JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª (Segunda) Vara Cível da Comarca de Monte Aprazível - S.P.

* Autos de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários.
* **Processo nº 0000158-93.2015.8.26.0369.**
* Exequente: Banco Bradesco S.A.
* Executado: Osvaldo Passos Agrícolas ME.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece, mui respeitosamente, perante a este R. Juiz, no sentido de requerer o quanto segue:

a) a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO, aos autos.

b) o levantamento de seus honorários conforme documento de fls. 218.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 26 de abril de 2022.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

1.1 O presente feito trata-se de Autos de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, requerido por Banco Bradesco S.A. contra Osvaldo Passos Agrícolas ME, Processo nº 0000158-93.2015.8.26.0369 que flui pela 2ª Vara Cível da Comarca de Monte Aprazível – S.P.

1.2 Conforme está na **Matrícula nº 15.605** do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Aprazível (fls. 179), o imóvel é assim descrito:

"Um terreno na cidade de Poloni, distrito e município do mesmo nome, comarca de Monte Aprazível, situado com frente para a Rua "Cândido Poloni", esquina com a Rua Rio Branco, cadastrado na municipalidade sob nº 090.0027.00, medindo cento e trinta e três metros e setenta e dois centímetros (133,72) quadrados, contendo um salão para comércio, com três portas de ferro e uma de madeira, sob nº 312, da Rua Cândido Poloni, dentro da seguintes medidas perimétricas e confrontações: pela frente nove (9) metros com a mencionada Rua Cândido Poloni, pelo lado direito de quem da mencionada Rua olha pra o terreno confronta-se com a Rua Rio Branco numa extensão de doze metros e setenta centímetros (12,70); daí vira à esquerda e percorre uma distância de nove (9) metros confrontando com Osvaldo Passos e sua mulher Maria Aparecida Borsato Passos; daí virando a esquerda novamente, percorre uma distância de um metro e quarenta e cinco centímetros (1,45), confrontando com Osvaldo Passos e sua mulher Maria Aparecida Borsato Passos; daí vira à direita e percorre uma extensão de três metros e setenta centímetros (3,70) com Osvaldo Passos e sua mulher Maria Aparecida Borsato Passos; daí vira à esquerda e percorre uma extensão de cinco metros e vinte e cinco centímetros (5,25) com Osvaldo Passos e sua mulher Maria Aparecida Borsato Passos; e, virando à esquerda novamente divisando com Osvaldo Passos e sua mulher Maria Aparecida Borsato Passos; numa extensão de três metros e setenta centímetros (3,70); e, finalmente vira à direita confrontando com Osvaldo Passos e sua mulher Maria Aparecida Borsato Passos e percorre uma distância de seis (6) metros, confrontando com Osvaldo Passos e sua mulher Maria Aparecida Borsato Passos, até encontrar a Rua Cândido Poloni; ponto inicial desta descrição. Localização: situa-se do lado esquerdo de quem da Rua Cândido Poloni, adentra pela rua Rio Branco, indo em direção a Rua José Poloni e na esquina formada pelas duas primeiras ruas".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1.3 Em sua R. Decisão de fls. 190 dos autos, o MM. Juiz nomeou este perito signatário para avaliar o imóvel penhorado nos autos.

1.4 A data da realização da perícia foi previamente determinada pelo MM Juiz, para o dia 22 de fevereiro de 2022 as 14:30 horas, para o início dos trabalhos periciais, na rua Cândido Poloni nº 312, esquina com a rua Rio Branco em Poloni-S.P. Na ocasião dos exames, fomos acompanhados pela senhora Edilma Maria dos Santos, que é funcionária do senhor João Paulo Passos; segundo ela nos informou.

2 - EXAMES -

Por ocasião dos exames, constatamos o seguinte, com relação ao imóvel em pauta:

2.1 DO TERRENO:

Conforme documento de fls. 179 dos autos (Matrícula nº 15.605), consta que o terreno que contém a edificações em questão possui as seguintes principais características:

* Matrícula nº 15.605 do C.R.I. de Monte Aprazível.
* Cadastro Municipal: 090.0027.00
* Formato: irregular.
* Frente: 9,00 metros de frente para rua Cândido Poloni
* **Área: 133,72 metros quadrados** ("caput" da referida Matrícula nº 15.605 de fls. 179).

2.2 DAS BENFEITORIAS (construções):

No terreno acima apontado, conforme mostram as fotos anexas, há uma edificação de natureza e ocupação comercial, com os seguintes compartimentos:

2.2.1 Salão propriamente dito:
- Pisos em cacos cerâmicos.
- Forro em PVC.
- Revestimento cerâmico (30x40) nas paredes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2.2 Sala de desossa e câmara fria:
- Piso cimentado liso.
- Forro PVC.

2.2.3 Escritório:
- Piso cerâmico (20x20).
- Forro de laje.

2.2.4 Banheiro:
- Piso cerâmico (50x50).
- Revestimento cerâmico (35x60) em toda a extensão das paredes.
- Forro de laje.

- Área total construída: 133,72 metros quadrados.

