

Campos do Jordão, 28 de Fevereiro de 2017.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Campos do Jordão

Engenheiro Guilherme de Martini Neto, Corretor de Imóveis CRECI 119.093, Perito judicial na Carta Precatória nº 1001479-95.2016.8.26.0116, Execução de Título Extra Judicial- Penhora Avaliação de Imóvel após as necessárias diligências e estudo, apresenta suas conclusões através do presente.

SOLICITO LEVANTAMENTO DA GUIA COM O VALOR DE R\$ 6.137,73

PTAM-PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 Finalidade deste Laudo

Determinar o valor de mercado:

Entende-se como valor de mercado o valor de um bem, em determinada data, numa situação em que quem o deseja vender e quem eventualmente, o deseja comprar, cientes das suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação, sem que estejam compelidas a isso.

2. Vistorias do Apartamento

- No dia 15 de Fevereiro 2017 às 11 horas fui até a residência fazer visita interna , tirar fotos e começar a elaboração do PTAM. Fui acompanhado pelo Senhor Otávio Zelador
- No dia 23 de Março 2017 às 10 horas fui novamente fazer visita interna e externa , tirar fotos finalizar do PTAM. Fui acompanhado pelo Senhor Otávio Zelador

3 Identificação e Bem Penhorado

Rua Seis nº 140 Lagos da Vila Inglesa	Área do terreno do Condomínio: 6.885 m ²	
Área Comum: 574,00 m ²	Inscrição Municipal: 01.188.031	Bloco: III
Área Construída Apartamento 33: 445,00 m ²	Matrícula: 17072	

Bairro Vila Inglesa, no Município de Campos do Jordão, São Paulo, conforme documentos em anexo.

4 Contexto Urbano

4.1 Características do Logradouro de situação

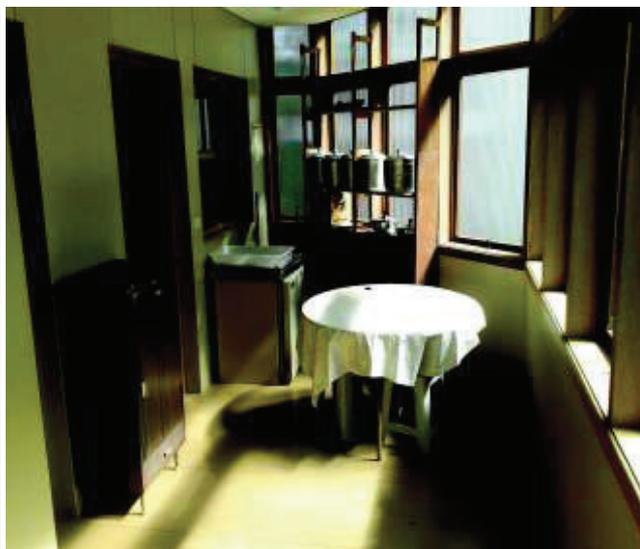
O Apartamento está em Rua é de terra há poucos metros do Asfalto, possui água da Sabesp, energia elétrica, drenagem de águas pluviais e tem iluminação Pública.

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

4.2 Fotos. Casa e Descrição



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

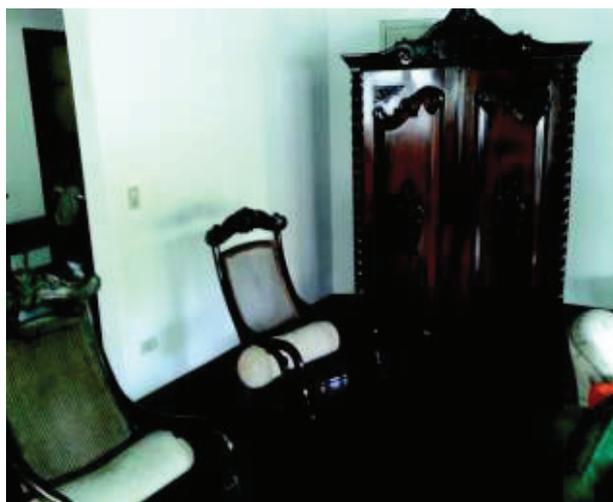


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

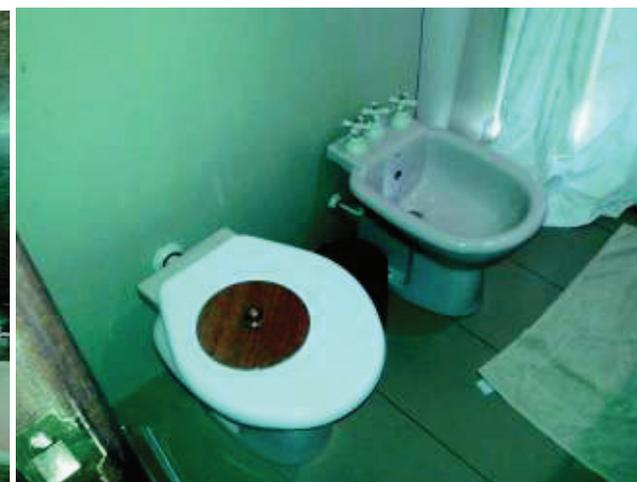
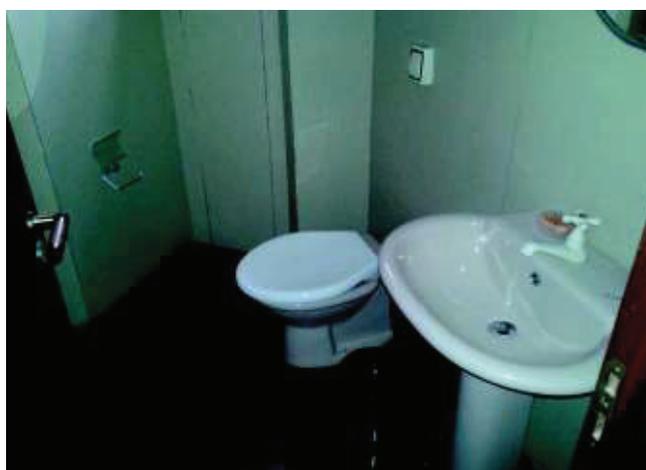
Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

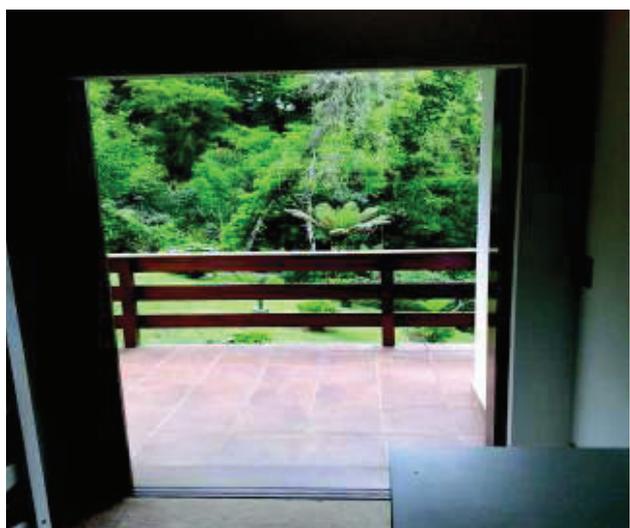
Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

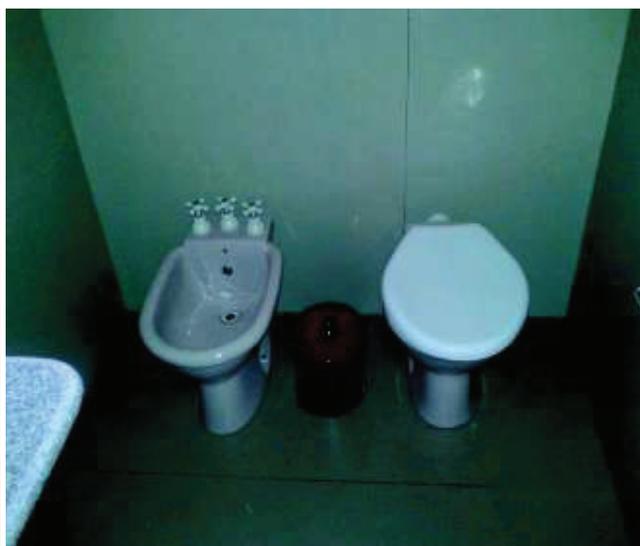


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

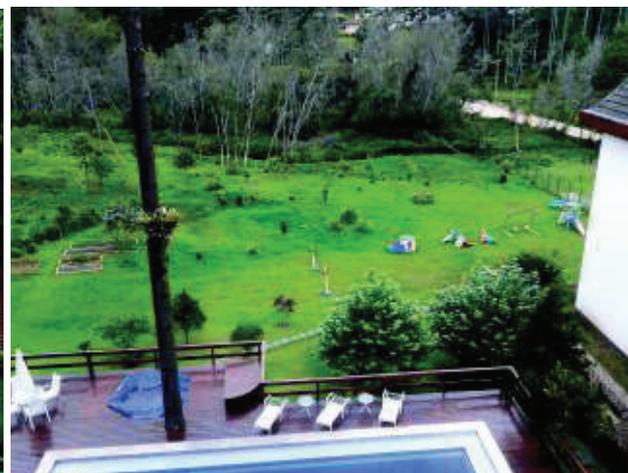
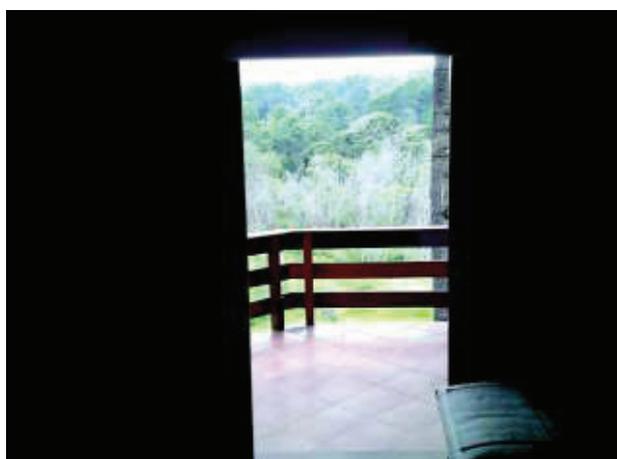
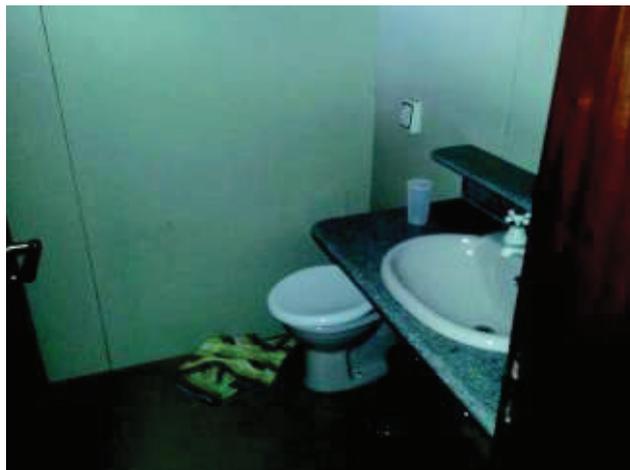


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

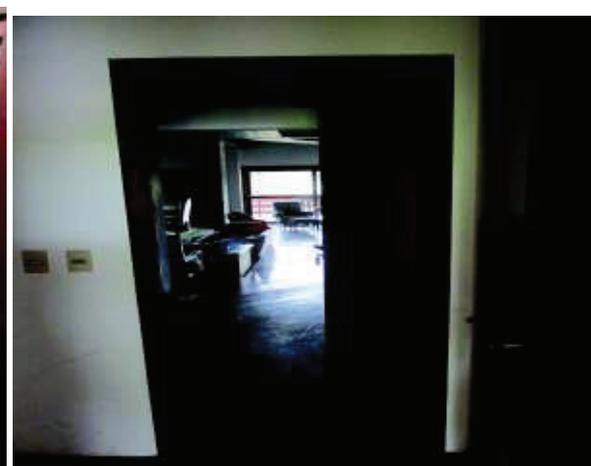
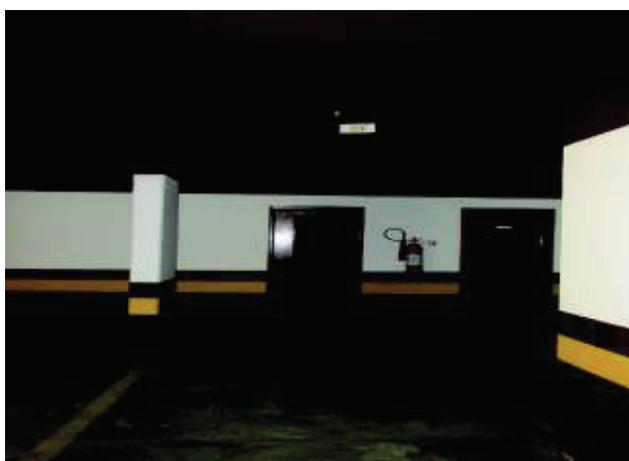
Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO:

INTERNO: Cozinha equipada, Sala de Estar com lareira e dois ambientes, Jantar com varanda, 3 suítes todas com varanda, lavabo, lavanderia, suíte de apoio, Churrasqueira, 3 vagas de garagem, depósito da Garagem

EXTERNO ÁREA COMUM: Jardim, acesso para veículos, gramado, playground, solarium, piscina, jacuzzi e campinho. Espaço gramado onde pode ser usado como lazer bem como Pouso de Helicópteros

Outros: O apartamento é mobiliado, aparentemente sem uso constante, os móveis são antigos, mas conservados, a pintura interna geral aparenta ser antiga e em função da falta de uso constante do apartamento é ideal uma revisão geral, parte elétrica, hidráulica, madeira, nos banheiros não tem Box de vidro temperado.

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO
 Ficha de Cadastro Imobiliário

Exercício: 2018
 10/11/2016 10:58

Inscrição 01.188.031 **Inscrição Anterior**

Inscrição Auxiliar

Localização

Logradouro: R. SEIS	Nº: 140
Complemento: APTD 33 - LAGOS DA VILA INGLESA	Condomínio / Edifício:
Quadra: Lote: DIV	Loteamento: VILA INGLESA
Bairro: VILA INGLESA	CEP: 12460-000

Notificação / Endereço

Logradouro: R. R. RUA JOANA COSTA CÉSAR	Nº: 140
Complemento: APTD 33 LAGOS DA VILA INGLESA	CEP: 12460-000
Bairro: VILA INGLESA	
Município: CAMPOS DO JORDÃO	UF: SP

Proprietário / Compromissário / Possuidor

Proprietário: RUBENS BOGHOSIAN			
CPF/CNPJ:	RG:		
Compromissário / Possuidor:			
CPF/CNPJ:	RG:		
Responsáveis:	RG:	CPF/CNPJ:	Tipo:

Terreno

Área: 574,00	Comum	Área Global: 0	Testada Testada Principal	11,71	Valor M²: 20,50
Matrícula:		Cartório:			
Livro:		Folha:	Data de Matrícula:		Data de Escritura:
Fator			Detalhe		Pontos
Situação			Meio de Quadra		1,00

Predio

Área: 445,00	Predio nº: 1	Fração Ideal: 1	Ultima Reforma: 01/01/1992
Padrão:			Categoria: Edifícios de Apartamentos
Características		Detalhes	
Apartamento Frente		Alto	
			Pontos
			2,00
			Total: 2,00

Valor Venal

Valor Venal Terreno:	9.059,18	Exercício: 2016
Valor Venal Excedente:	0,00	Exercício: 2016
Valor Venal da Área Comum do Terreno		Exercício: 2016
Valor Venal Construção:	477.824,32	Exercício: 2016
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00	Exercício: 2016

Emittido por: JOSE MARCELO DOS SANTOS Página 1

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4.

