



2792/2008 → (12)

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª (Terceira) Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto-S.P.

576 FSRP.22.00024989-0 280722 1327 44

- \* Autos de Despejo por Falta de Pagamento – Locação de Imóvel.
- \* Processo nº 0068265-97.2008.8.26.0576
- \* Requerente: Ricieri Zanuzzo.
- \* Requerido: Maria José Goiano e outros.

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

- a) a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** aos autos.
- b) oficiar a Defensoria Pública do Estado para que efetue o depósito dos honorários do perito, pois já foi efetuada a reserva do valor para suportar o pagamento do honorário pericial, conforme Artigo 2º, Inciso IV, da Deliberação CSDP nº 92/2.008; em conformidade com o documento fls. 271.

Termos em que, espera deferimento.

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

---

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



## SUMÁRIO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Abdanur', is located in the upper right corner of the page.

Página 1	Capa
Página 2	Sumário
Página 3	1. Introdução
Páginas 4/7	2. Vistoria/Constatações
Páginas 7/9	3. Considerações Relevantes
Páginas 9/12	4. Metodologia
Páginas 12/13	5. Pesquisa
Páginas 13/14	6. Cálculos dos Valores.
Página 15	7. Conclusão
Página 15	Termo de Encerramento
Páginas 16/25	Anexos fotográficos
Páginas 26/30	Pesquisas de Mercado
Página 31	Boletim Econômico Sinduscon-SP/Tabela CUB
Página 32	Tabela de Ross-Heidecke

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Abdanur', is located in the lower right corner of the page.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

**1.1** O presente feito trata-se de Autos de Despejo por Falta de Pagamento – Locação de Imóvel, requerida por Ricieri Zanuzzo contra Maria José Goiano e outros, Processo nº 0068265-97.2008.8.26.0576, que flui pela 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.

**1.2** Em sua R. Decisão de fls. 262 dos autos, o MM. Juiz nomeou este perito signatário para proceder a avaliação no imóvel penhorado.

**1.3** Conforme Termo de Penhora de fls. 251 dos autos, o imóvel é assim descrito:

*“Um terreno sob nº 17 (dezessete), desmembrado da quadra nº 58 (cinquenta e oito), do bairro São Francisco, nesta cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual dimensão nos fundos, por 20,00m (vinte metros) de cada lado, com a área de 200,00 metros quadrados, dividindo-se pela frente com a rua Gianino Kaiser, do lado direito com o lote 16 (dezesseis), do outro lado com o lote 18 (dezoito), pelos fundos com a Prefeitura Municipal local, constando que no terreno descrito foi construída uma casa residencial, a qual recebeu o nº 1020 da rua Gianino Kaiser, com a área total de 55,00 metros quadrados; objeto da matrícula nº 41.771 do 2º O.R.I.”*

**1.4** De acordo com o documento de fls. 279 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi previamente determinada pelo MM. Juiz para o dia 13 de maio de 2022 as 10:45 horas na rua Gianino Kaiser nº 1020, Jardim São Francisco, em São José do Rio Preto. Na ocasião dos exames no local, fomos acompanhados pela senhora Cristiane Galera Alves Martins (inquilina da casa da frente) e também pela requerida senhora Eliane Matos Maldonado, que reside no imóvel situado nos fundos do lote.



## 2 – VISTORIA/CONSTATAÇÕES -

Por ocasião da vistoria realizada “in loco” em 13/05/2022 as 10:45 horas e também face aos documentos acostados aos autos, temos a registrar:

### 2.1 DA MATRÍCULA:

O imóvel em questão, é objeto da **Matrícula sob nº 41.771 do 2º O.R.I.** de São José do Rio Preto (doc. de fls. 83) e conforme consta no *caput* deste documento é assim descrito:

*“Um terreno sob nº 17 (dezessete), desmembrado da quadra nº 58 (cinquenta e oito), do bairro São Francisco, nesta cidade, medindo 10,00 mts. (deis metros) de frente, igual dimensão nos fundos, por 20,00 mts. (vinte metros) de cada lado, com a área de 200,00 metros quadrados, dividindo-se pela frente com a rua Gianino Kaiser, do lado direito com o lote 16 (dezesseis), do outro lado com o lote 18 (dezoito), pelos fundos com a Prefeitura Municipal local.”*

### 2.2 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação em pauta, possui as seguintes e principais características:

- Matrícula sob nº 41.771 do 2º O.R.I.
- Designação: lote 17 da quadra 58, Bairro São Francisco.
- Cadastro Municipal nº 0413867012.
- Formato: retangular.
- Frente: 10,00 metros para a rua Gianino Kaiser.
- Lateral direita: 20,00 metros confrontando com o lote 16.
- Lateral esquerda: 20,00 metros confrontando com o lote 18
- Fundos: 10,00 metros confrontando com a Prefeitura Municipal.
- **Área: 200,00 metros quadrados** (de acordo matrícula).