Observação: a foto abaixo mostra que a edificação existente no interior do terreno é de natureza e ocupação comercial. Além disso essa construção é TÉRREA (não há pavimento superior) e, em sendo assim, possui ela, praticamente, a mesma área de terreno, visto que, foi erigida no alinhamento das duas vias públicas (sem recuos)



Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

2.3 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o imóvel em questão, é servido por:

* Rede de água.
* Rede de coleta e afastamento de esgotos.
* Rede de telefone.
* Rede elétrica de iluminação pública e domiciliar.
* Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
* Serviços postais.
* Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
* Serviços de coleta de lixo.
* Serviços de transporte coletivo urbano.

3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel objeto. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

3.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

3.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.

3.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

3.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

3.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

3.2 A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

3.3 Stanley L. McMichael, em seu "*Tratado de Transación*", afirma: "Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação".

3.4 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:

3.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

3.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.

3.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

3.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.

3.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

3.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividade e atribuições na Alínea "c", sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: "estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas".

4 - METODOLOGIA -

Para estimarmos o valor de mercado do bem em questão, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; considerando e procedendo da seguinte maneira:

4.1 Seguiremos os preceitos da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos. Especificamente neste caso, para aferirmos o valor de mercado do bem em pauta, seguiremos os preceitos item 8.2.4 – MÉTODO EVOLUTIVO –, da referida NBR 14.653-2.

4.2 Assim para estimarmos, o valor de mercado do bem em questão, procederemos assim:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4.2.1 Aplicaremos o chamado MÉTODO EVOLUTIVO, ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do valor de comercialização.

4.2.2 Para o cálculo do valor de mercado do terreno nu, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário (qt = R$/m²).

Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$Vt = At \times qt$$

Onde:
Vt = valor do terreno
At = área do terreno
qt = valor unitário obtido em pesquisa

4.2.3 Posteriormente, calcularemos o valor específico da benfeitoria, após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUB) -, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso.

Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$Kd = (100 - k) \div 100$$

Onde:
Kd = coeficiente de depreciação
K = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

$$Vb = Ab \times qb \times Kd$$

Onde:
Vb = Valor da benfeitoria
Ab = Área da benfeitoria
qb = Valor unitário da benfeitoria (R$/m²)
Kd = Coeficiente de depreciação

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

4.2.4 Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações.

A equação então, será a seguinte:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:
Vi = Valor do imóvel.
Vt = Valor do terreno.
Vb = Valor da benfeitoria.
Fc = Fator de comercialização

Observação 1: Para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações - Editora Pini; que é o seguinte:

I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências - padrão alto - normal.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 40%
	Até cinco anos	→ 30%
	Até dez anos	→ 20%
	Até quinze anos	→ 10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais - padrão baixo.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 25%
	Até cinco anos	→ 15%
	Até dez anos	→ 10%
	Até quinze anos	→ 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 40%
	Até cinco anos	→ 30%
	Até dez anos	→ 20%
	Até quinze anos	→ 10%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

Observação 2: O signatário levará em conta ainda na realização desse trabalho, a especificidade das construções existentes no lote e o Campo de Arbítrio do perito previsto em Norma Técnica.

5 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado do bem em questão:

5.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

5.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = R\$\ 234,00/m^2$$

5.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t \times f_{esquina}$$

$$V_t = 133,72m^2 \times R\$\ 234,00/m^2 \times 1,25$$

V_t = R$ 39.113,10 (terreno de 133,72m², conforme matrícula)

5.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

5.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_{b\ CAL\text{-}8} = R\$\ 2.053,74/m^2$$

5.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

K = 48,8 (idade em percentagem da vida = 50%); daí:
$K_d = (100 - k) \div 100$
$K_d = (100 - 48,8) \div 100$
$K_d = 0,512$

5.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 133,72m^2 \times R\$\ 2.053,74/m^2 \times 0,512$$

$$V_b = R\$\ 140.608,57$$

5.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão, será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (R\$\ 39.113,10 + R\$\ 140.608,57) \times 1,00$$

$$V_i = R\$\ 180.000,00 \textit{ (arredondando).}$$

Observação: a título de controle da perícia, consultamos a senhora Priscila (corretora de Imóveis) através da empresa Baldin Empreendimentos Imobiliários, fone (17) 3295-7138.

6 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em abril de 2022, concluímos que o imóvel objeto desta perícia (*Matrícula nº 15.605 do C.R.I de Monte Aprazível*), situado com frente para rua Cândido Poloni esquina com a rua Rio Branco em Poloni, constituído por um lote (133,72m²) mais as benfeitorias (salão comercial térreo) existentes em seu interior; possui o seguinte valor de mercado:

***R$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0000158-93.2015.8.26.0369 da 2ª Vara Cível da Comarca de Monte Aprazível) segue em 30 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 26 de abril de 2022.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características construtivas do bem imóvel situado à rua Cândido Poloni nº 312, esquina com a rua Rio Branco, no município de Poloni-S.P.