Campos do Jordão
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
 Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

MATRÍCULA Nº = 14.708-AP-33

Cartório de Registro de Imóveis
 Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FAUSTO AZEM RACHID
 Oficial

MATRÍCULA Nº -17.072- Oficial -1- PLS.

- IMÓVEL -
 A fração ideal do terreno de 0,33334% (três mil e trinta e cinco metros quadrados), resultante da unificação dos lotes nºs 66, 67, 68-A e 68-B, da 1ª Zona da Vila Inglesa, em Capivari, que corresponderá ao apartamento nº 33, que localizar-se-á no 2º andar do Bloco III e as três vagas de garagem coletiva, do Conjunto CONDOMÍNIO LA GO DA VILA INGLESA, ser construído. - PROPRIETÁRIO: - OSCAR STEINER, R.G. nº 2.338.214-SSP-SP e CPF nº 008.238.998-53, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei nº/6.515/77, com ISABEL TEIJEIRO STEINER, R.G. nº 2.423.495-SSP-SP e CPF. nº 003.549.028/47, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo, à Rua Pedro de Moraes, 57, - aptº 121, - TÍTULO AQUISITIVO: - R.1/5.923; R.3/5.924 e R.1/na matrícula 10.067, todas deste Registro, e a Incorporação registrada sob o nº 1 na matrícula 14.708, também deste Cartório. - Campos do Jordão, 04 de Janeiro de 1.989. - O Escrevente Autorizado: - *[Assinatura]* :-

R.1/Em 04 de Janeiro de 1.989. -
 Nos termos da escritura pública datada de 27 de dezembro de 1.988, lavrada à fls. 262, do livro 1.820, das notas do 21º tabelião da Capital de São Paulo, o ESPÓLIO DE ISABEL TEIJEIRO STEINER, representado pelo viúvo meei-ro OSCAR STEINER, acima qualificado, nos termos do alvará mencionado no título, transmitiu a fração ideal acima mencionada, pelo valor de R\$ 250.000,00, a RUBENS BOGHOSIAN, R.G. nº 3.265.257-SSP-SP, e CPF. nº 024.818.638-87, engenheiro civil, casado/sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei - 6.515/77, com ALZIRA MARIA DE ALMEIDA RAMOS BOGHOSIAN, R.G. nº 9.189.924-SSP-SP e CPF nº 014.382.205-53, do lar, brasileiros, domiciliados na Capital de São Paulo, à Rua Feliciano Maia, - 129. - O Escrevente Autorizado: - *[Assinatura]* :-

Av.2/Em 03 de fevereiro de 1.989. - Procedo a presente averbação pra ficar constando, que conforme averbação nº 2, na matrícula nº 14.708, procedida em 23 de janeiro de 1.989, neste Registro A FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO no início citada, na realidade é de/ 8.33334% e não erroneamente como ali ficou consignado. - O Esc. Autº: - *[Assinatura]* :-

R.3/Em 20 de março de 1.989. - Nos termos do Instrumento Particular, de Mutuo em dinheiro para construção ou reforma de unidade imobiliária, Garantia Hipotecária e outras avenças, datado/9 de março de 1.989, os proprietários acima qualificados R.1, - deram em hipoteca de 1º grau e sem concorrência, a fração ideal do terreno a que se refere a presente matrícula, bem assim todos os melhoramentos, construções, acessões e instalações que/ se acrescerem a aludida fração ideal, à ITAU S.A. CREDITO IMOBILIARIO, com sede em São Paulo, Capital, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco B, 12º andar, inscrita no - CGC nº 62.808.977/0001-97, em garantia da dívida no valor de - Rcz\$ - 178.800,00, pagáveis nas cláusulas e condições constantes do instrumento no início mencionado, do qual uma via fica ar -

"continua no verso"

Página: 0001/0004

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartininet@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
 Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

MATRÍCULA Nº -17.072-	FLS. "172."	Oficial
(ar) <i>Quilina</i> quizada neste Cartório. - O Escrevente Autorizado: - _____ :- AV.4/EZm 30 de Agosto de 1.990.-Nos termos do Aditivo ao Instrumento objeto do R.2,na presente,Fica o Oficial deste Cartório - autorizado à averbar,que por motivos de ordem técnica,não foi - possível a construtora concluir as obras dentro do prazo inicialmente previsto,o qual levou os devedores,a solicitar uma prorrogação do prazo de construção presvisto,no referido contrato,- por mais 04 meses,com o que concordou o credor.Do valor do em - préstimo concedido,já foi liberado a parte correspondente as - parcelas de n.1 a 14 do item 3,do quadro resumo do contrato - ora aditado,o valor restante será liberado de acôrdo com a cláusula 3a do aditivo.Em consequencia da prorrogação ficam também - alterados:Taxa Mensal de juros na carência e na amortização,data de vencimento da carência e apuração da dívida,data de vencimento da la prestação e data de vencimento do contrato.O Escrevente Autorizado:- <i>Quilina</i> :- AV.Nº5/ EM 29 DE MAIO DE 1.991. Procedo a presente averbação "ex-officio",para ficar <u>constando o seguinte:a)</u> que o aditivo mencionado na "Av.4",na presente matricula,foi datado em 13.05. - 1.990,que por um lapso deixou de constar na aludida "AV.4".-e b) onde se lê "Nos termos do Aditivo ao Instrumento objeto do "R.2" o correto é "R.3",e não como consteu.-O Escrevente Autorizado:- <i>Quilina</i> :- AV.06 /Em 25 de Setembro de 1.991.Tendo sido averbada a construção do Edifício denominado Condomínio "LAGO DA VILA INGLESA",e instituído o respectivo - condomínio (AV.3 R.4/14.708),esta ficha passa a constituir a matricula nº - 17072 ,referindo-se ao apartamento noinicio citado,já concluído.O Escrevente Autorizado: <i>Quilina</i> :- AV.7/Em 25 de Setembro de 1.991.-Procedo a presente averbação para ficar - constando que nesta data procedi no livro 3,de Registro Auxiliar,o registro da "CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO EDIFÍCIO LAGO DA VILA INGLESA",segundo o que dispõe o art.92,§ 3º alíneas "a" a "m" da Lei Federal nº 4.591/64,de 16.12.64,o qual foi feito sob nº 01 ficha 297.O Esc.Aut? <i>Quilina</i> :- AV.Nº08 - 17.072 - CAMPOS DO JORDÃO,09 DE ABRIL DE 1.991. -Pelas Atas das Assembléias Gerais Extraordinárias de 22.12.88,registraças em 20.02.89,sob nº698.550 e a de 27.03.89,registrada em - 29.05.89,sob nº742.325,ambas na JUCESP,instruídas por Certidão de 12.07.89,expedida pela JUCESP (já arquivadas nesta Serventia sob nº de prenotação "32.248"), proceda-se a presente averbação para ficar constando que a Sociedade ITAÚ S/A. Crédito Imobiliário,foi incorporada pelo BANCO ITAÚ S/A., BANCO COMERCIAL,DE INVESTIMENTO,DE CRÉDITO AO CONSUMIDOR e DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO,os quais tiveram suas razões sociais alterada,restabelecendo a denominação para "BANCO ITAÚ S.A." - CGC/MF.sob nº60.701.190/0001-04.- O Escrevente designado: <i>Pedro Rodrigues Pron</i> (Pedro Rodrigues Pron) :- "continua fls.2"		

Livro Nº 2 - Imóvel -

FAUSTI AZEM HACHID
Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

Comarca de Campos do Jordão
Estado de São Paulo

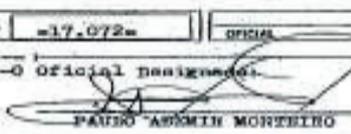
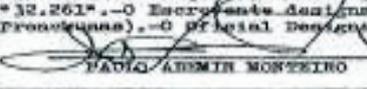
Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
 Avenida Dr. Januário Abreu, nº 1336, Bloco B, Loja 5 e 6 - Vila Operária
 Tel. (12) 3664-1168 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

MATRÍCULA Nº 17.072	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Fábio Ribeiro dos Santos	MATRÍCULA Nº 17.072 1 = 2ª F.S. (Fron)okunas).-O Oficial Designado: <div style="text-align: center;">  PAULO ADEMIN MONTEIRO </div>
	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Registro Geral	AV. Nº 09 - 17.072 - CAMPOS DO JORDÃO, OS DE ANTE DE Nº 1.997.- Nos - termos do Aditivo contratual para incorporação de prestações em - atraso ao saldo devedor do financiamento e outras avenças, firma - de em 13.02.97 por Instrumento particular com força de escritura - pública, procede-se a presente averbação para ficar constando:1º) os devedores reconhecem que deixaram de efetuar, nas épocas oportu - nas, junto ao credor, os pagamento das prestações relativas ao - período de 13.02.96 a 13.02.97, e que os valores dessas presta - ções consideradas as acréscimos moratórios devidos, correspondem, - na data do aditivo, ao valor de R\$26.325,70.-2º) por expressa deli - mitação dos devedores, o credor concorda em incorporar ao saldo - devedor do financiamento (R.1), o valor de todas as prestações - vencidas e não pagas, com os devidos acréscimos moratórios.-3º) - Os devedores, reconhecem a confissão de dever ao Credor o saldo devy - dor de R\$207.247,54.-4º) Os devedores se comprometem a pagar o - novo saldo devedor resultante da incorporação mencionada, por in - termedió de prestações mensais e consecutivas, sob a mesma garan - tia hipotecária, no prazo, sistema de amortização, taxa de juros e - demais condições do contrato objeto do "R.1", ora aditado.-5º) A - amortização do saldo devedor confessado, será feita pelos devedo - res, por intermedió de prestações mensais e consecutivas, sendo a - primeira no valor de R\$1.633,48, de acordo com o plano de reajus - to, prazo remanescente, sistema de amortização, taxa de juros e de - mais condições constantes do instrumento ora aditado, vencendo-se - a primeira prestação em 13.03.97 e as demais em igual dia dos me - ses subsequentes; as prestações serão reajustadas mensalmente, con - forme consta do parágrafo único da cláusula sexta do aditivo.-6º) As partes obrigam-se a dar cumprimento às demais cláusulas - e condições constantes do aditivo, objeto da presente, ficando uma - via do mesmo arquivado neste Cartório sob nº de prenotação - "R.261".-O Escritor Designado: (Pedro Rodrigues - Freitas).-O Oficial Designado: <div style="text-align: center;">  PAULO ADEMIN MONTEIRO </div>
Livro Nº 2 - Imóvel		R-10/17.072:- Protocolo nº 44.316, em 19/03/2004, PENHORA. Conforme Mandado de Registro da Penhora, expedido pelo Mel. Juiz de Direito da Escrição Anuex das Fazendas da Comarca de Campos do Jordão-SP, Dr. José Claudio Abrahão Rosa, exteado dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 97.02887636, que tramita na 1ª Subseção Judiciária da 5ª Vara Especializada de Execuções Fiscais da Justiça Federal do Estado de São Paulo (Carta Precatória nº 072/04), movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL contra EMPREITENGE EMPREITEIRA DE ENGENHARIA LTDA. e contra o proprietário, RUBENS BOCHOSIAN, já qualificado, faço constar que o imóvel matriculado foi penhorado, tendo sido nomeado depositário o <div style="text-align: right;"> "continua no verso" ... </div>

Página: 0003/0004

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

Campos do Jordão
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
 Avenida Dr. Jannário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêssia
 Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
 Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

MATRICULA N.º	17.072	FLS.	02V
Sr. DOUGLAS TUPINANBÁ CAMARGO, brasileiro, leiloeiro oficial, RG n.º 13.530.655-3-SSP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 054.592.748-00. Valor da causa: R\$ 614.934,10 (seiscentos e quatorze mil, novecentos e trinta e quatro reais e dez centavos). Campos do Jordão-SP, 29 de março de 2004. A Escrevente: <i>[Assinatura]</i> (Elis Cristina Lobo Rocha). O Oficial Substituto: <p style="text-align: center;"><i>[Assinatura]</i> BRUNO LUIS ARCARO</p>			
AV-11/17.072: Protocolo n.º 74.434 de 13/08/2014. PENHORA. Nos termos da certidão de 13/08/2014, expedida pelo 26.º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Execução Civil n.º 0016602-97.1999.8.26.0100, movida por CLÁUDIO JOSÉ DE BARROS SILVEIRA, CPF/MF n.º 203.313.128-91, e WALMA ELVIRÁ MARCOLINI DE BARROS SILVEIRA, CPF/MF n.º 602.129.182-49, em face do proprietário RUBENS BOGHOSIAN, já qualificado, o imóvel da presente matrícula foi penhorado para garantir a execução do valor de R\$ 1.076.855,02 (um milhão, setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e dois centavos), tendo sido nomeado depositário do imóvel RUBENS BOGHOSIAN, já qualificado. Campos do Jordão, 22 de agosto de 2014. O Escrevente: <i>[Assinatura]</i> (Elis Crealezi Junior). O Oficial: <p style="text-align: center;"><i>[Assinatura]</i> Fábio Ribeiro dos Santos</p>			
AV-12/17.072: Protocolo n.º 80.168 de 25/10/2016. PENHORA. Nos termos da certidão de 25/10/2016, expedida pela Escrivã Diretora do 2.º Ofício Cível de Santo Amaro-SP, extraída dos autos da Execução Civil n.º 0033762-70.2001.8.26.0002, movida pelo CONDOMÍNIO LAGO DA VILA INGLESA, CNPJ n.º 53.327.623/0001-30, em face do proprietário RUBENS BOGHOSIAN, já qualificado, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado para garantir a execução do valor de R\$ 1.108.733,80 (um milhão, cento e oito mil, setecentos e trinta e três reais e oitenta centavos), tendo sido nomeado depositário RUBENS BOGHOSIAN. Campos do Jordão, 18 de novembro de 2016. O Oficial: <p style="text-align: center;"><i>[Assinatura]</i> Fábio Ribeiro dos Santos</p>			

Livro No 2 - Imóvel

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Estado de São Paulo

edido de certidão n.º: 77179

Controle:



Página: 0004/0004

> Oficial....	R\$	29,93
> Estado....	R\$	8,51
> Ipesp....	R\$	4,39
> Reg. Civil:	R\$	1,58
> Trib. Just:	R\$	2,05
> Município:	R\$	0,92
> Min.Púb....	R\$	1,44
tal.....	R\$	48,82