### 2.3 DAS BENFEITORIAS (construções):

No interior do terreno acima descrito, foi erigida uma edificação térrea de natureza e ocupação residencial constituída pelos seguintes compartimentos:



*Nº 285*

### 2.3.1 CASA DA FRENTE:

- \* Cobertura:- telhas cerâmicas no corpo principal.
  - telhas de cimento amianto na área de serviço/ cobertura lateral esquerda.
- \* Forros:
  - laje no banheiro.
  - PVC na sala, na cozinha, 02 dormitórios.
  - inexistente na área de serviço/cobertura lateral esquerda.
- \* Pisos:
  - cimentado/lajotas na área de serviço/cobertura lateral esquerda.
  - ardósia (30x30) na sala.
  - ardósia (20x30) na cozinha.
  - cimentados nos dois dormitórios.
  - cerâmico no banheiro.
- \* Revestimento: azulejos (15x15) somente no “box” do banheiro.
- \* Esquadrias: de madeira e de ferro com vidro.
- \* Compartimentos:
  - cobertura lateral esquerda/área de serviço
  - sala
  - cozinha
  - 02 dormitórios
  - banheiro social.

### 2.3.2 CASA DE FUNDOS (EDÍCULA):

- \* Cobertura: telhas de cimento amianto.
- \* Compartimentos:
  - despejo.
  - sala/cozinha.
  - 01 dormitório.
- \* **Área total construída: 107,44 metros quadrados.**

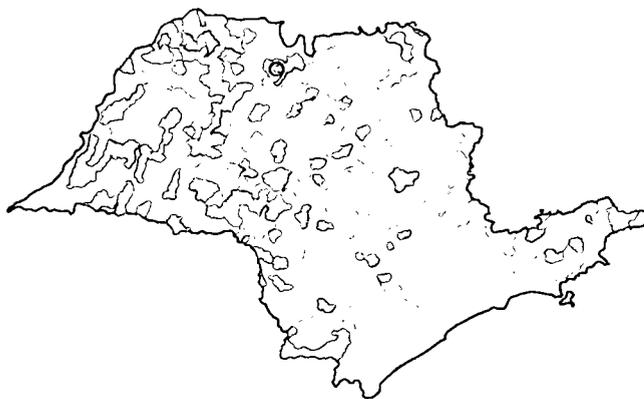
## 2.4 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

*[Handwritten signature]*

Quanto a localização do imóvel objeto, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

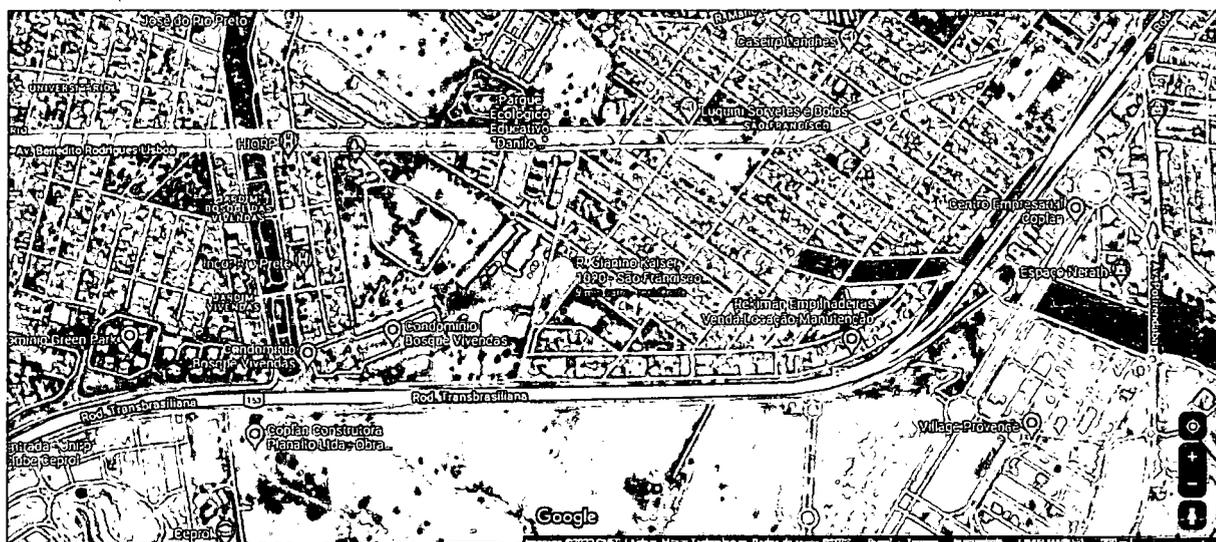
*J. Abdanur*

2.4.1 Conforme já asseveramos em nosso trabalho o imóvel objeto fica localizado no município de São José do Rio Preto- SP. Município esse que dista cerca de 440 quilômetros da capital paulista. Vide ainda, reprodução abaixo:



2.4.2 Salientamos ainda que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de São José do Rio Preto, possui uma área territorial de 431.944 km<sup>2</sup> e a população estimada para o ano de 2021 é de 469.173 pessoas, possuindo densidade demográfica de 945,12 hab/km<sup>2</sup> (ano de 2010) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,797 (ano de 2010).