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

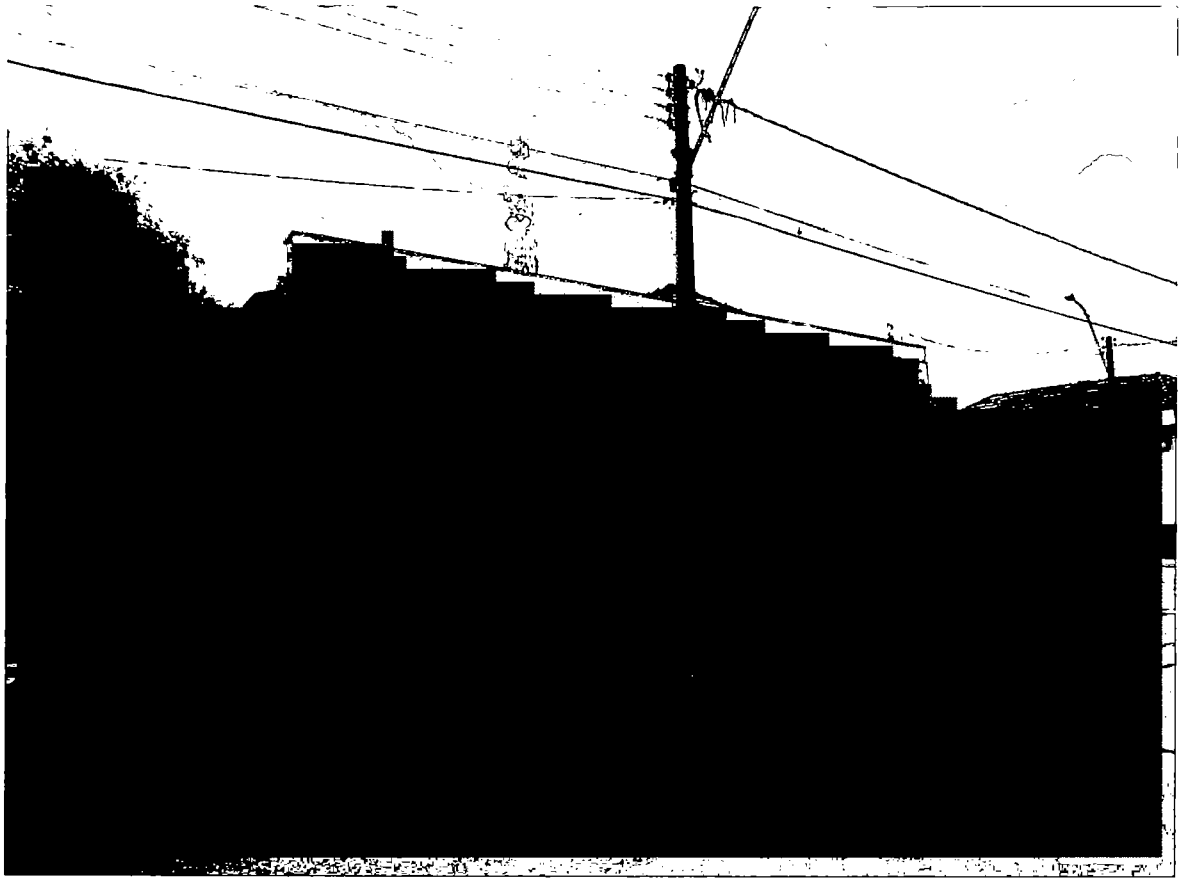
JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