Certifico e dou fé que NADA MAIS CONSTA com relação ao imóvel da matrícula N.º 17072, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973. O conteúdo desta certidão não contempla títulos ingressados nem atos praticados nesta data, nos termos do Prov. 04/2011 da CGJ/SP e da decisão proferida nos autos n.º 16/04-C, da Corregedoria Permanente desta Comarca, nem inexistência de restrições urbanísticas. Campos do Jordão-SP, 14 de março de 2017. A Escrevente. Paula Roberta de Andrade

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

15.6.1 Principais itens de uma vistoria

APARTAMENTO	CASA	SALA	LOJA	TERRENO	ÁREAS
Localização	Localização	Localização	Localização	Localização	Localização
Andar	-----	Andar	-----	-----	-----
Posição no pavimento	-----	Posição no pavimento	Posição no pavimento	-----	-----
Orientação solar	Orientação solar	Orientação solar	Orientação solar	Orientação solar	-----
Nº de unidades por andar	-----	-----	-----	-----	-----
Nº de banheiros	Nº de banheiros	Nº de banheiros	Nº de banheiros	-----	-----
-----	-----	Banheiro privativo	Banheiro privativo	-----	-----
Nº de quartos	Nº de quartos	-----	-----	-----	-----
Nº de suítes	Nº de suítes	-----	-----	-----	-----
Nº de garagens	Nº de garagens	Nº de garagens	Nº de garagens	-----	-----
Nº de elevadores	-----	Nº de elevadores	Nº de elevadores	-----	-----
Infraestrutura	-----	Infraestrutura	Infraestrutura	-----	-----
Tempo de construção	Tempo de construção	Tempo de construção	Tempo de construção	-----	-----
Padrão construtivo (pisos, paredes, forros, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas)	Padrão construtivo (pisos, paredes, forros, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas)	Padrão construtivo (pisos, paredes, forros, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas)	Padrão construtivo (pisos, paredes, forros, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas)	-----	-----
Área útil	-----	Área útil	Área útil	-----	-----
Área construída	Área construída	Área construída	Área construída	-----	-----
-----	Área do terreno	-----	-----	Área do terreno	Área do terreno
-----	-----	-----	-----	-----	Limites e confrontações
-----	Testada do terreno	-----	-----	Testada do terreno	-----
Estacionamento para visitantes	-----	Estacionamento para visitantes	Estacionamento para visitantes	-----	-----
-----	-----	-----	-----	Posição na quadra (meio ou esquina)	-----
-----	-----	-----	-----	Área edificável	Área edificável
-----	-----	-----	-----	Vegetação	Vegetação
-----	-----	-----	-----	Tipo de solo	Tipo de solo
-----	-----	-----	-----	Topografia	Topografia
-----	-----	-----	-----	-----	Recursos hídricos
-----	Vocação	-----	-----	Vocação	Vocação
Infraestrutura da região	Infraestrutura da região	Infraestrutura da região	Infraestrutura da região	Infraestrutura da região	Infraestrutura da região
-----	Lado da rua onde se situa	-----	-----	Lado da rua onde se situa	-----

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

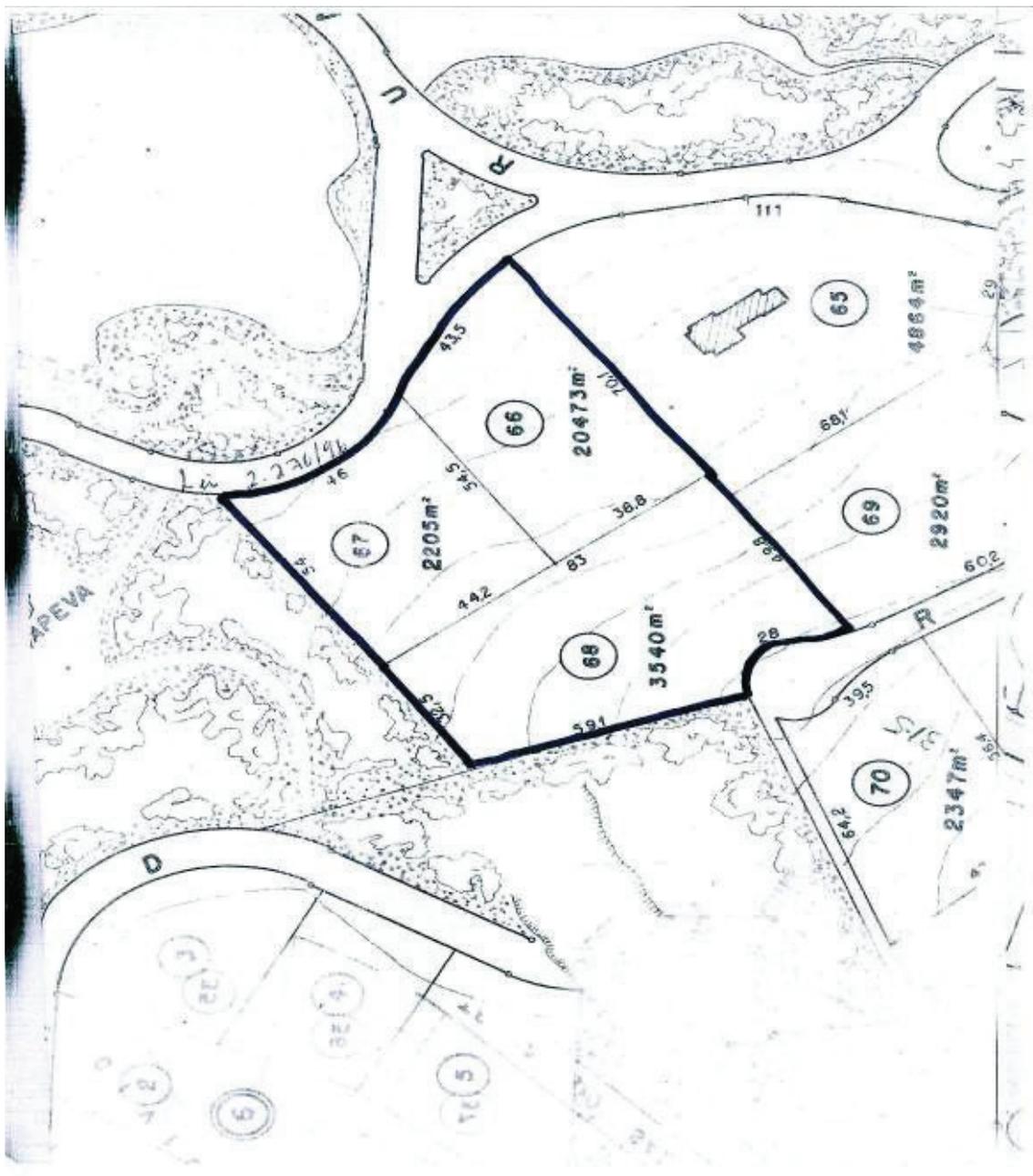
Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

4.3 Zoneamento e Vizinhança

O imóvel está localizado numa região cuja vocação é estritamente residencial, Zoneamento de Uso de Área Urbana, ZR3, Zona de Uso predominantemente residencial de baixa densidade, com valorização estabilizada nos últimos anos, notadamente por ser um bairro antigo onde em alguns dos lotes já tem Casas construídas há mais de 30 anos com poucas residências novas.

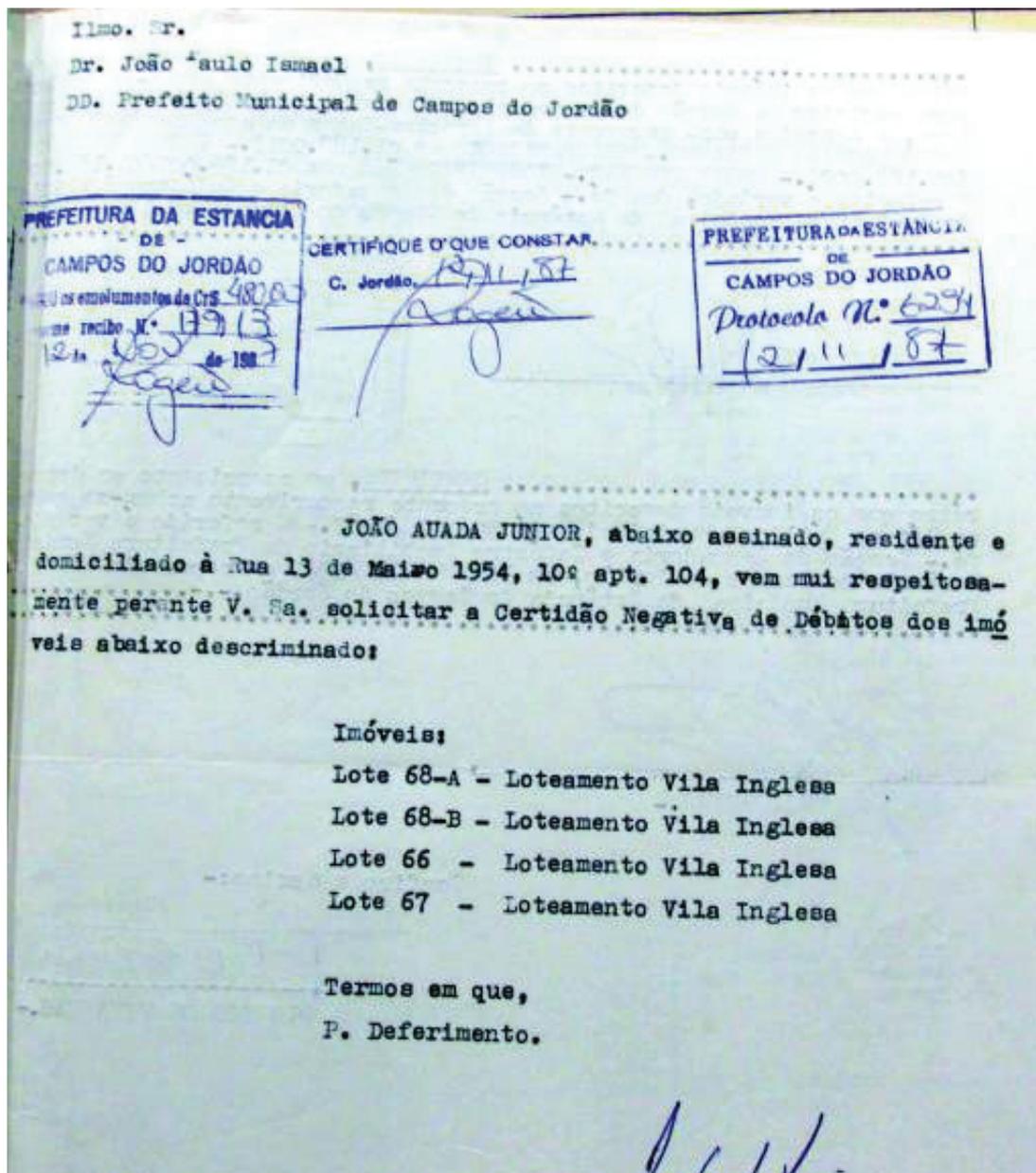


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



5 Análise Mercadológica

O Condomínio LAGO DA VILA INGLESA está localizado em região predominantemente residencial, ao lado do Lago da Vila Inglesa, atrás do Hotel Vila Inglesa. Está aproximadamente 4 km do Baden Baden. A maior parte do acesso é asfalto, com iluminação Pública, somente 100 metros de Rua de terra para chegar à Portaria do Condomínio.

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

6 Metodologia Utilizada

Os estudos para elaboração deste laudo foram desenvolvidos tomando-se como base os documentos constantes dos autos do processo, a visita efetuada ao local, bem como as pesquisas específicas do mercado.

Como metodologia de avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel ou de suas partes constitutivas através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares (e, às vezes, até de características bem diferentes, através da analogia) expostos à venda, notadamente por meio de consultas aos classificados de sites de imobiliárias da Cidade de Campos do Jordão e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto de avaliação.

7 Pesquisa de Mercado

Pesquisa de imóveis comparados para realização da média aritmética dos valores do metro quadrado e da homogeneização dos itens da amostra, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

(APTO-1 Proprietário:) VANDERLI MURER DE TOLEDO MARQUES **ÁREA: 574,00 M²** **ÁREA CONSTRUÍDA: 445,00 M²**

ENDEREÇO: RUA SEIS Nº 140

BAIRRO: VILA INGLESA

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01.188.026

LAGOS DA VILA INGLESA AP 21



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

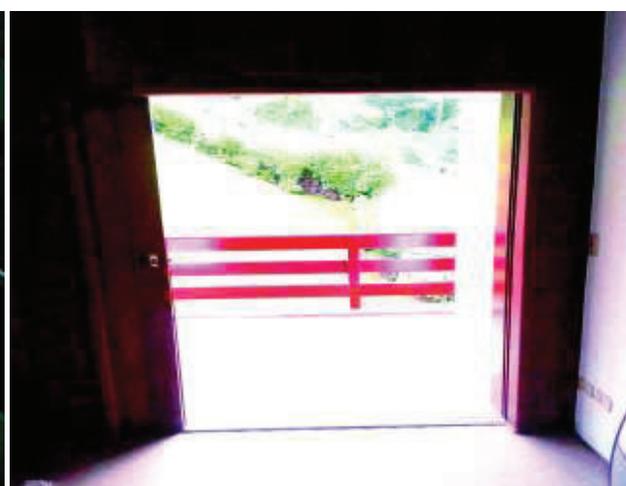


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO:

INTERNO: Cozinha equipada, Sala de Estar com lareira e dois ambientes, Jantar com varanda, 4 suítes todas com varanda, lavabo, lavanderia, suíte de apoio, Churrasqueira, 3 vagas de garagem, depósito da Garagem

EXTERNO ÁREA COMUM: Jardim, acesso para veículos, gramado ,playground, solarium , piscina, jacuzzi e campinho. Espaço gramado onde pode ser usado como lazer bem como Pouso de Helicópteros

Outros: O Edifício tem aproximadamente 25 anos de Construção, Um elevador Social por Bloco, Área de Serviço por escada, Transporte Público com ponto de ônibus no asfalto bem próximo do Edifício,

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

	PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO	Exercício: 2017
	Ficha de Cadastro Imobiliário	13/02/2017 12:05

Inscrição 01.188.026

Inscrição Anterior

Inscrição Auxiliar

Localização

Logradouro: R. SEIS	Nº: 140
Complemento: APTO 21-LAGOS DA VILA INGLESIA	Condomínio / Edifício:
Quadra: Lote: DIV	Loteamento: VILA INGLESIA
Bairro: VILA INGLESIA	CEP 12460-000

Notificação / Endereço

Logradouro: R. R RUA BOQUIM	Nº: 105
Complemento:	CEP: 05454-000
Bairro: ALTO DE PINHEIROS	
Município: SAO PAULO	UF: SP

Proprietário / Compromissário / Possuidor

Proprietário: ANTONIO LINEU DE TOLEDO MARQUES			
CPF/CNPJ: 00155667815	RG: 2.532.940-SSP-SP		
Compromissário / Possuidor: VANDERLI MURER DE TOLEDO MARQUES			
CPF/CNPJ: 29477361844	RG: 3.596.571-SSP-SP		
Responsáveis:	RG:	CPF/CNPJ:	Tipo:

Terreno

Área: 574,00	Comum	Área Global: 0	Testada Testada Principal	11,71	Valor M²: 22,93
Matrícula: 17087	Cartório:				
Livro:	Folha:	Data de Matrícula:	Data de Escritura:		
Fator	Detalhe				Pontos
Situação	Meio de Quadra				1,00

Prédio

Área: 445,00	Prédio nº: 1	Fração Ideal: 1	Ultima Reforma: 01/01/1992
Padrão: Alto			Categoria: Edifícios de Apartamentos
Características	Detalhes		Pontos
Apartamento Frente	Alto		2,00
			Total: 2,00

Valor Venal

Valor Venal Terreno:	10.134,60	Exercício: 2017
Valor Venal Excedente:	0,00	Exercício: 2017
Valor Venal da Área Comum do Terreno		Exercício: 2017
Valor Venal Construção:	517.074,34	Exercício: 2017
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00	Exercício: 2017

Emitido por: SIZEMAR GLAICON MATINS

Página 1

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

(APTO-2 KÁTIA ELEONORA SABÓ JODZINSKY)

ENDEREÇO: Avenida Gastão Vidigal Nº 345

LOTE: 44A

QUADRA: O

ÁREA: 593,01 M²ÁREA CONSTRUÍDA: 434,61 m²

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 03.361.001

BAIRRO: Jardim Belvedere

Condomínio Edifício Residencial Alpes Franceses

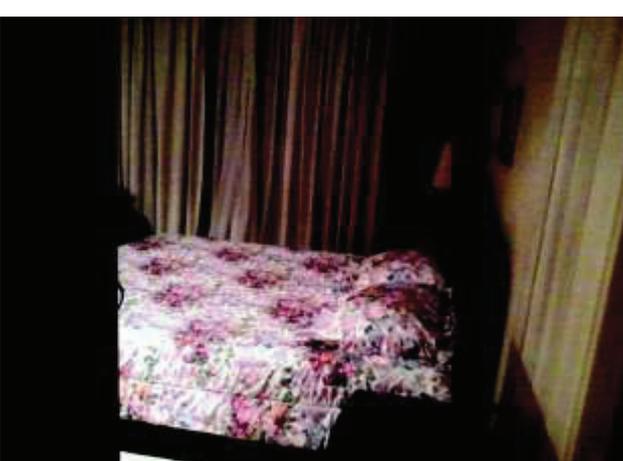
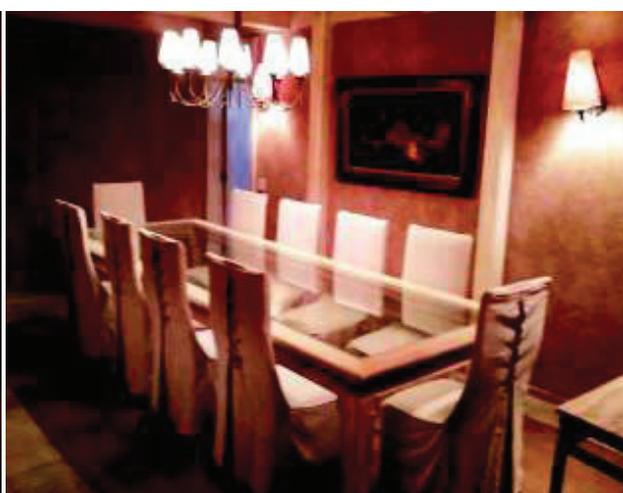
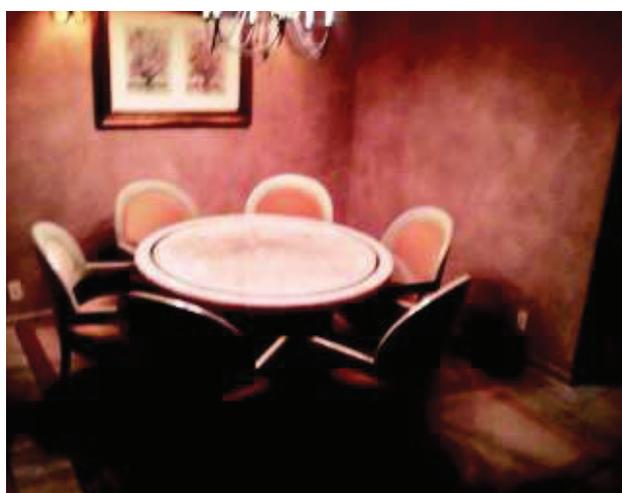


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

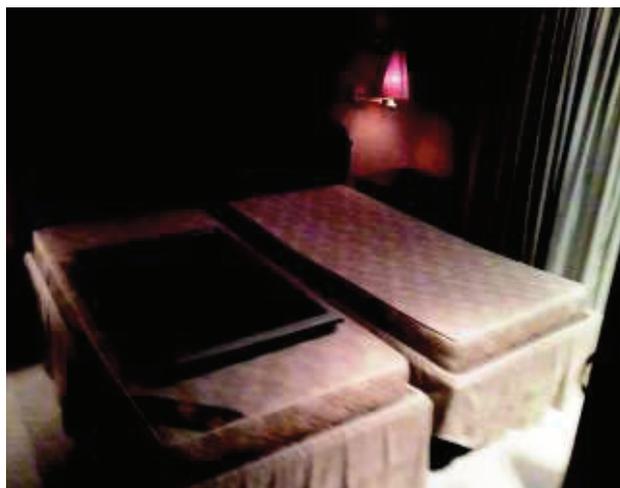
Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Descrição: Apartamento duplo e térreo com: Ampla sala de vídeo com lareira, sala de refeições, ampla sala de estar com lareira, 02 lavabos, 07 suítes (sendo 1 de apoio), piscina, quadra de tênis, churrasqueira e 4 vagas.

		PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO Ficha de Cadastro Imobiliário		Exercício: 2017 13/02/2017 12:09	
Inscrição 03.381.001		Inscrição Anterior			
Inscrição Auxiliar					
Localização					
Logradouro: AV. GASTÃO VIDIGAL		Nº: 345			
Complemento: APTO 11-COND.ALPEB FRANCESES		Condomínio / Edifício:			
Quadra: 0 Lote: 44 A		Loteamento: JARDIM BELVEDERE			
Bairro: JARDIM BELVEDERE		CEP 12460-000			
Notificação / Endereço					
Logradouro: R. R RUA JANDIATUBA		Nº: 143			
Complemento: SALA 206		CEP: 05716-150			
Bairro: VL ANDRADE					
Município: SAO PAULO		UF: SP			
Proprietário / Compromissário / Possuidor					
Proprietário: KATIA ELEONORA SABÓ JODZINSKY					
CPF/CNPJ: 01413729827		RG: 5173191-SSP			
Compromissário / Possuidor:					
CPF/CNPJ:		RG:			
Responsáveis:		RG:		CPF/CNPJ:	
				Tipo:	
Terreno					
Área: 999,11 Comum		Área Global: 0		Testada Testada Principal 16,66 Valor M²: 106,54	
Matrícula: 29075-		Cartório: R.B.-			
Livro:		Folha:		Data de Matrícula:	
Fator		Detalhe		Pontos	
Situação		Meio de Quadra		1,00	
Prédio					
Área: 434,61		Prédio nº: 1		Fregião Ideal: 1 Última Reforma: 01/01/1992	
Padrão: Alto		Categoria: Edifícios de Apartamentos			
Características		Detalhes		Pontos	
Apartamentos Fundos		Alto		2,00	
				Total: 2,00	
Valor Venal					
Valor Venal Terreno:		77.704,98		Exercício: 2017	
Valor Venal Excedente:		0,00		Exercício: 2017	
Valor Venal da Área Comum do Terreno		Exercício: 2017			
Valor Venal Construção:		505.001,52		Exercício: 2017	
Valor Venal Construção Área Comum:		0,00		Exercício: 2017	
Emitido por: SIZEMAR GLAUCON MARTINS					
Página 1					

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

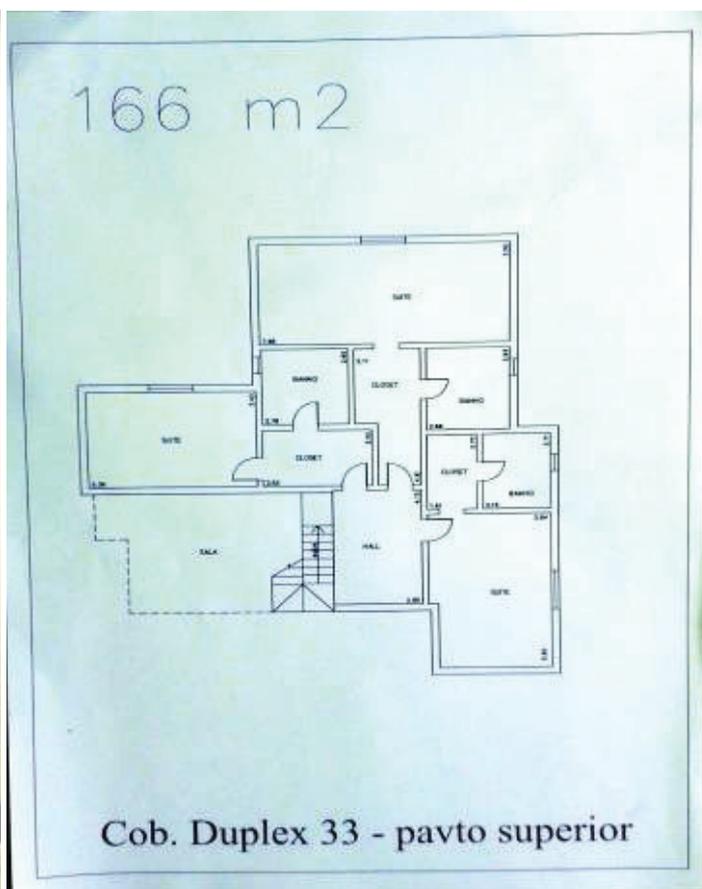
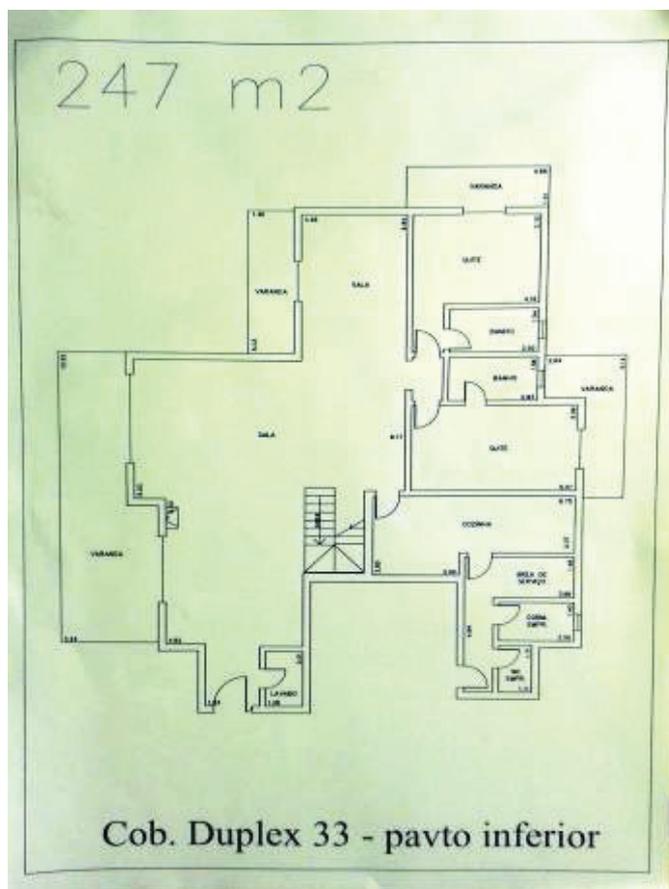
Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4.

(APTO-3 LUIS BLANC MAISON) POIANO LOTE: 1 A QUADRA: 1 ÁREA: 492,00 M² ÁREA CONSTRUÍDA: 344,00 M²

ENDEREÇO: RUA PAULO RIBAS Nº 405 BAIRRO: VILA INGLESA INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 02.261.044 APTO 33.



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

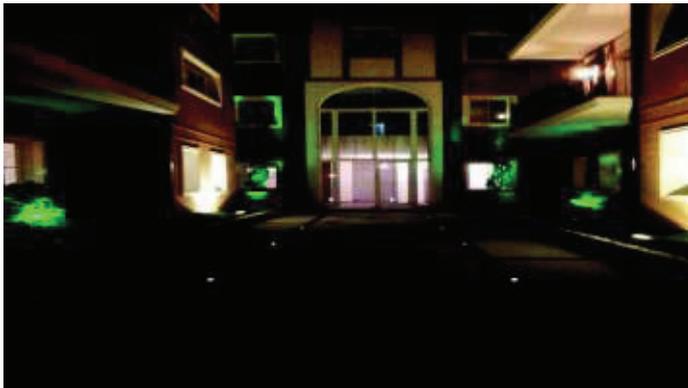
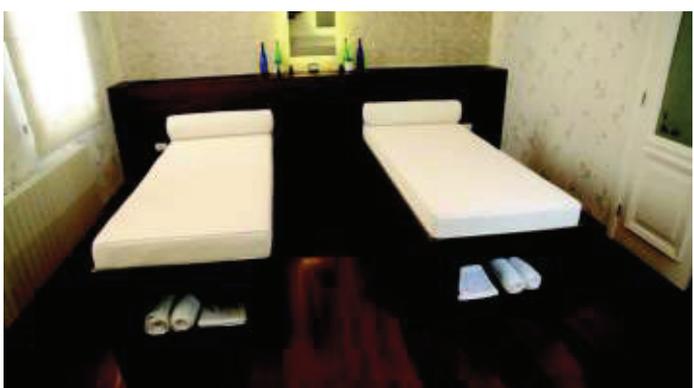


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

**LOUIS BLANC
MAISON**

Cobertura duplex 33 – Edifício Louis Blanc Maison

www.louisblancmaison.com.br

Apartamento cobertura- duplex novo de altíssimo padrão, 492 m² priv., 5 suítes, 6 vagas auto, 2 vagas quadriciclo/moto, sala com lareira e pé-direito duplo, varanda gourmet, sistema de calefação, piso e toalheiros aquecidos no banheiro, sistema de aspiração de pó central, persianas automatizadas por controle remoto, área de lazer completa e inigualável em Campos do Jordão, com saunas seca e vapor, espaço gourmet, adega temática individualizada, salão de jogos nobres, espaço kids, espaço fitness, sala de massagem, jardim zen, spa com hidromassagem, etc. Localizado a poucos metros do Baden Baden.