2.4.3 O imóvel objeto se encontra situado na rua Gianino Kaiser nº 1020 no Bairro São Francisco. Mencionado Bairro São Francisco, se encontra localizado próximo da Rodovia Transbrasiliana BR-153, estando próximo do cemitério Jardim da Paz, escolas, clínicas, condomínios fechados. Vide ainda, imagem aérea abaixo:



*J. Abdanur*



## 2.5 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

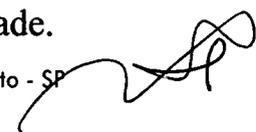
- \* Rede de água.
- \* Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- \* Rede de telefone.
- \* Rede elétrica de iluminação pública e domiciliar.
- \* Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- \* Serviços postais.
- \* Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- \* Serviços de coleta de lixo.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

## 3 - CONSIDERAÇÕES RELEVANTES -

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.
- 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, convido, 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).
- 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, taxaço, 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:
- 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 ( $qt = R\$/m^2$ ).



Então, para o cálculo do terreno nu, utilizaremos do Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os valores vigentes no mercado imobiliário, para lotes similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente para uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final. Quando não for possível reunir elementos similares e em número suficiente, deve o avaliador procurar aplicar outra metodologia, em substituição ou complementar à avaliação por comparação. Além disso, deve-se atentar que é preferível um número reduzido de elementos comparativos, mas efetivamente comparáveis ao objeto da avaliação, do que uma amostra abundante, porém com elementos de características diferentes daquele que se pretende avaliar. Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_t = A_t \times q_t$$

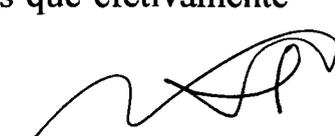
Onde:

$V_t$  = valor do terreno

$A_t$  = área do terreno

$q_t$  = 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. Registramos ainda que, o trabalho de caracterização de benfeitorias para fins de avaliação exige do profissional não só um conhecimento profundo de construção civil, como também o domínio de técnicas de reconhecimento do mercado imobiliário. Antes de iniciar a identificação das características de uma construção e de seus acessórios, é imprescindível que o Engenheiro Civil ou Arquiteto tenha examinado o mercado local, visando a identificar o conjunto de características que efetivamente influencia, ou pode influenciar, a formação do seu valor. Nesta etapa também é importante que se apurem as tendências de ocupação e uso da região, e de arquitetura e concepção dos imóveis que efetivamente são absorvidos pelo mercado.





Para isso aplicaremos as seguintes equações:

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

Onde:

$K_d$  = coeficiente de depreciação

$K$  = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

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

Onde:

$V_b$  = Valor da benfeitoria

$A_b$  = Área da benfeitoria

$q_b$  = Valor unitário da benfeitoria (R\$/m<sup>2</sup>)

$K_d$  = Coeficiente de depreciação

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:

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

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel.

$V_t$  = Valor do terreno.

$V_b$  = Valor da benfeitoria.

$F_c$  = 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:



7/29/2

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%

⚡ Observação 2: a título de controle da perícia e também para formar juízo de valores, para realizar a presente avaliação, realizamos pesquisa de mercado/opinião consultando imobiliárias/corretores idôneos. É certo ainda que, para tal fim, efetuamos também pesquisa em sites especializados na venda de imóveis, onde apuramos amostra de terreno nu colocado à venda no mesmo condomínio em pauta (vide documentos anexos).

## 5 - PESQUISA -

Reproduziremos abaixo, o resumo das ofertas de mercado o qual obtivemos através de minuciosa pesquisa em sites especializados, bem como o tratamento que realizamos nessas amostras:

### 5.1 Segue abaixo a Tabela Resumida dos Elementos Paradigmas Obtidos em Pesquisa de Mercado:

5.1.1 R\$ 902,77/m<sup>2</sup>

5.1.2 R\$ 722,22/m<sup>2</sup>

5.1.3 R\$ 740,00/m<sup>2</sup>

5.1.4 R\$ 458,29/m<sup>2</sup>



5.2 Aplicaremos agora um intervalo para saneamento de -30% a +30%.

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R\$ 494,07/m <sup>2</sup>
+ 30 (x 1,3)	R\$ 917,56/m <sup>2</sup>
Amostra descartada: R\$ 458,29/m <sup>2</sup>	

5.3 Média saneada: R\$ 788,33/m<sup>2</sup>

5.4 Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de - 10% (0,90).