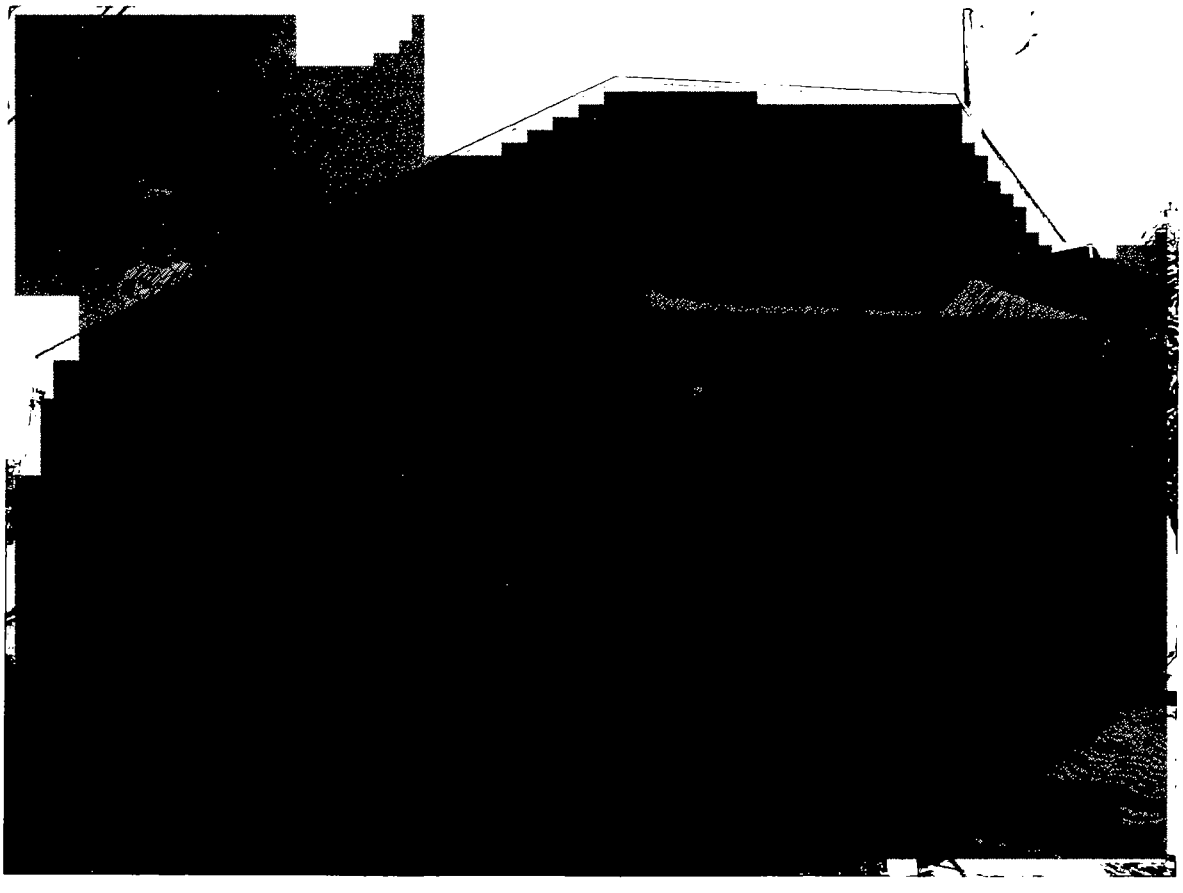


Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA





Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA





Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA





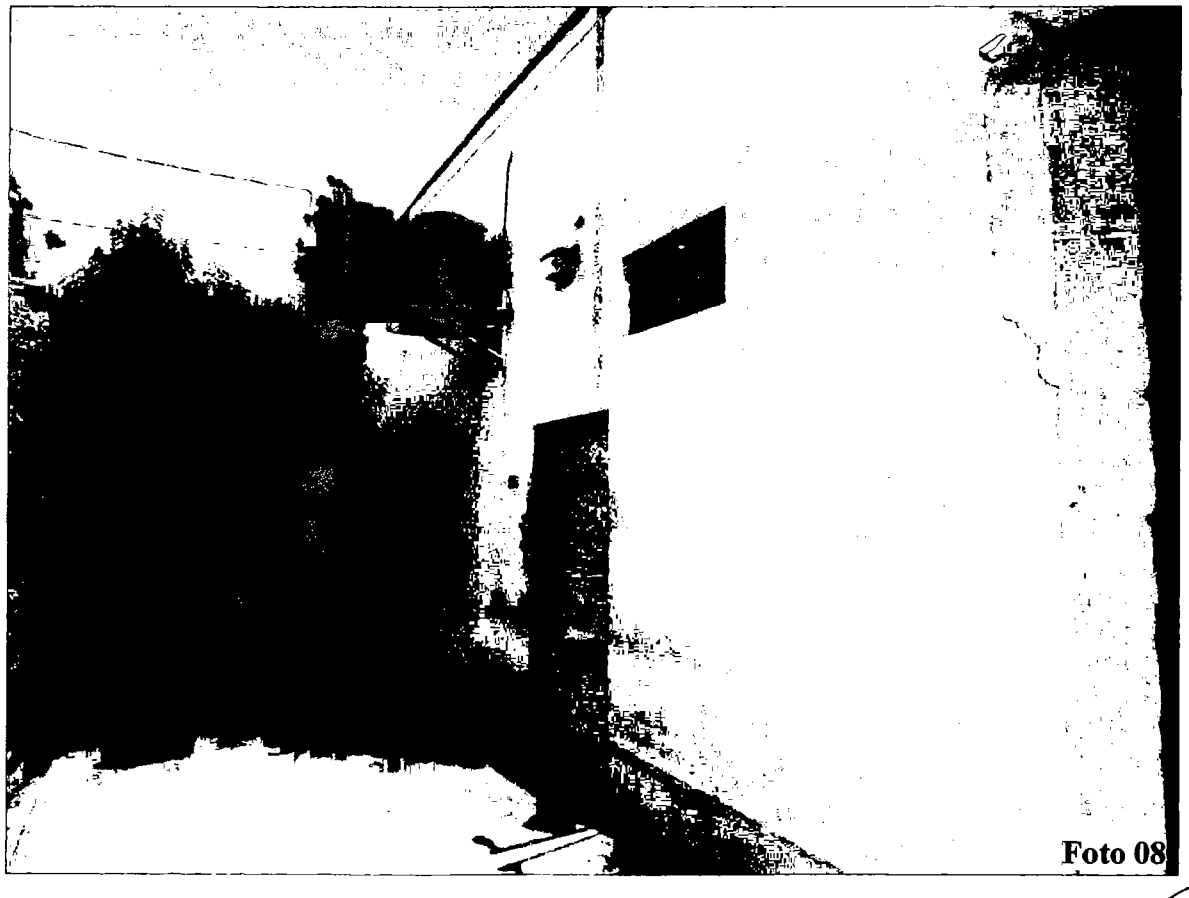
Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Foto 07