Preço: R\$ 5.500.000,00

Fotos e documentos no link:

<https://www.dropbox.com/sh/ms6qv3c8ae0sl6q/AAFFhQQsKkaL4udVZm9BeZCa?dl=0>

Video promocional do edifício: https://youtu.be/MvSeaf_JtbQ

Matéria do programa "TUDO COM ESTILO" realizada sobre o prédio:

<https://youtu.be/NCnKBR1ZYMM>

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

	PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO	Exercício: 2017 13/02/2017 12:11
Ficha de Cadastro Imobiliário		

Inscrição 02.261.044 **Inscrição Anterior**
Inscrição Auxiliar

Localização

Logradouro: AV. . PAULO RIBAS	Nº: 405
Complemento: APTO 33 - LOUIS BLANC MAISON	Condomínio / Edifício:
Quadra: Lote: 36/37	Loteamento: VILA INGLESIA
Bairro: VILA INGLESIA	CEP: 12460-000

Notificação / Endereço

Logradouro: R. R RUA SEBASTIAO DE OLIVEIRA DAMAS	Nº: 25
Complemento:	CEP: 12460-000
Bairro: VILA JAGUARIBE	
Município: CAMPOS DO JORDAO	UF: SP

Proprietário / Compromissário / Possuidor

Proprietário: CONSTRUTORA POIANO LOPES LTDA			
CPF/CNPJ: 09438816000176	RG:		
Compromissário / Possuidor:			
CPF/CNPJ:	RG:		
Responsáveis:	RG:	CPF/CNPJ:	Tipo:

Terreno

Área: 285,08	Comum	Área Global: 0	Testada Testada Principal	10,00	Valor M²: 415,09
Matrícula: 28700	Cartório:				
Livro:	Folha:	Data de Matrícula:	Data de Escritura:		
Fator	Detalhe			Pontos	
Situação	Meio de Quadra			1,00	

Prédio

Área: 814,95	Prédio nº: 1	Fração Ideal: 1	Última Reforma: 06/12/2011
Padrão: Alto		Categoria: Edifícios de Apartamentos	
Características	Detalhes		Pontos
Apartamento Frente	Alto		2,00
			Total: 2,00

Valor Venal

Valor Venal Terreno:	118.333,86	Exercício: 2017
Valor Venal Excedente:	0,00	Exercício: 2017
Valor Venal da Área Comum do Terreno		Exercício: 2017
Valor Venal Construção:	1.223.134,98	Exercício: 2017
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00	Exercício: 2017

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

APTO-4 JOSÉ SALARO

EDIFÍCIO PANORAMA

ÁREA: 589,50 M²

ÁREA CONSTRUÍDA: 344,00 M²

ENDEREÇO: ESTRADA DO CRISTO Nº 1805

BAIRRO: JARDIM EMBAIXADOR

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 03.360.006



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4.



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4



Descrição: Sala de estar com 3 ambientes e lareira, lavabo, bar, sala de jantar, copa, cozinha, lavanderia, suíte de apoio, churrasqueira fechada, suíte máster, três quartos, dois banheiros, duas vagas, jardim, gramado, casa de boneca, academia, portaria com portão automático.

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

 PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE CAMPOS DO JORDÃO Ficha de Cadastro Imobiliário		Exercício: 2017 02/03/2017 11:13	
Inscrição 03.360.006 Inscrição Auxiliar		Inscrição Anterior	
Localização			
Logradouro: EST CRISTO Complemento: APTD 32-ED PANORAMA Quadra: Lote: Bairro: JARDIM DO EMBAIXADOR		Nº: 105 Condomínio / Edifício: Loteamento: JARDIM DO EMBAIXADOR CEP: 12460-000	
Notificação / Endereço			
Logradouro: RUA CAÇONDE Complemento: APTD 15 Bairro: JARDIM PAULISTA Município: SÃO PAULO		Nº: 471 CEP: 01425-011 UF: SP	
Proprietário / Compromissário / Possuidor			
Proprietário: JOSÉ SALARO CPF/CNPJ: 02933446804		RG: 002432110	
Compromissário / Possuidor: CPF/CNPJ: Responsáveis:		RG: CPF/CNPJ: Tipo:	
Terreno			
Área: 589,50 Matrícula: 20604 Livro: Fator Situação	Comum Cartório: Folha:	Área Global: 0 Testada Testada Principal: 20,00 Data de Matrícula: Detalhe Meio de Quadra	Valor M²: 66,58 Data de Escritura: Pontos 1,00
Prédio			
Área: 344,00 Padrão: Médio C Características Apartamento Fundos	Prédio nº: 1 Fração Ideal: 1 Última Reforma: 01/01/1997 Categoria: Edifícios de Apartamentos Detalhes Médio C	Pontos 3,00 Total: 3,00	
Valor Venal			
Valor Venal Terreno: Valor Venal Excedente: Valor Venal da Área Comum do Terreno Valor Venal Construção: Valor Venal Construção Área Comum:	36.248,91 0,00 149.108,03 0,00	Exercício: 2017 Exercício: 2017 Exercício: 2017 Exercício: 2017 Exercício: 2017	
Emitido por: MARCIA MARIA DE OLIVEIRA SILVA E ASSOCIADOS			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4.

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Yarshell, Mateucci e Camargo

QUESITOS DOS AUTORES

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel em questão, destacando a sua localização, características e padrão construtivo, medidas de área (terreno e benfeitorias), idade e estado atual de conservação.

2. O local onde se situa o imóvel é servido por todos os melhoramentos públicos, tais como água, esgoto, energia elétrica, telefone, transporte público etc.?

3. Em função das características construtivas e de uso do imóvel em questão, e consoante pesquisas imobiliárias obtidas na mesma região geoeconômica, determine o Sr. Perito o seu valor de mercado pelo Método da Composição (Evolutivo).

4. Com base nos mesmos critérios e procedimentos apontados no quesito anterior, determine o Sr. Perito o valor de mercado do imóvel pelo Método Comparativo Direto.

5- Protesta-se por quesitos complementares.

digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e GUSTAVO PACIFICO.
201479-95.2016.8.26.0116 e código 173A96C.

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

 	
Relação dos Endereços das ESF	
Area 01 ESF - Abernèssia CNES 6583997	
Rua Taubate 130 - Fracalanza - Tel: 3664-4051	
Enfermeira Carla	
esf01abernessia@yahoo.com.br	
Area 02 ESF - VILA SANTO ANTONIO CNES 2792702	
Rua Egidio di Biase 20- Vila Santo Antonio - 3664-6352	
Enfermeira Yeda	
Enfermeira Lucia	
esf02vilasantantonio@yahoo.com.br	
Area 03 ESF - Santa Cruz CNES 2792699	
Av. Matheus da Costa Pinto, 1000 - 3664-6200	
Enfermeira Aline	
esf03santacruz@yahoo.com.br	
UBS - VILA CLAUDIA em fase de construção CNES 3909557	
- Vila Claudia - Rua São Cristovão, 95 -Téc Enf. Sara	
Area 05 ESF - VILA ALBERTINA CNES 2792672	
Av. Tassaburo Yamaguchi 1221 - Vila Albertina - 3664-6324	
Enfermeira Alice	
esf05vilaalbertina@yahoo.com.br	
06 UBS - JARDIM MÀRCIA CNES 2792656	
Rua: Valdemar Candido da Silva S/N Jardim Marcia - 3662-6229	
Téc Clélia	
ESF 07 ESF - VILA BRITÂNIA CNES 2792680	
Av. Escocia nº380 - Vila Britania - 3664-3143	
Enfermeira Helen	
10 Posto Atendimento Monte Carlo	
Monte Carlo Rua : Monte Olimpio, S/N 3662-3738 Téc Jaqueline	
esf07vilabritania@yahoo.com.br	
ESF 08 ESF - VILA SODIPE CNES 2792710	
Rua Sebastião Aparecido Cesar 231 - Vila Sodipe - 3664-6450	
Enfermeira Dorotéia	
esf08vilasodipe@yahoo.com.br	
ESF 09 ESF - RECANTO FELIZ CNES 2792664	
Rua Benigno Ribeiro 46 - Recanto Feliz - 3663-5101	
Enfermeira Alessandra	
esf09recantofeliz@yahoo.com.br	
ESF 12 ESF - VILA NADIR CNES 3909565	
Rua: Benedito Lourenço, 155-Jaguaribe-3663-3461/334-0203	
Enfermeira Lucia	
esf12vilanadir@yahoo.com.br	
ESF 13 ESF - VILA SUIÇA CNES 3909573	
Rua: Inácio Caetano, 905 Abernèssia-3663-7366	
Enfermeira Mariana	
esf13vilasuica@yahoo.com.br	
Vigilância Epidemiológica	
Av: Brigadeiro Jordão, 217-3662-6050	
Enfermeira Andrea	
Centro de Especialidades Médicas 2792583	
Av: Harry Mauritz Lewin , 925-Vila Maria 3664-5064/3664-2884/3664-5292	
Enfermeira Simone	
Complexo Municipal de Saúde 7947984	
Enfermeira Diretora Beatriz	
Enfermeira Elaine	

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Depreciação

O uso e a falta de conservação faz com que as construções se depreciem. Os terrenos, não.

A forma mais utilizada para calcular a depreciação das edificações é pela aplicação da tabela de Ross-Heidecke.

Pelo critério de Ross-Heidecke o estado de conservação é classificado em oito tipos, a saber:

- 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 sem valor.

A tabela de Ross-Heidecke leva em conta a porcentagem de tempo de uso do imóvel em relação à vida útil provável do mesmo e ao estado de conservação. Daí ela dá a porcentagem que deve ser abatida do imóvel a título de depreciação.

Módulo III

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

São os seguintes os tempos de vida útil estimados:

Apartamentos	- 60 anos	Armazens	- 75 anos
Casas de alvenaria	- 65 anos	Fábricas	- 50 anos
Casas de madeira	- 45 anos	Construções rurais	- 60 anos
Hotéis	- 50 anos	Garagens	- 60 anos
Edif. Escritórios	- 70 anos	Galpões	- 70 anos
Lojas	- 70 anos	Silos	- 75 anos

Para efeitos práticos, apresentamos a tabela a seguir, baseada na tabela de Ross-Heidecke e considerando uma vida útil média de 60 anos. Os fatores são apresentados em forma de índices, possibilitando o cálculo direto.

Tabela de depreciação de edificações

Elaborada com base na tabela de Ross-Heidecke, mas considerando uma vida útil de 60 anos e com a apresentação dos fatores de depreciação como índice para cálculo direto.

Idade da construção (anos)	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,980	0,979	0,955	0,900	0,800	0,654	0,464	0,243
4	0,969	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6	0,945	0,944	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
8	0,921	0,920	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
10	0,900	0,894	0,871	0,822	0,723	0,597	0,424	0,222
12	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,578	0,417	0,218
14	0,851	0,851	0,830	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
16	0,821	0,821	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
18	0,805	0,805	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
20	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
25	0,701	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
30	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
35	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
40	0,452	0,452	0,441	0,416	0,310	0,302	0,214	0,112
45	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
50	0,227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
55	0,117	0,117	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
60	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,020	0,002

* As letras "a" até a "h" referem-se ao estado de conservação, conforme relação.

Deve-se levar em conta mais a idade aparente do que a real. Se um imóvel passou por uma boa reforma, a idade aparente pode ser reduzida consideravelmente.



8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

9.3 Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI :é o valor de mercado do imóvel;

VT :é o valor do terreno;

CB: é o custo de reedição da benfeitoria;

FC: é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis

$$VI = (VT + CB) . FC$$

$$VT = R\$ 400,00 \text{ m}^2 \times 6.885 \text{ m}^2 = R\$ 2.574.000,00$$

$$CB = R\$ 1.500,00 \text{ m}^2 \times 574 \text{ m}^2 = R\$ 861.000,00$$

$$FC = 0,575 \text{ (25 anos e Coluna E)}$$

$$VI = (R\$ 2.574.000,00 + R\$ 861.000,00) . 0,575$$

$$VI = R\$ 2.078.625,00$$

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**Módulo III****Depreciação simplificada**

O critério de depreciação de Ross-Heidecke apresentado acima é o mais utilizado.

Mas alguns autores têm apresentado um critério de depreciação mais simplificado, baseado apenas no estado de conservação do imóvel.

Essa também é uma forma válida de se calcular a depreciação, a qual chega a resultados satisfatórios. Nesse caso, leva-se em consideração somente o estado de conservação. O fator idade por si só já influi no estado conservação.

Usando esse critério podemos adotar os seguintes fatores de depreciação:

Estado	Fator
Ótimo	1,00
Muito Bom	0,90
Bom	0,85
Regular	0,70
Deficiente	0,50
Precário	0,40
Mau	0,30
Muito Mau	0,20
Péssimo	0,10

Por exemplo, uma construção avaliada em R\$ 200.000,00, mas que se apresente numa situação regular de conservação, valerá $200.000,00 \times 0,70 = 140.000,00$.

Na aplicação desta tabela, o avaliador deverá usar do seu senso de observação e bom senso, para enquadrar a edificação no estado e no fator de depreciação que julgar mais adequado.

* * *

Há outros fatores de depreciação além do desgaste pelo uso e pelo tempo e pela falta de manutenção.

A inadequação – o imóvel não está perfeitamente adequado à sua finalidade, como pode ter havido projetos mal orientados ou executados. Por exemplo, o acesso a um dormitório passando por outro.

A superação – é quando o imóvel fica superado pela existência de novas técnicas, novos materiais e novos padrões visuais.

Mas também uma construção antiga pode apresentar elementos de valorização, como o uso de material de luxo importado ou detalhes artesanais de grande valor artístico que podem conferir ao imóvel um certo "status" social.

Compete ao avaliador usar do seu senso de observação e percepção mercadológica, a fim de quantificar a influência desses fatores no valor do imóvel.

* * *

39

DIÁRIO DAS LEIS CURSOS

DEPRECIÇÃO SIMPLIFICADA: R\$ 2.078.625,00 X 0,70

(ESTADO/FATOR=REGULAR)

R\$ 1.455.037,50

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

**MEMORIAL DESCRITIVO
PARA CONSTRUÇÃO DE PREDIOS DE APARTAMENTOS**

OBRA: Conjunto residencial composto de 3 blocos com 2 pavimentos cada, mais sótão nos lotes 66, 67, 68A e 68B, do loteamento Vila Inglesa, primeira Zona.

FUNDAÇÕES: De acordo com a sondagem do terreno.

IMPERMEAB.: As paredes em contato com o terreno, serão devidamente impermeabilizadas.

PAREDES: Em alvenaria de blocos de cimento/areia e ou tijolos de barro, assentados em fiadas niveladas com argamassa.

ESTRUTURA: Concreto armado, conforme projeto fornecido por engenheiro calculista.

INST. HIDR.: De cobre, galvanizada e PVC, conforme normas.

INST. ELET.: De PVC, de acordo com a ABNT.

PISOS: Impermeável em todas as áreas servidas por instalações hidráulicas e áreas comuns. De madeira ou base para carpete nas demais.

COBERTURAS: Em telhas de ardósia.

REVESTIM.: Argamassa grossa e fina, interna e externam. Azulejos até o forro nas áreas servidas por instalações hidráulicas, e com base imperm. nas áreas comuns.

CAIXILHOS: De madeira de lei.