5.5 Valor unitário adotado: R\$ 709,50/m<sup>2</sup>.

## 6 - CÁLCULOS DOS VALORES-

Passaremos agora, a calcular o justo e real valor de mercado do bem em questão:

### 6.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

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

$$q_t = \text{R\$ } 709,50/\text{m}^2$$

6.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 200,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 709,50/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 141.900,00$$



## 6.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

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

$$q_b = \text{R\$ } 1.848,36/\text{m}^2$$

6.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$K = 56,3$  (idade em porcentagem da vida = 64%);

Daí:

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

$$K_d = (100 - 56,3) \div 100$$

$$K_d = 0,437$$

6.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

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

$$V_b = 107,44\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.848,36/\text{m}^2 \times 0,437$$

$$V_b = \text{R\$ } 86.782,87$$

## 6.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

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

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

$$V_i = (\text{R\$ } 141.900,00 + \text{R\$ } 86.782,87) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 230.000,00 \text{ (arredondando)}$$



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Abdanur', is written in the top right corner of the page.

## 7 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em julho de 2022, concluímos que o imóvel objeto desta perícia, possuindo terreno com área de 200,00m<sup>2</sup> e área total construída de 107,44m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula sob nº 41.771 do 2º O.R.I, possui o valor de mercado da ordem de grandeza de:

**RS 230.000,00** (duzentos e trinta mil reais).

⚠ Observação: ao contrário dos setores de comércio e serviços, o mercado imobiliário vem resistindo à crise provocada pela pandemia da covid-19. Em nossa região, a construção civil tem ganhado destaque e movimentado a economia e, em sendo assim, os valores de mercado de imóveis, de uma maneira geral, sofreram um aumento considerável ao longo dos 02 (dois) últimos anos (pós pandemia).

## - TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0068265-97.2008.8.26.0576 da 3ª Vara Cível) segue em 32 folhas, contendo anexos.

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

---

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

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page.



*Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características construtivas do imóvel objeto, situado à rua Gianino Kaiser nº 1.020, Jardim São Francisco, em São José do Rio Preto- SP. Matrícula nº 41.771 do 2º O.R.I.*