Foto 08

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Foto 09



Foto 10

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



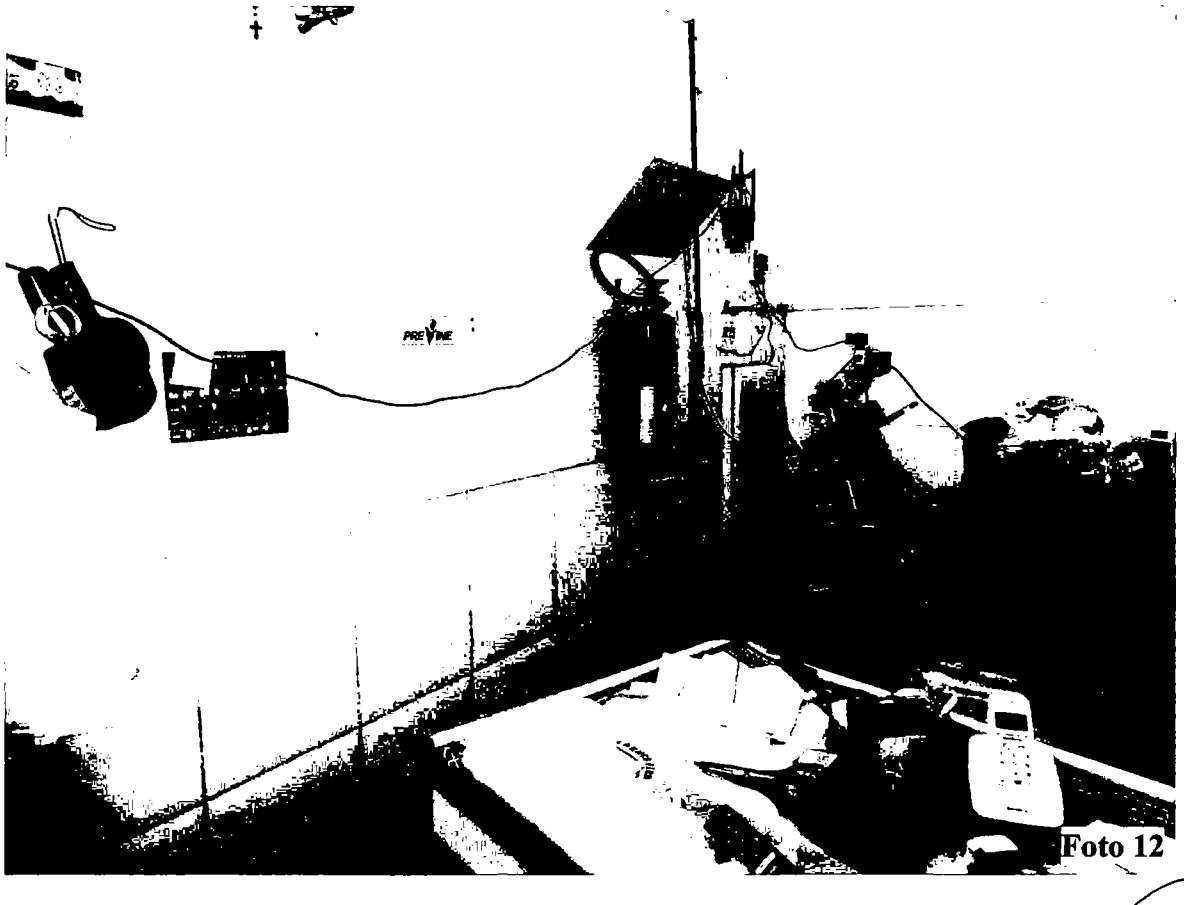
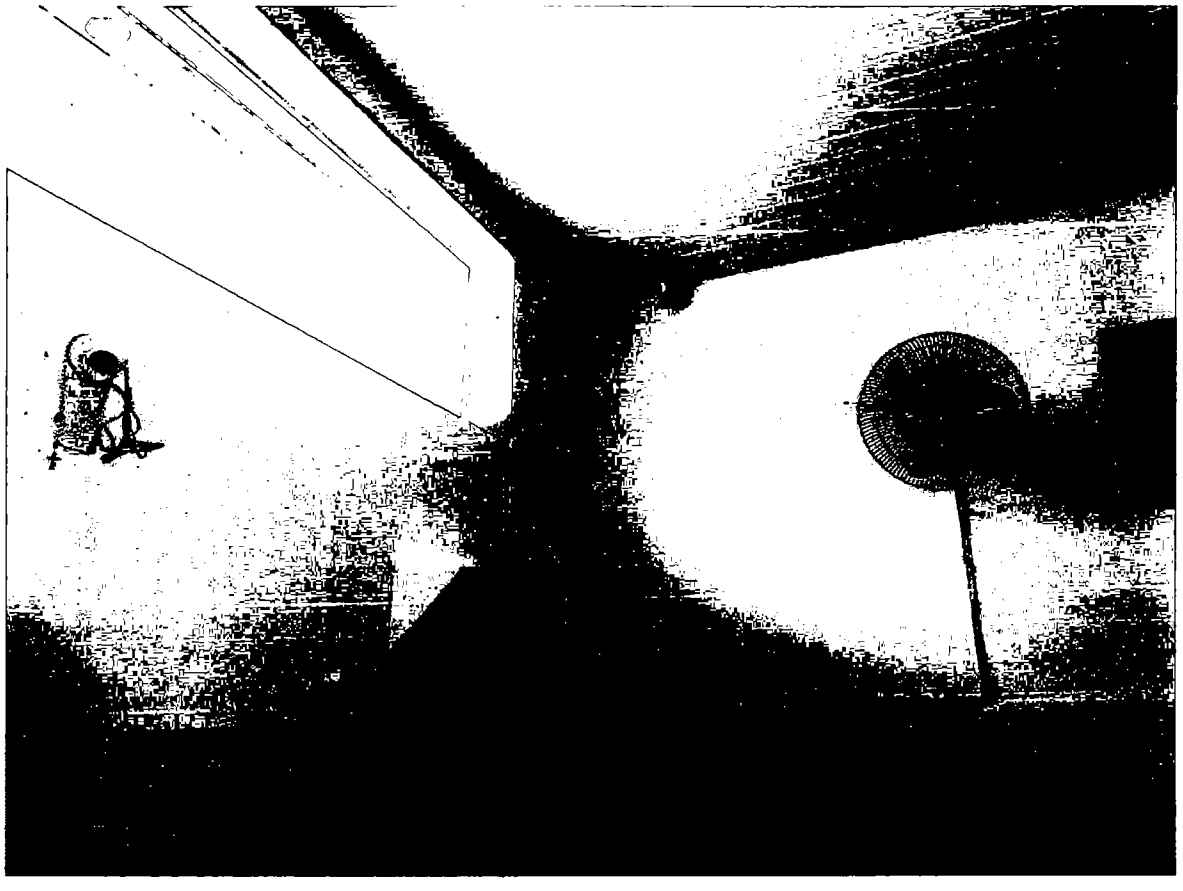