AREAS:

Terreno.....	6.885,00 m2
Estacionamento.....	942,64 m2
Andar tipo.....	2.708,80 m2
Sótão.....	1.354,40 m2
TOTAL.....	5.005,84 m2

AUTOR DO PROJ.: Arq. Mario Bardelli
CREA 18.908/D
Rua Itacolomi, 44, São Paulo - SP

RESP. OBRA: Eng. João Auada Jr. CREA 117514/D RP 7795
~~Eng. Jorge Batioumi Neto CREA 126748/D RP 7797~~

A.R.T.s: Z-1

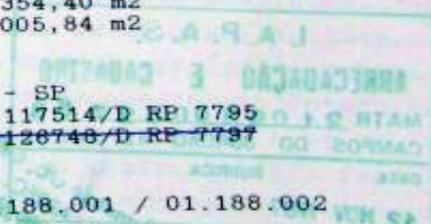
ZONA: 01.188.007 / 01.188.008 / 01.188.001 / 01.188.002

CONTRIB.:





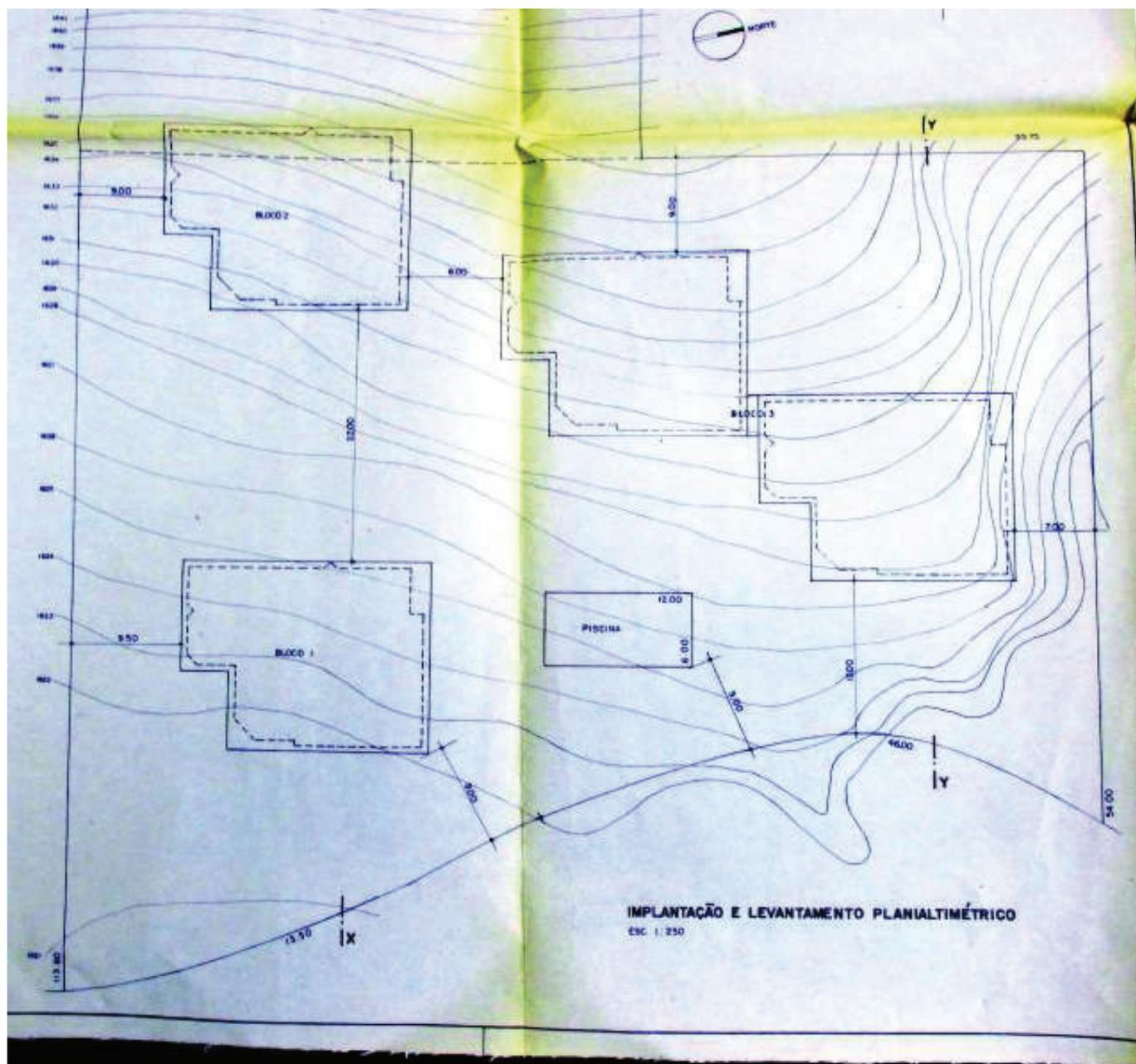
PROPRIETARIO **AUTOR** **RESPONSAVEIS**




Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

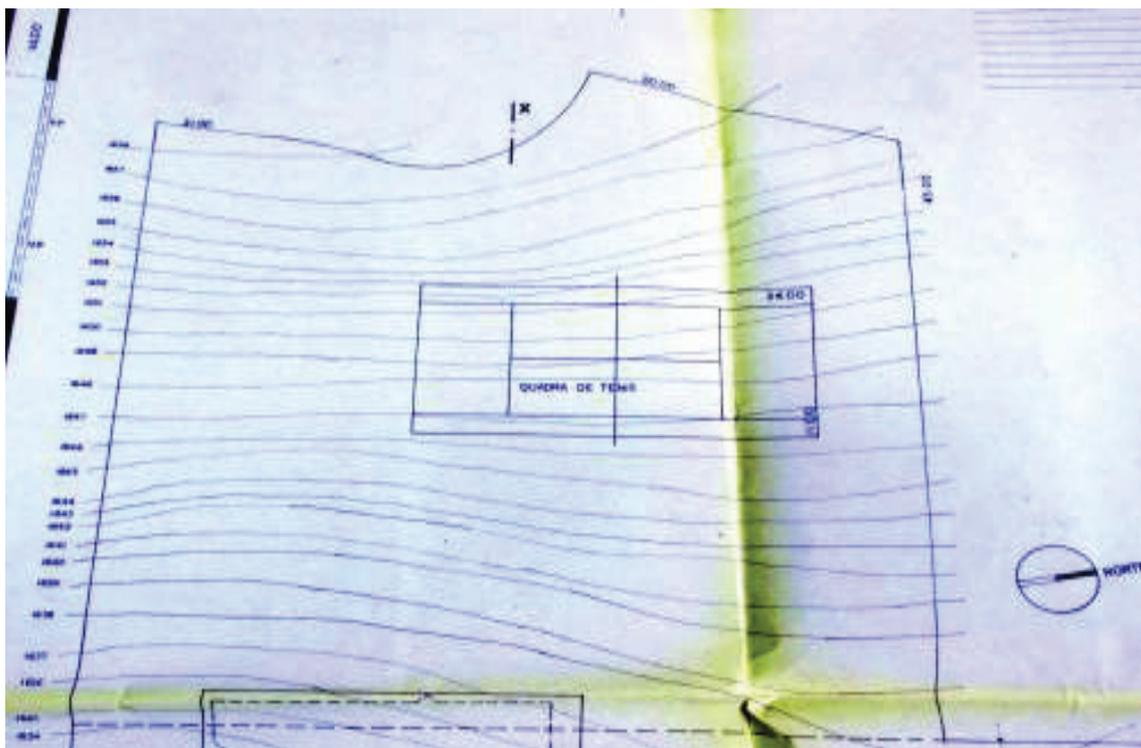


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



ÁREAS

DO TERRENO		6885.00 m ²		
DA CONSTRUÇÃO				
		NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	TOTAL
BLOCO 1	ESTACIONAMENTO	229.28	6.38	235.66 m ²
	A. TIPO	104.70 X 2	233.90 X 2	677.20 m ²
	SOTÃO	104.70	233.90	338.60 m ²
BLOCO 2	ESTACIONAMENTO	229.28	6.38	235.66 m ²
	A. TIPO	104.70 X 2	233.90 X 2	677.20 m ²
	SOTÃO	104.70	233.90	338.60 m ²
BLOCO 3	ESTACIONAMENTO	458.56	12.76	471.32 m ²
	A. TIPO	209.40 X 2	467.80 X 2	1354.40 m ²
	SOTÃO	209.40	467.80	677.20 m ²
TOTAL		2173.52 m²	2812.32 m²	5005.84 m²
PISCINA		72.00 m ²		
Q. TÊNIS		264.00 m ²		

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

ÁREA DE ILUM./VENT.

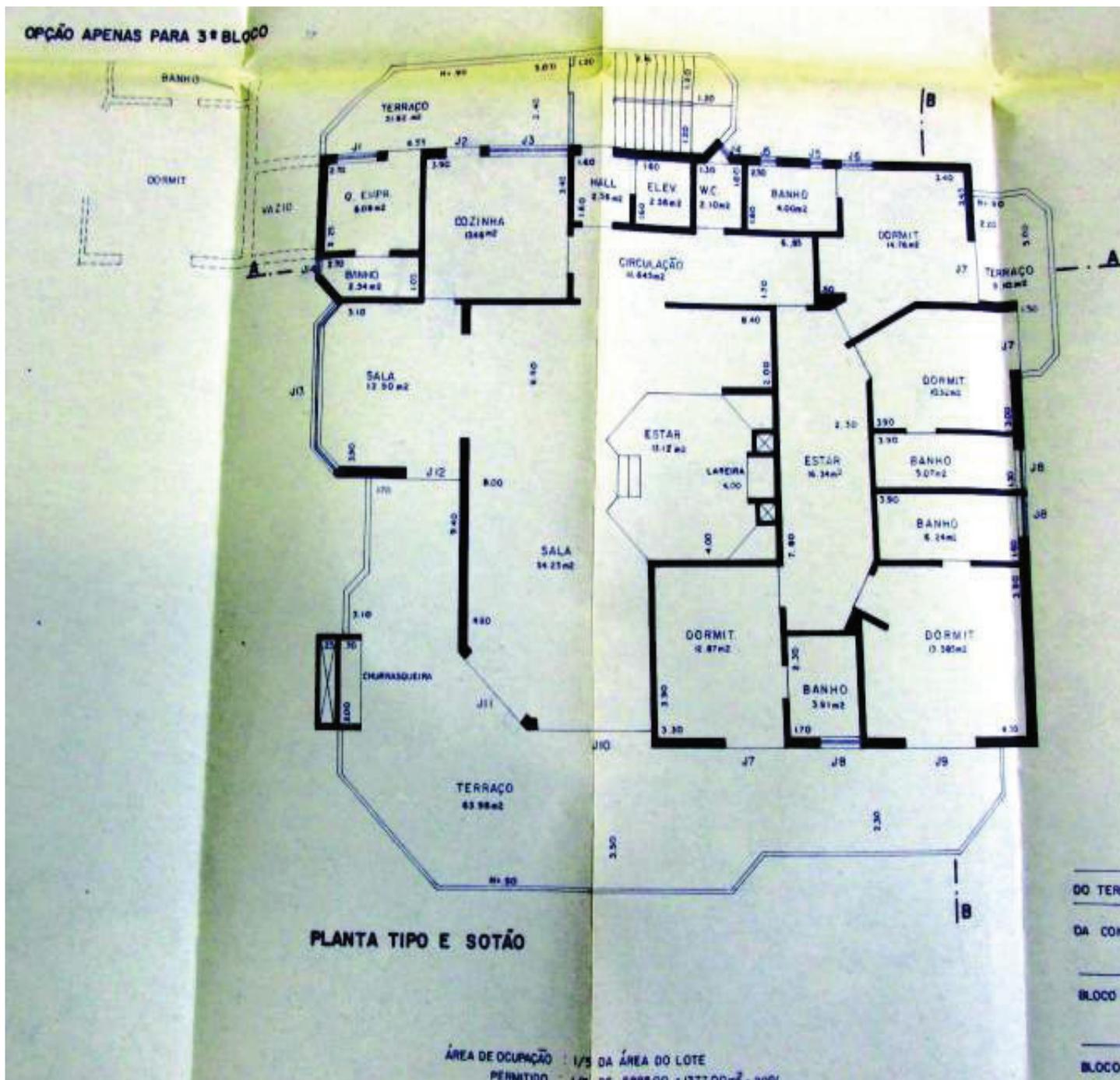
	L	H	P	m²
J1	1.20	1.30	1.00	1.56
J2	.90	2.10	—	1.89
J3	2.15	1.30	1.00	2.80
J4	.40	.70	1.45	.28
J5	.40	.70	1.45	.28
J6	1.00	1.20	.95	1.20
J7	1.50	2.10	—	3.15
J8	1.00	.80	1.35	.80
J9	2.00	2.10	—	4.20
J10	2.95	2.10	—	6.20
J11	2.10	2.10	—	4.41
J12	1.40	2.10	—	2.94
J13	4.66	1.80	.90	8.39
J14	.40	.90	1.25	.36

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



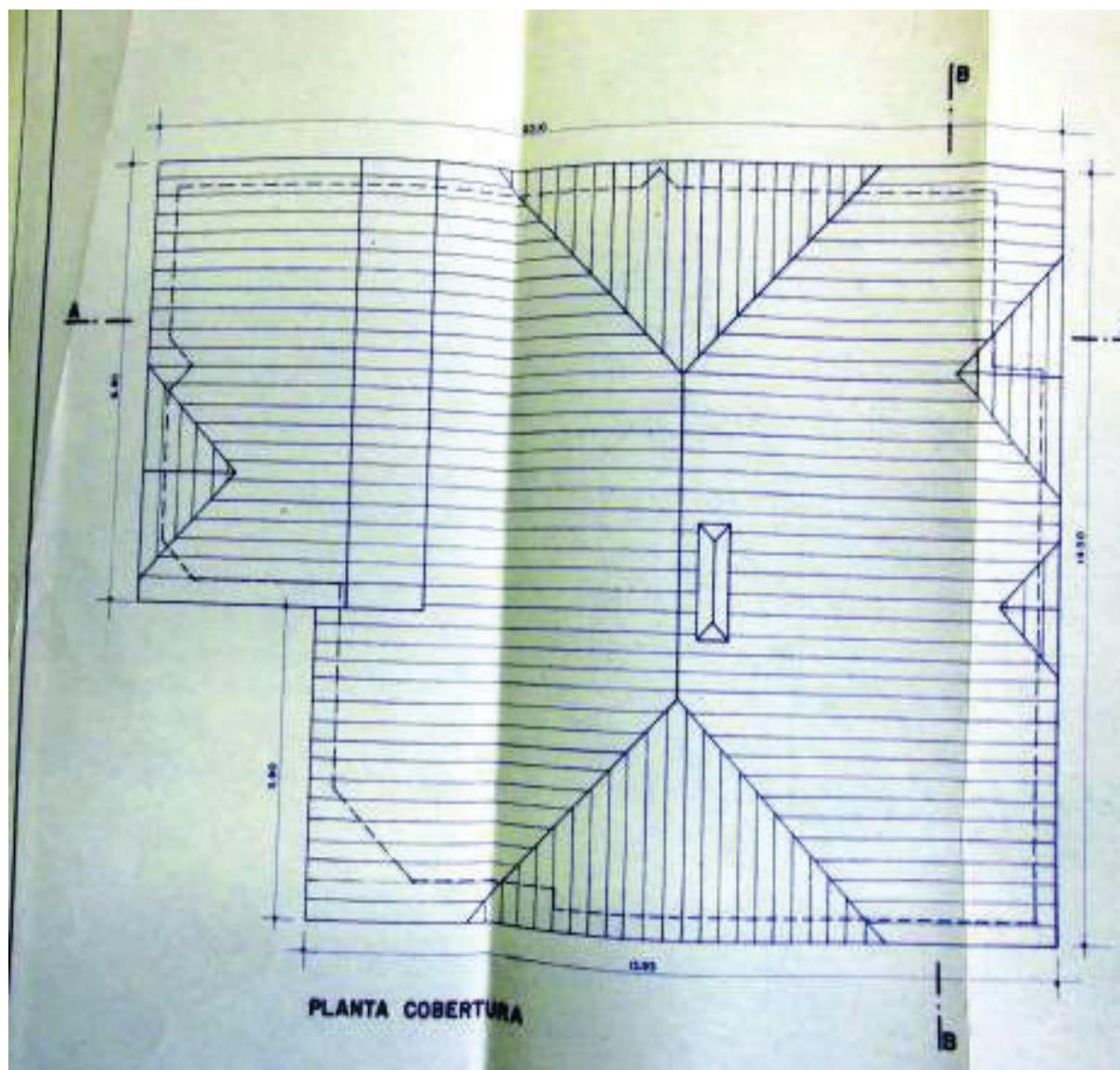
Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