Foto 01



Foto 02



*Nº 29/8*



Foto 03



Foto 04

*[Handwritten signature]*

29/07



Foto 05



Foto 06

*[Handwritten signature]*  
300  
Foto 07



Foto 08

*[Handwritten signature]*

21  
304



Foto 09

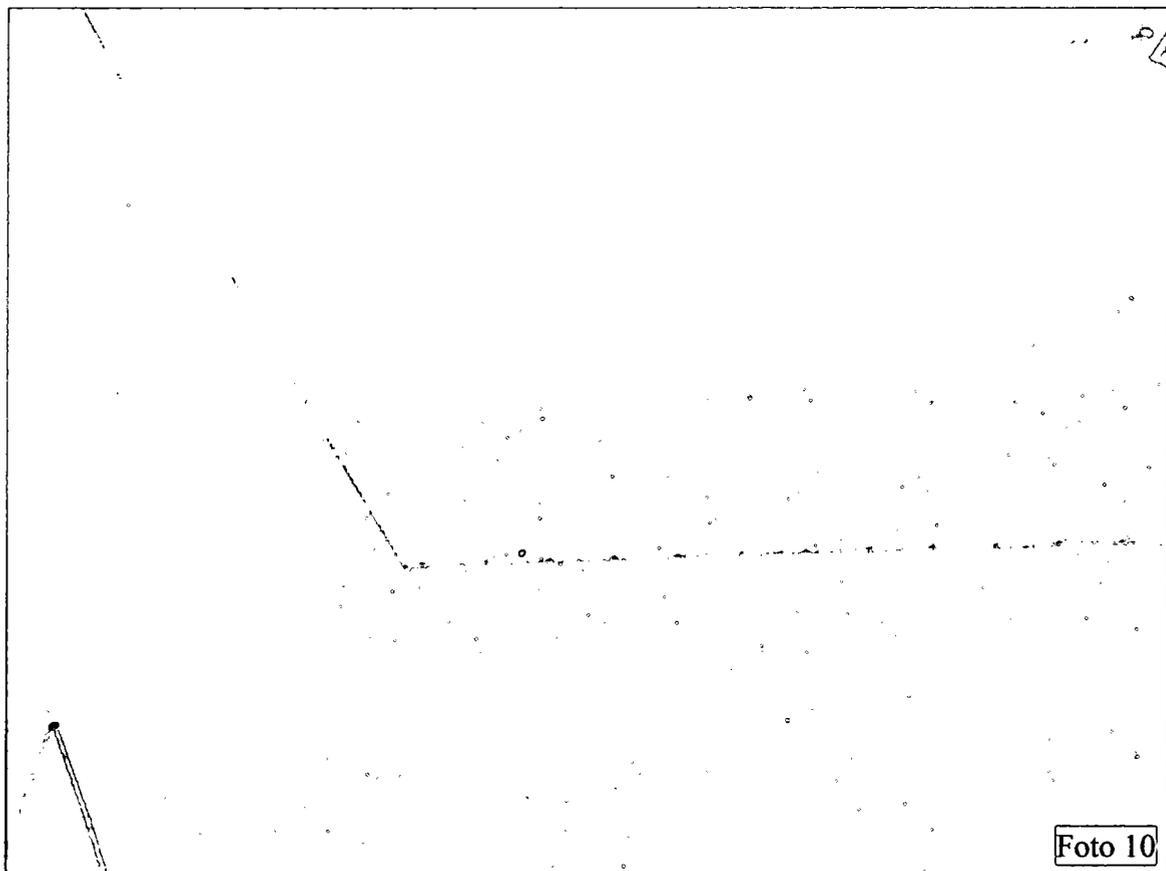


Foto 10

22  
17/302



Foto 11

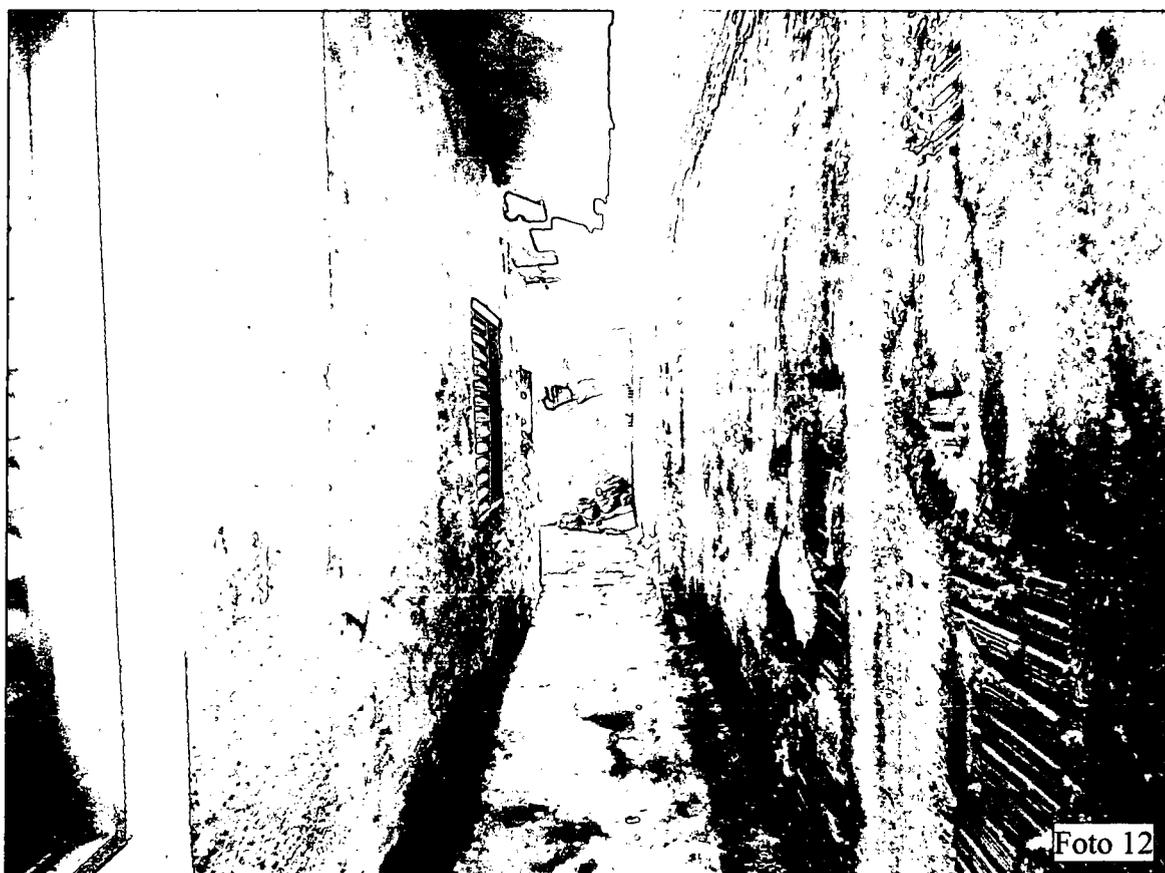


Foto 12



304



Foto 15

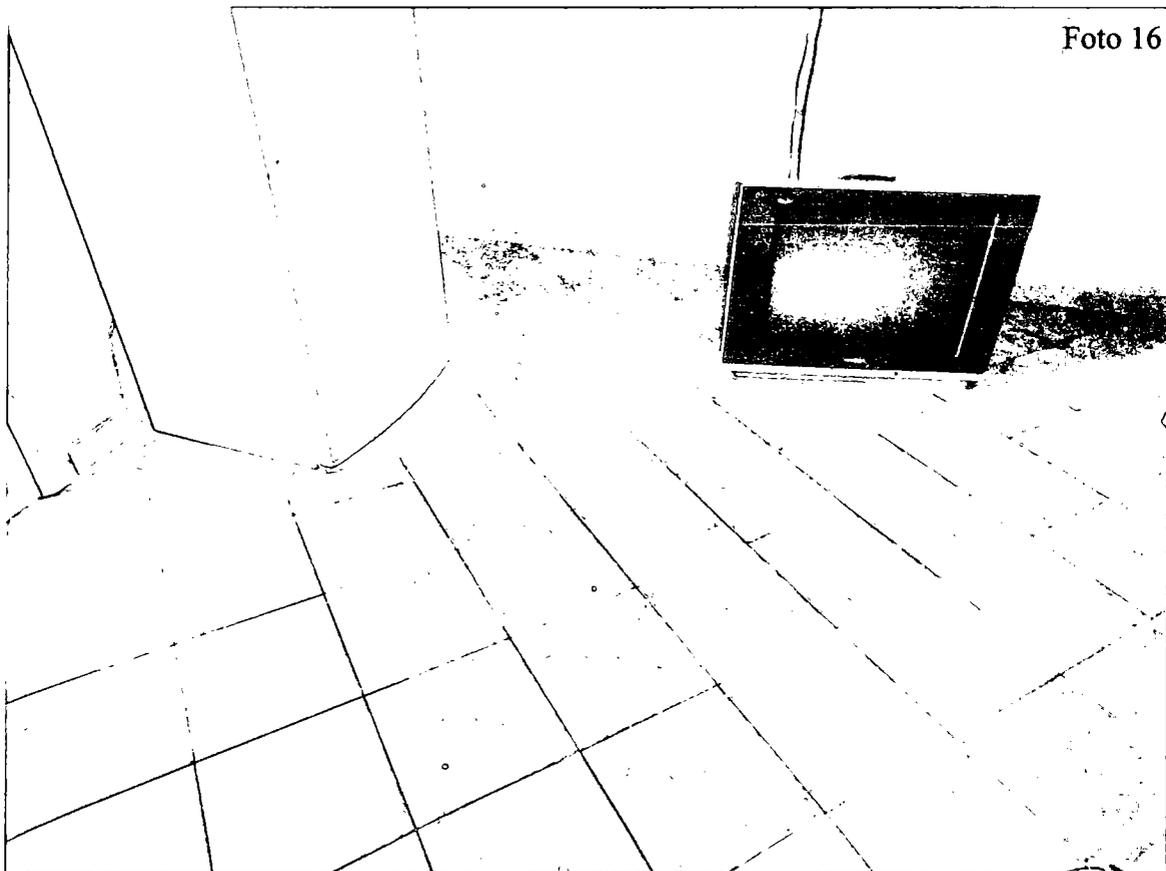


Foto 16

*Handwritten signature and number 305*

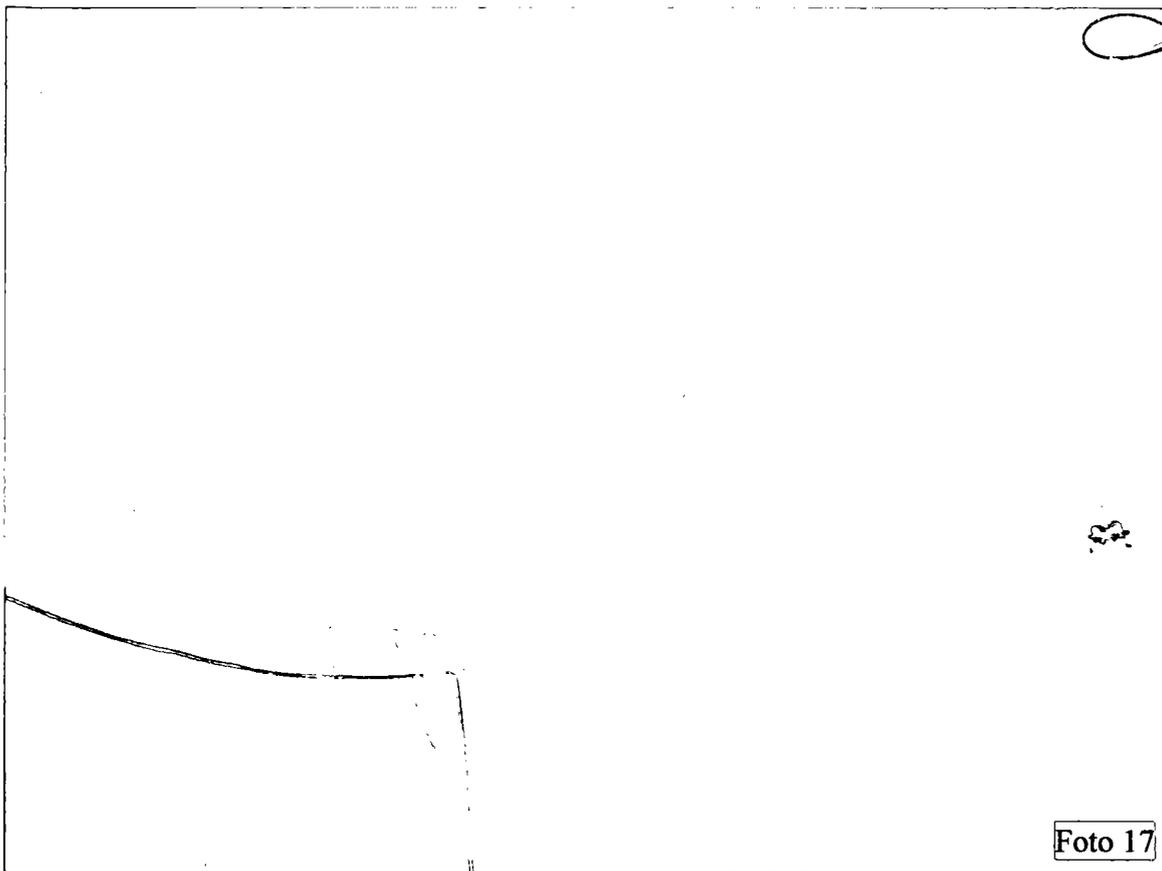


Foto 17



Foto 18

*Handwritten signature*



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JA 2006', located in the top right corner of the page.

*Pesquisas de Mercado.*

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right area of the page.

*Handwritten signature and date: 20/07*

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-tangara-bairros-sao-jose-do-no-preto-720m2-venda-R\$650000-id-2569941201/