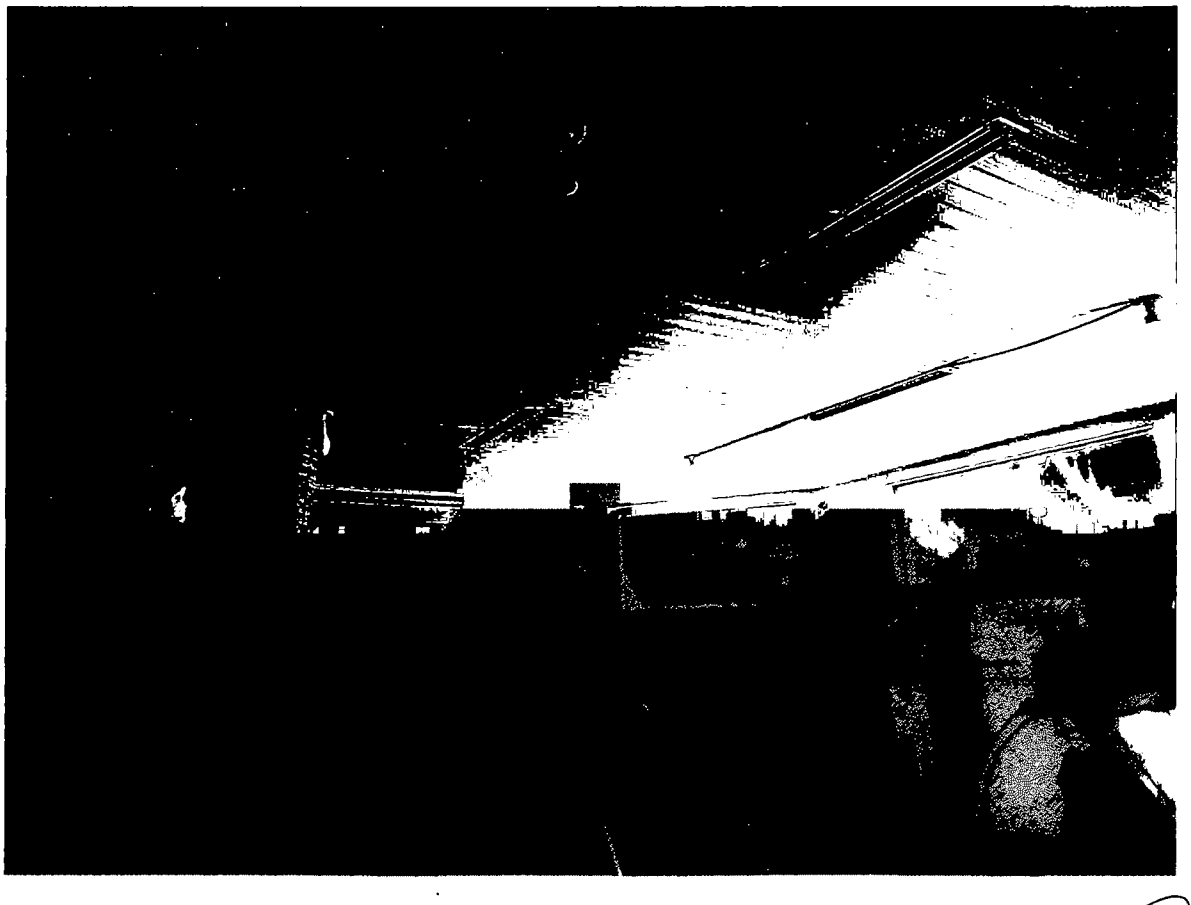
Foto 12

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA





Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



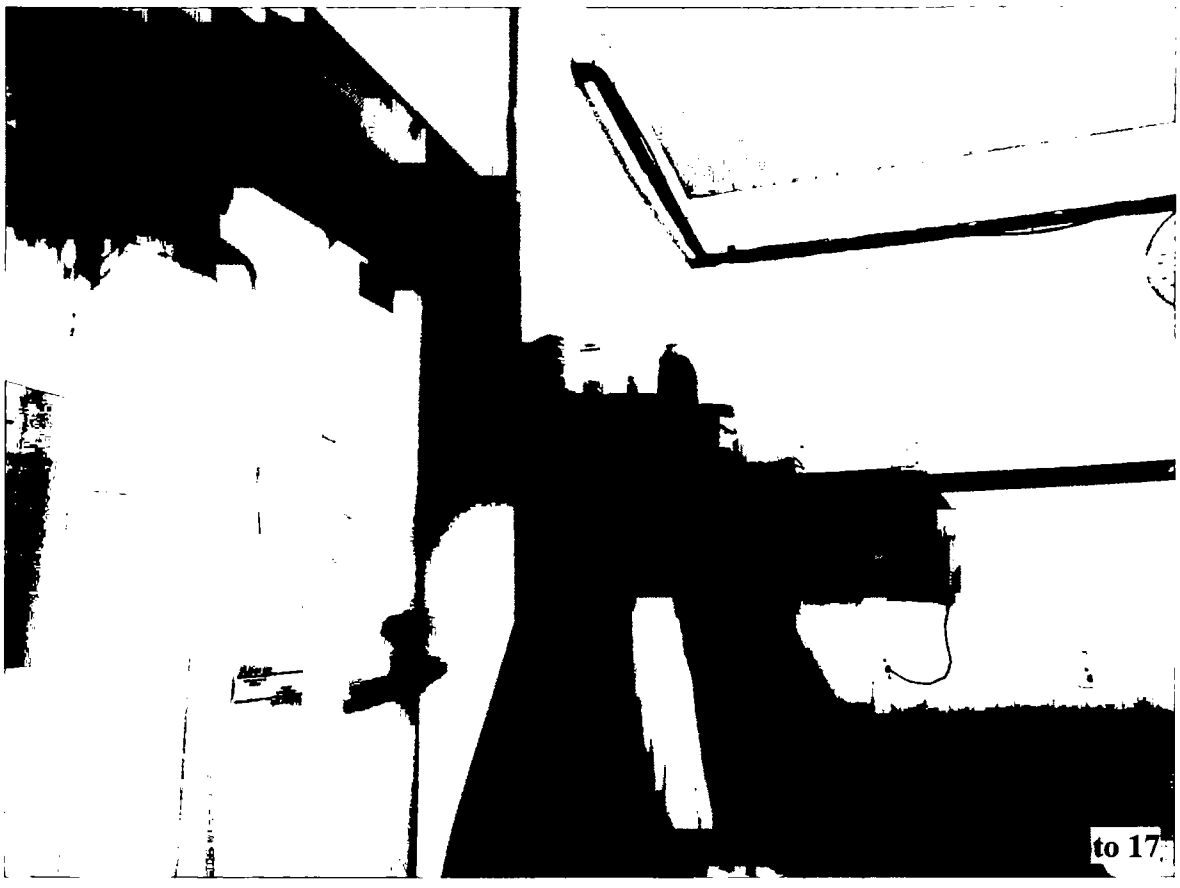
Foto 15



Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



to 17



Foto 18

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Boletim Econômico – SINDUSCON/SP

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Março de 2022

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	0,00	0,00	1,62
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93
jun/21	245,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	19,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62
jul/21	248,12	0,96	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01
ago/21	249,44	0,53	12,69	17,37	272,29	0,00	5,99	6,40	224,50	1,26	23,39	36,73	257,97	0,00	5,01	5,01
set/21	251,19	0,70	13,48	16,33	272,29	0,00	5,99	6,18	228,21	1,66	25,43	33,54	257,97	0,00	5,01	5,01
out/21	251,18	0,00	13,47	15,03	272,29	0,00	5,99	5,99	228,21	0,00	25,43	29,98	257,97	0,00	5,01	5,01
nov/21	251,79	0,24	13,75	14,30	272,74	0,17	6,17	6,17	228,99	0,34	25,86	27,45	258,24	0,11	5,12	5,12
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2022