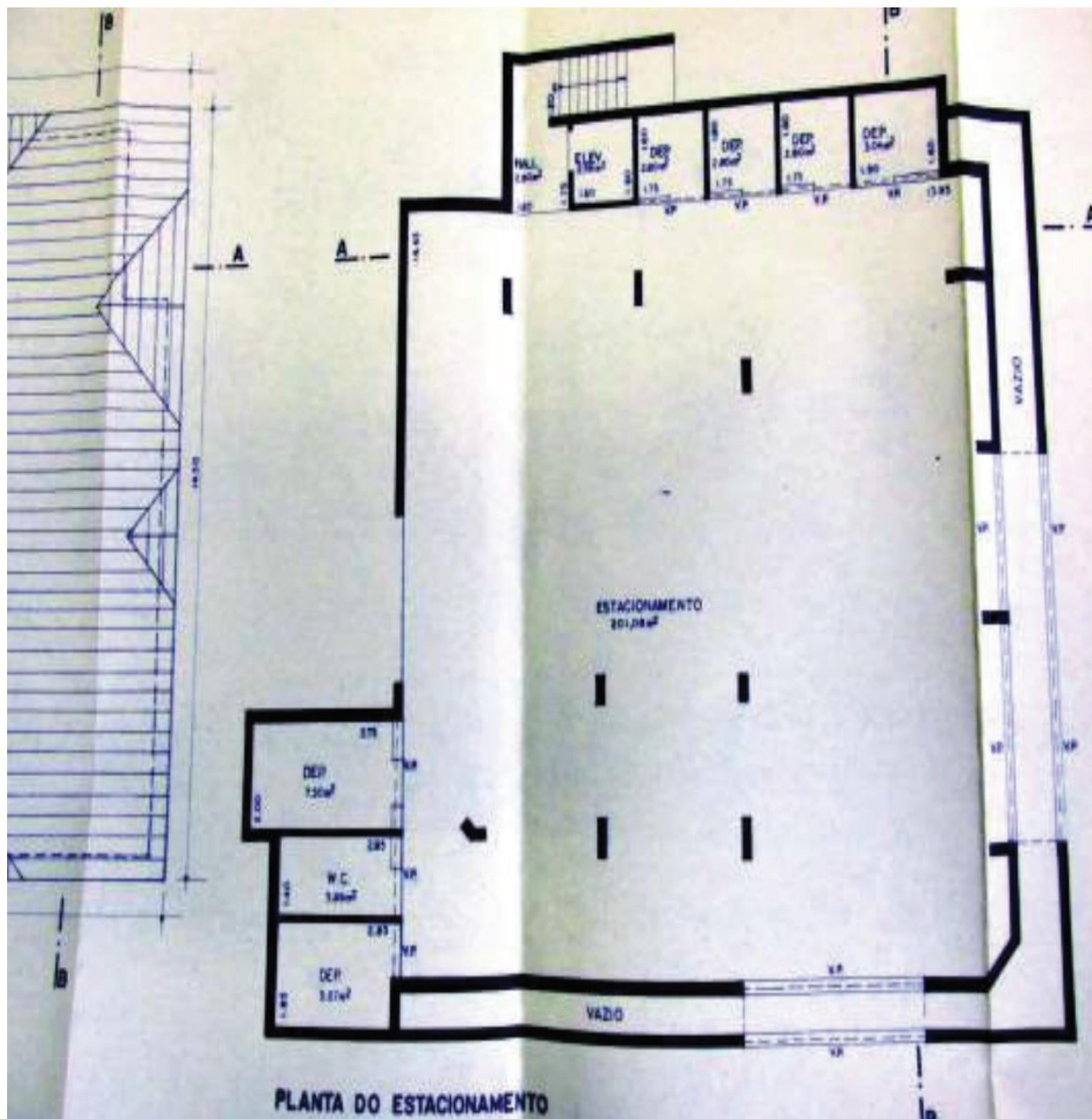


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

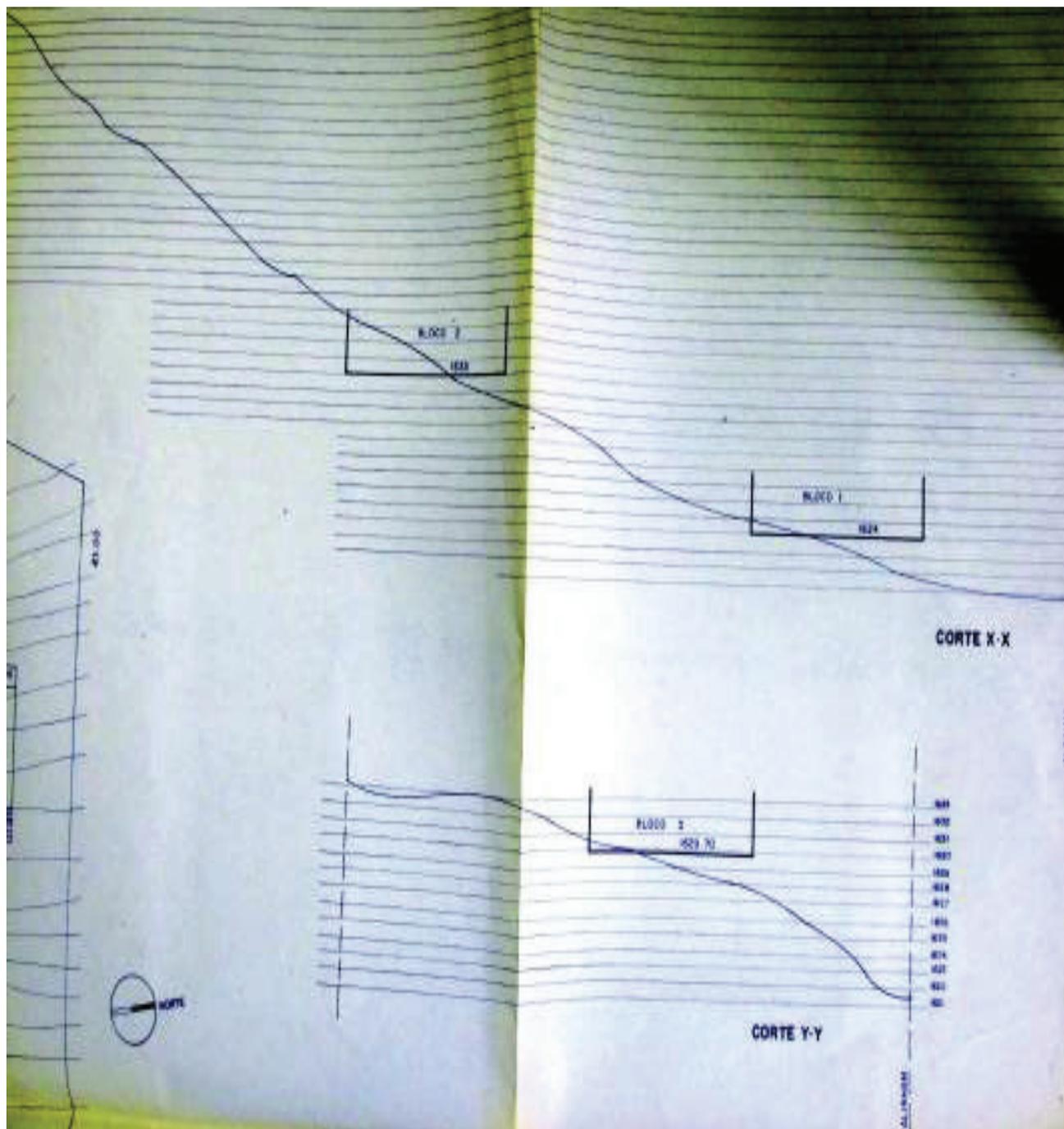


Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Habite - 7477/90 FL.

PROTOCOLO N. 6306/87

Prefeitura Municipal da Estância de Campos do Jordão
ESTADO DE SÃO PAULO

ANO 1.987

Interessado OSCAR STEINER

DATA 12.11.87

Assunto Requer aprovação de plantas e memoriais para Construção de PRÉDIOS DE APARTAMENTOS, Lotes 66, 67, 68A, 68B, VILA INGLESA (Substituição)

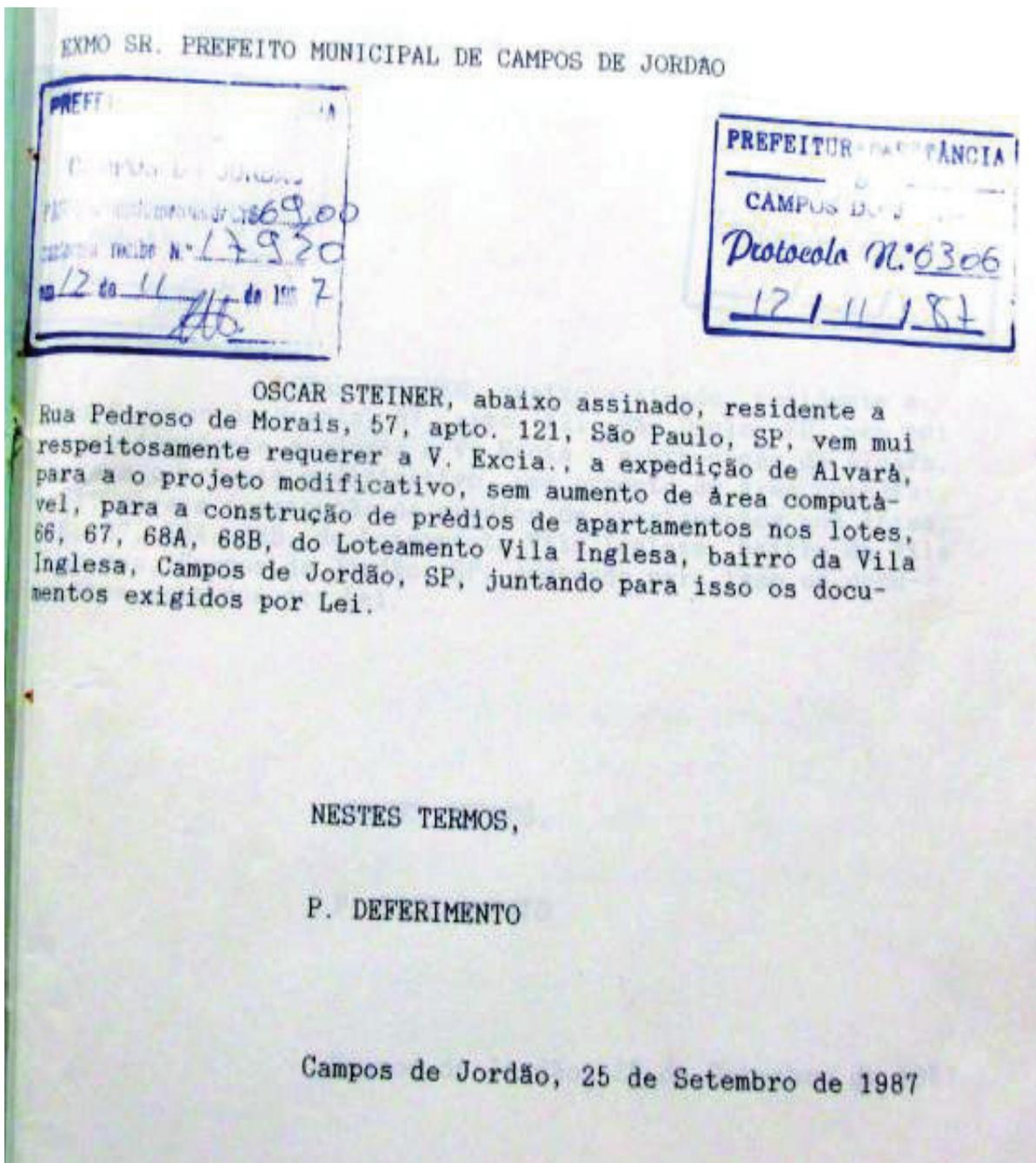


6306/87

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Ilmo. Sr.
 Dr. João Paulo Ismael
 DD. Prefeito Municipal de Campos do Jordão

PREFEITURA DA ESTANCIA
 DE
 CAMPOS DO JORDÃO
 Valor emolumento de Cr\$ 48000
 Valor recibo N.º 13913
 12 de 10/11 de 1987
[Assinatura]

CERTIFIQUE O QUE CONSTA.
 C. Jordão. *[Assinatura]*

PREFEITURA DA ESTANCIA
 DE
 CAMPOS DO JORDÃO
 Protocolo N.º 6294
 12/11/87

.....

JOÃO AUADA JUNIOR, abaixo assinado, residente e domiciliado à Rua 13 de Maio 1954, 10º apt. 104, vem muito respeitosa-mente perante V. Sa. solicitar a Certidão Negativa de Débitos dos imóveis abaixo discriminados:

Imóveis:

- Lote 68-A - Loteamento Vila Inglesa
- Lote 68-B - Loteamento Vila Inglesa
- Lote 66 - Loteamento Vila Inglesa
- Lote 67 - Loteamento Vila Inglesa

Termos em que,
 P. Deferimento.

[Assinatura]

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado

Denomina-se Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ou, simplesmente, Método Comparativo, como é mais conhecido, aquele através do qual o Avaliador obtém o valor do Imóvel ou de suas partes construtivas através da comparação de dados de mercado de imóveis semelhantes.

É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis para alugar ou vender, sempre que houver dados semelhantes ao bem avaliado. Portanto, faz-se necessária a pesquisa e comparação de dados, por se a partir deles que se obtém uma amostragem confiável e representativa o mercado em determinada região no caso Campos do Jordão.

Ressalta-se que é desejável que os dados coletados através da pesquisa sejam de imóveis localizados na mesma região do imóvel avaliado, pois isso proporciona ao Avaliador dados mais precisos, facilitando o seu trabalho.