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Jardim Tangara

**Lote/Terreno à Venda por R\$ 650.000** COD. 010

Jardim Tangara, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

- 0m²
- Não informado  
SOLICITAR
- Não informado  
SOLICITAR
- Não informado  
SOLICITAR

**Terreno na Zona Sul!**

Terreno no São Francisco, com 720m possui mini campo, sauna, lago com cascata, área verde um deck maravilhoso. Não tem casa para moradia. Lugar excelente para fazer área de festas, quadra de areia, quadra society, espaço maravilhoso. Localizado em uma das melhores regiões da cidade, zona sul. Vale a pena conferir! Aceita 70% em trocas de imóveis.

**Valor unitário: R\$ 902,77/m²**

**COMPRA**

**R\$ 650.000**

Condomínio Não informado  
(PTU) Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

**ANUNCIANTE**

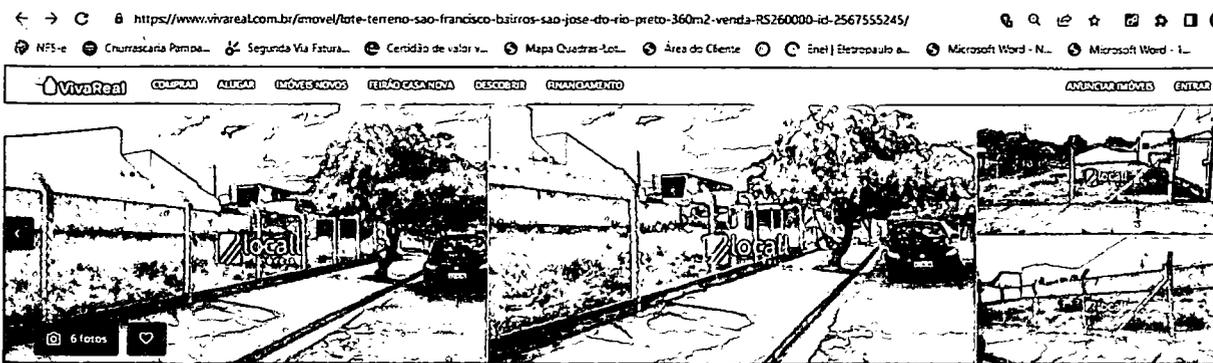
Juziane A. F. Duanhas

[Contato por WhatsApp](#)

*Handwritten signature*



*[Handwritten signature]*



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / São Francisco

## Lote/Terreno à Venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 260.000

COD. T60254

São Francisco, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

- 360m<sup>2</sup>
- Não informado  
[SOLICITAR](#)
- Não informado  
[SOLICITAR](#)
- Não informado  
[SOLICITAR](#)

Terreno à venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 260.000,00 - São Francisco - São José do Rio Preto/SP  
Terreno no Jardim São Francisco em São José do Rio Preto/SP.

Excelente Terreno com 360m<sup>2</sup> em Área Urbana na Cidade.  
Terreno de esquina.  
Com cerca alamedado.

Que tal agendar uma visita hoje mesmo para conhecer este imóvel?