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	955,93	54,08
Material	763,91	43,22
Despesas Administrativas	47,62	2,69
Total	1.767,46	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,04%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2022 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.728,12	0,33	R-1	2.108,70	0,33	R-1	2.581,05	0,51
PP-4	1.618,38	0,33	PP-4	2.007,76	0,26	R-8	2.097,21	0,39
R-8	1.549,04	0,28	R-8	1.767,46	0,25	R-16	2.249,33	0,31
PIS	1.192,26	0,44	R-16	1.714,31	0,26			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, março de 2022 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.053,74	0,25	CAL-8	2.172,59	0,32
CSL-8	1.779,17	0,19	CSL-8	1.914,66	0,25
CSL-16	2.374,56	0,15	CSL-16	2.552,12	0,22

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.884,64	0,48
GI	1.016,46	0,22

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tabela de Ross-Heidecke

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Pesquisas Imobiliárias

Rua Imperial, 230 - Centro - FONES: (17) 3233-5490 / 99774-4132 - CEP 15015-610 - S. J. do Rio Preto - SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-comercial-em-poloni-209-m2-1001093311

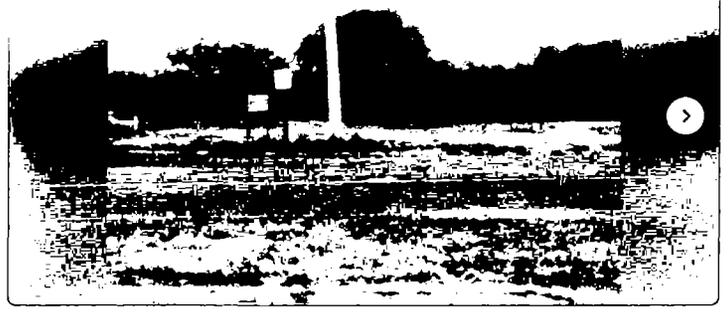
Churrascaria Pampa... Segunda Via Fatura... Certidão de valor v... Mapa Quadras-Lot... Área do Cliente Enel | Eletropaulo a... Microsoft Wo

OLX Buscar Meus Anúncios Chat Notificações Entrar

São Paulo › São José do Rio Preto e região › Terrenos, sítios e fazendas › Região de São José do Rio Preto › Poloni

Terreno Comercial em Poloni (209 m2)

R$ 49.990



Rodolfo
(17) 9977... Ver número

Verificado com.

Ver todos os anúncios

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
Ver todas as dicas.

R$ 49.990

Terreno localizado no JD Palheiros, na cidade de Poloni-SP
Medida: 209,19 m2

Aceito troca por veículos de maior ou menor valor
Whats
(17) 99774-3111 (Rodolfo)

Valor unitário: R$ 238,97/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

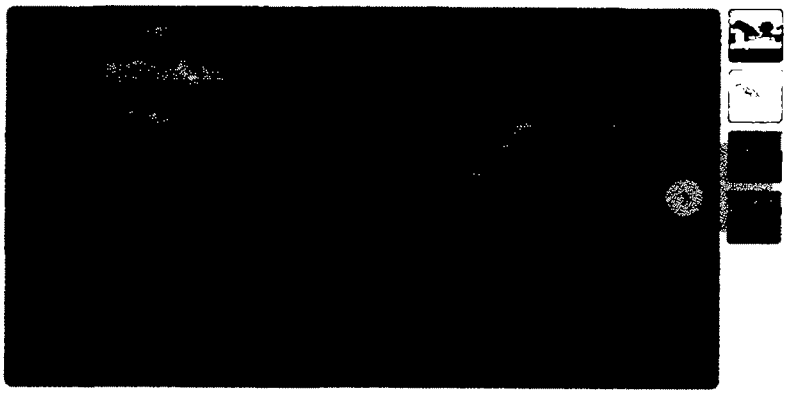
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terrenos-em-poloni-sp-957639576

Churrascaria Pampa... Segunda Via Fatura... Certidão de valor v... Mapa Quadras-Lot... Área do Cliente Enel | Eletropaulo a... Microsoft Wo

OLX Buscar Meus Anúncios Chat Notificações Entrar

São Paulo › S. José do Rio Preto e região › Terrenos, sítios e fazendas › Região de São José do Rio Preto › Poloni

Terrenos em Poloni -SP



R$ 75.000

2 Terrenos Paralelos, localizados no Res. Andorinhas, na cidade de Poloni-SP
1) 133 m2 (6,65 x 20,0) metros
2) 134 m2 (6,70 x 20,0) metros
Valor individual R$40.000,00
Valor 2 lotes R$75.000,00 (Área total 267 m2)
Aceito troca por veículos de maior ou menor valor
Whats
(17) 99774-3111 (Rodolfo)
(17) 99603-7498 (Braquiana)

R$ 75.000

Rodolfo
(17) 9977...

Verificado com.

Ver todos os anúncios

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que.
Ver todas as dicas.

Valor unitário: R$ 280,90/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 10/06/2024 às 22:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000158-93.2015.8.26.0369 e código 0MmD22AX.