Local Imóveis CRECI 33032

Temos os melhores imóveis em São José do Rio Preto, Redentora, Nova Redentora, Recanto Real, Jardim Tamar II, Jardim Tamar, Jardim Maracanã, Quinta do Golfe, Quinta do Golfe Horizontes, Quinta do Golfe Jardins, Village Santa Helena, Bourgainville, Green Palm, Village La Montagne, Jardim São Marcos, Higienópolis, Jardim Francisco Fernandes, Jardim Morumbi, Débora Cristina, Green Fields, Green Valley, Recanto do Lago, Recanto do Lago II, Damha I, Damha II, Damha III, Damha IV, Damha V, Damha VI, Residencial Figueira, Residencial Figueira I, Residencial Gaivota I, Residencial Gaivota, Jardim Yolanda, Georgina Business Park.

Vem você também para a Local Imóveis! Exatidão em consultoria imobiliária. -

COMPRA  
**R\$ 260.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
LOCAL IMÓVEIS



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(17) 3355-1090 [VER TELEFONE](#)

Mais 2 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Ligue para o anunciante no número abaixo!

(17) 3355-1090 ou (17) 99753-3357

**Valor unitário: R\$ 722,22/m<sup>2</sup>**

*[Handwritten signature]*

https://www.vivareal.com.br/Imovel/terreno-sao-francisco-bairros-sao-jose-do-rio-preto-300m2-venda-R\$222000-id-2551929865/

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIÇÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Locais/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / São Francisco

**Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 222.000**  
 COD. TERREO9

Sao Francisco, São José do Rio Preto - SP VER NO MAPA

300m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - Terreno Padrão - SÃO FRANCISCO  
 TERRENO RESIDENCIAL E/OU COMERCIAL SÃO FRANCISCO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - TER09

Ótima localização!! Próximo a Garagem da Circular Santa Luzia.  
 Área de 300 m<sup>2</sup> (10x30) - plano  
 R\$ 222.000,00  
 Agende uma Visita!!!

Sumares Imóveis Credi J 33230  
 whatsapp  
 telefone  
 www.sumaresimoveis.com.br

#CASA #APARTAMENTO #LOTE #TERRENO #FINANCIAMENTO #CONSTRUÇÃO #VEICULO #RIOPRETO  
 #SAOJOSEDOOPRETO #REGIAO #CONDOMINIO #BAIRRO #SJRPP #RP  
 Fale conosco: -

COMPRA  
**R\$ 222.000**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado  
 SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE  
 Sumares Imóveis

Contato por WhatsApp  
 Quero visitar  
 Quero mais informações

(17) 99777-2491 VER TELEFONE

Ligue para o anunciante no número abaixo!

(17) 99777-2491

**Valor unitário: R\$ 740,00/m<sup>2</sup>**



*Handwritten signature/initials*

← → C https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-francisco-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1091m2-venda-RS500000-id-2568297954/

NFS-e Churrascaria Pampa... Segunda Via Fatura... Certidão de valor v... Mapa Quadras Tot... Área do Cliente... Enel | Petropaulo a... Microsoft Word - FL... Microsoft Word - 1...

**VivoReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIÇÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / São Francisco

**Lote/Terreno à Venda, 1091 m<sup>2</sup> por R\$ 500.000** COD. TEG002

São Francisco, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

1091m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno à venda, 1091 m<sup>2</sup> por R\$ 500.000,00 - São Francisco - São José do Rio Preto/SP  
 Terreno de 1091,25 m<sup>2</sup> -

**COMPRA**  
**R\$ 500.000**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado

**SOLICITAR VALORES**

**ANUNCIANTE**  
 Imobiliária Ouro Plaza

Ligue para o anunciante no número abaixo!

(17) 3227-1777 ou (17) 99721-1777

**Valor unitário: R\$ 458,29/m<sup>2</sup>**

*Handwritten signature*

Setor de Economia

SindusCon SP

## Boletim Econômico - Junho de 2022

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

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
	Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses	
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
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.038,52	54,82
Material	803,98	42,44
Despesas Administrativas	51,99	2,74
Total	1.894,49	100,00

(\*) Encargos Sociais: 176,77%

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

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.848,36	2,26	R-1	2.259,95	2,29	R-1	2.757,14	2,29
PP-4	1.724,04	2,05	PP-4	2.151,50	2,23	R-8	2.238,54	2,18
R-8	1.651,51	2,05	R-8	1.894,49	2,22	R-16	2.409,17	2,18
PI5	1.267,17	1,96	R-16	1.836,67	2,17			

(\*) 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, junho 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	2.201,28	2,11	CAL-8	2.322,93	2,06
CSL-8	1.910,80	2,21	CSL-8	2.051,33	2,15
CSL-16	2.547,95	2,17	CSL-16	2.732,00	2,11
RP1Q	1.996,22	2,10			
GI	1.090,57	2,15			

(\*) 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

1

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	73,3	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	63,0	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	65,0	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	79,6	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	80,3	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	88,3	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	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	97,5	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