Geralmente as melhores fontes de informação do Avaliador de Imóveis são os seus colegas de Profissão, as imobiliárias, os classificados de jornal, bem como o seu próprio cadastro.

Como dificilmente se encontrará um imóvel igual ao que se esta avaliando, deverá o Avaliador proceder à homogeneização das amostras, valendo-se das técnicas, cálculos matemáticos e de sua percepção de mercado. A homogeneização, portanto, faz-se necessária, uma vez que só será possível comparar-se o imóvel avaliado com os imóveis contidos na planilha de pesquisa se, entre eles, existirem semelhanças. Essa homogeneização possibilitará a utilização do Método Comparativo.

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

15.6.3 Vistoriando um apartamento

Quando da vistoria de um apartamento, é fundamental que o Avaliador observe, com especial atenção, as suas peculiaridades, notadamente:

- **Localização do edifício:** este é um dos fatores que mais impactam no valor de um imóvel, qualquer que seja o seu tipo, pois, como o termo já diz, é imóvel, o que vale dizer que não se move, que não pode ser deslocado do lugar sem que implique alteração da sua estrutura.
- **Andar do apartamento:** geralmente, quanto mais alto o andar, maior o valor de mercado do apartamento.
- **Posição no pavimento:** se é de frente, lateral ou de fundos. Geralmente os imóveis de frente são os mais valorizados, como também os apartamentos situados num determinado lado de um prédio podem valer mais do que os do lado oposto, por exemplo, em função de desfrutarem de uma vista panorâmica privilegiada.
- **Posição solar:** se é voltado para o oeste, para o leste ou outra direção. O desejável é que os quartos, a sala e a varanda sejam voltados para o nascente.
- **Número de unidades por pavimento:** quanto menos apartamentos por andar, teoricamente, mais valorizadas são as unidades do empreendimento.
- **Número de quartos:** teoricamente, quanto maior o número de quartos, mais elevado é o valor do imóvel. Portanto, um apartamento de quatro quartos, em princípio, valerá mais do que outro com apenas três, ainda que possuam a mesma área útil.
- **Número de suítes:** assim como acontece com a quantidade de quartos, o número de suítes eleva o valor de um apartamento, tanto por ser de construção mais dispendiosa quanto por tornar o imóvel mais sofisticado.

70

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

- Número de garagens: atualmente, o número de garagens pode causar maior impacto do que o número de quartos no valor de mercado de um imóvel, a ponto de um apartamento de três quartos com duas garagens possuir mais liquidez ou ser vendido por um preço maior do que outro com quatro quartos, porém com apenas uma garagem.
- Número de elevadores: impacta sensivelmente no valor de mercado de um imóvel. Basta imaginarmos que, num edifício onde só existe um elevador, praticamente tudo tem que passar por ele. Pelo mesmo elevador, sobem os moradores e suas visitas, efetua-se a coleta de lixo, transportam-se as mudanças, etc. Mais ainda, a inconveniência que causa quando quebra e não se tem opção além da escada.
- Infraestrutura do edifício: existem edifícios com salão de festas, quadra poliesportiva, guarita de segurança, pista de correr, *playground*, piscina, estacionamento para visitantes, entre outras benfeitorias e outros benefícios. Entretanto, existem aqueles que não possuem sequer elevador. Portanto, nada mais evidente do que um apartamento cujo edifício possui maior infraestrutura valer mais do que outro cujo edifício possua uma infraestrutura mais modesta.
- Tempo de construção: para imóveis semelhantes, em princípio, o mais novo vale mais do que outro com mais tempo de construído. Isso, porém, é algo relativo, uma vez que a valorização ou desvalorização de um apartamento tem muito a ver com os cuidados (manutenção, reformas como substituição de revestimento da fachada e troca de elevadores, etc.) que o condomínio dispensa ao edifício, de maneira tal que um imóvel mais antigo poderá se encontrar em melhores condições e valer mais do que outro mais novo.
- Padrão construtivo: quanto mais requintados os materiais e o acabamento empregados no apartamento (pisos, paredes, forros, esquadrias, instalações hidráulicas e elétricas, etc.), bem como na construção do edifício, mais alto deverá ser o valor do imóvel.
- Áreas: geralmente se olha para um apartamento e se pergunta o tamanho da sua área útil, como se só ela fosse importante e impactasse no valor de mercado do imóvel. Porém, existe uma relação importante

71

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

entre o tamanho da área útil do imóvel (da porta de entrada do apartamento para dentro, digamos assim) e o da sua área comum (da porta do apartamento para fora), por ser, esta segunda, composta, entre outras coisas, das benfeitorias do empreendimento, que muito impactam no valor de mercado do apartamento, como número de elevadores, de garagens, quadras de esportes, piscina, salão de festas, pista de correr, jardins, etc., como vimos anteriormente. Portanto, pode ocorrer de um imóvel com uma menor área útil valer mais que outro com uma área útil maior, obviamente.

PESQUISA DE MERCADO:

Procedi à homogeneização das amostras, demonstrando-se a aplicação dos fatores de homogeneização, preferencialmente, através de planilha. **TABELA1: Através da pesquisa de mercado, consegui obter 4 amostras semelhantes ao objeto dessa avaliação, conforme representado na tabela abaixo;**

	AMOSTRA (Endereço, Proprietário)	Amostra (Referencia e Captação)	PESQUISA DE MERCADO					ÁREA TOTAL (Metros ²)	ÁREA ÚTIL CONSTRÍDA
			VALOR	FATOR MELHORIAS	FATOR FONTE	POSIÇÃO			
			R\$	PÚBLICAS Asfalto		DO SOL			
1	Condominio Lago da Vila Inglesa Proprietário Vanderli Murer de Toledo Marques	Apto 21 Guilherme	R\$ 2.000.000,00	NÃO	À VENDA	POENTE	574,00	445,00	
2	Condominio Ed Residencial Alpes Franceses Proprietário Kátia Eleonora Sabó Jodzinsky	Apto 11 Guilherme	R\$ 1.700.000,00	SIM	À VENDA	NASCENTE	593,01	434,61	
3	Edificio Maison Luis Blamc Proprietário Construtora Poiano Lopes	Apto 33 Guilherme	R\$ 5.500.000,00	SIM	À VENDA	NASCENTE	814,95	413,00	
4	Edificio Panorama José Salaro	Apto 32 Guilherme	R\$ 1.500.000,00	NÃO	À VENDA	NASCENTE	589,50	344,00	

HOMOGENIZAÇÃO

Processo à homogeneização das amostras tratando-as da seguinte maneira:

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

			VALOR TRATADO						
	AMOSTRA (Endereço, Proprietário e Fonte)	Amostra	FATOR	FATOR	POSIÇÃO	VALOR TRATADO	ÁREA TOTAL (Metros²)	R\$	M²
		Referencia	Melho. Publi.	Asfalto	DO SOL				
		Captação	VALOR	VALOR	VALOR				
1	Condominio Lago da Vila Inglesa Proprietário Vanderli Murer de Toledo Marques	Apto 21 Guilherme	R\$ 2.000.000,00	(+15%)	(-10%)	NASCENTE	R\$ 2.070.000,00	574,00	R\$ 3.606,27
2	Condominio Ed Residencial Alpes Franceses Proprietário Kátia Eleonora Sabó Jodzinsky	Apto 11 Guilherme	R\$ 1.700.000,00	0%	(-10%)	NASCENTE	R\$ 1.530.000,00	593,01	R\$ 2.580,06
3	Edificio Maison Luis Blamc Proprietário Construtora Poiano Lopes	Apto 33 Guilherme	R\$ 5.500.000,00	0%	(-10%)	POENTE	R\$ 4.950.000,00	814,95	R\$ 6.073,99
4	Edificio Panorama José Salaro	Apto 32 Guilherme	R\$ 1.500.000,00	(+15%)	(-10%)	NASCENTE	R\$ 1.552.500,00	589,50	R\$ 2.633,59
						SOMATÓRIA (1 A 4)			R\$ 14.893,91

Existência de Preço do Tipo Oferta ou Fonte:

Os valores das amostras expostas à venda, geralmente, são superiores aos preços efetivamente pagos por ocasião da efetiva venda do Imóvel, fazendo-se necessário, portanto, a aplicação do Fator Oferta ou Fonte, objetivando adequá-los ao real valor de mercado.

Portanto, considerando que as amostras 1,2,3 e 4 estejam expostas à venda, apliquei o Fator Oferta (-10%) sobre os respectivos valores

Fator Melhoria Pùblicos:

A infraestrutura da região influi no valor de mercado do Imóvel. Assim, considerando que algumas das amostras da pesquisa se encontram localizadas em ruas desprovidas de pavimentação, efetuei uma majoração de 15 % nos valores, tornando-as assim mais semelhantes às demais amostras.

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras}}{\text{N}^\circ \text{ de amostras pesquisadas}}$$

A-Evolução dos Cálculos

1.Cálculo da Média aritmética do valor do metro quadrado das amostras:

Média Aritmética

= Soma do valor do m² das amostras/ N° de amostras pesquisadas

Média Aritmética = **R\$ 14.893,91** / 4 amostras Média Aritmética = **R\$ 3.723,48**

-Evolução dos Cálculos-1

2.Cálculo da Média Ponderada do valor do m² das amostras

Descartar as amostras cujos valores do metro quadrado estejam fora do intervalo percentual de 20 % da média aritmética. Portanto, neste caso, descartaremos as amostras.

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

-Evolução dos Cálculos-2

Apura-se a média ponderada dessas amostras considerando-se um intervalo percentual de 20%, isto é, descartando-se os imóveis pesquisados cujo valor do metro quadrado seja inferiores ou superiores a 20% do valor do metro quadrado obtido com a média aritmética. Portanto, descartaremos as amostras que estiverem abaixo ou acima dos valores abaixo

+ 20 % = R\$ 4.468,17
 R\$ 3.723,48
 - 20 % = R\$ 2.978,78

PLANILHA DE PESQUISA/AMOSTRAS (Após descartes/ponderação)

			VALOR TRATADO							
	AMOSTRA	Referencia	VALOR	FATOR	FATOR	POSIÇÃO	VALOR	ÁREA	R\$	
	(Endereço , Proprietário e Fonte)	Captação	R\$	Melho. Publi.	ASfalto	FONTES	DO SOL	TRATADO	(Metros²)	M²
1	Condominio Lago da Vila Inglesa Proprietário Vanderli Murer de Toledo Marques	Apto 21 Guilherme	R\$ 2.000.000,00	(+15%)		(-10%)	NASCENTE	R\$ 2.070.000,00	574,00	R\$ 3.606,27

Média Ponderada = Soma do valor das amostras que restaram após a ponderação

Média Ponderada = R\$ 3.606,27

A- Evolução dos Cálculos-3

APARTAMENTO AVALIADO:

3. Concluindo o Valor de Mercado (VM) do Imóvel Avaliado

VM = Percepção de área construída x Média Ponderada + PM do Avaliador

VM = 574,00 m² aproximadamente (FICHA PMCJ EM ANEXO) x **R\$ 3.606,27** (+/-) PM do Avaliador

VM = R\$ 2.069.998,90 + -(mais ou menos) PM do Avaliador

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

8 Valor Resultante**A- Resultado do Valor Apurado****Apartamento**Área : 574,00 m² aproximadamente

Inscrição Municipal: 01.188.031

Para Concluir o trabalho, considerando-se todo o exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas e sua localização, Licenças ambientais, terraplenagem, cercado, gramado, tem como data de Construção na Ficha Cadastral da PMCI como 1992, Condomínio com 4 blocos, Um elevador para cada bloco, escada de serviço e considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção do mercado, e principalmente se o apartamento estivesse impecável, com mobília atualizada teria o valor maior, constando que o **preço de mercado do Imóvel objeto do presente Laudo é com variação entre os valores abaixo:**

R\$ 1.759.449,10 (Hum Milhão Setecentos e Cinquenta e Nove Mil, Quatrocentos e Quarenta e Nove Reais e Dez Centavos)

R\$ 1.495.574,30 (Hum Milhão, Quatrocentos e Noventa e Cinco Mil, Quinhentos e Setenta e Quatro Reais e Trinta Centavos)

Valor Condicionado de se obter na futura venda como; ao mercado Imobiliário, clientes interessados e dispostos a ter o bem e outros fatores da economia do Brasil e Mundial

9 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao Trabalho Realizado

É parte integrante deste laudo, Matrícula nº 17072 fotocópia da Certidão expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis de Campos do Jordão; da Ficha de Cadastro Imobiliário expedida pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão 01.188.031, croqui de localização do terreno onde a O Edifício está construída obtido através de cópia parcial da planta do loteamento bem como cópias de Documentos relativos ao assunto.

Salienta-se, entretanto, que foi efetuado pesquisa para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o Imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.

Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé.

Ressalto que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no Imóvel objeto desta avaliação.

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

 PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO Exercício: 2017 29/03/2017 10:24													
Relatório de Débitos Por Exercício													
Inscrição: 01.188.031		Tributo: 2 - IPTU			Requerente: RUBENS BOGHOSIAN			CPF/CNPJ:					
Local: R. SEIS, 140 APTO 33 - LAGOS DA VILA INGLESA VILA INGLESA - CAMPOS DO JORDAO - Lote DIV - VILA INGLESA					Inscrição Auxiliar:								
Exercício	Valor Orig.	Principal	Multa	Juros	Correção	Penal	Honorários	Total Executivo	PJ	Dt. Lei/Ac.	Aviso	Cert. DA	Suspen.
2000	332,06	1.016,06	30,32	1.994,57	0,00	0,00	0,00	3.342,95	- 651113 -		101569	7948	Mto
2006	3.081,37	5.621,79	359,13	7.280,10	0,00	0,00	0,00	13.210,95	005304/2010/1		2714	809	Mto
2007	3.142,35	5.622,76	362,21	6.996,07	0,00	0,00	0,00	12.790,46	005304/2010/1		2552	722	Mto
2008	3.382,48	5.622,12	328,22	6.981,38	0,00	0,00	0,00	11.881,70	005304/2010/1		2606	794	Mto
2009	3.460,86	5.622,74	340,31	5.230,48	0,00	0,00	0,00	11.171,92	005304/2010/1		37055	974	Mto
2010	3.642,22	5.622,15	354,38	4.577,42	0,00	0,00	0,00	10.643,60	0500108-00/2014.8.26 01/19/2014/13		59209	737	Mto
2011	3.817,13	5.622,19	391,72	3.997,44	0,00	0,00	0,00	9.611,25	0030100-00/2014.8.26 01/19/2014/13		2580	977	Mto
2012	4.078,25	5.622,16	407,88	3.232,77	0,00	0,00	0,00	8.282,81	1500723-20/2015.8.26 01/19/2014/13		30325	952	Mto
2013	3.983,68	4.710,30	396,43	2.147,31	0,00	0,00	0,00	7.222,01	1500723-20/2015.8.26 01/19/2014/13		2538	937	Mto
2014	3.777,43	4.725,89	377,75	1.579,25	0,00	0,00	0,00	6.862,86	1500723-20/2015.8.26 01/19/2014/13		2544	979	Mto
2015	4.442,57	5.298,78	444,35	1.132,79	0,00	0,00	0,00	6.848,82	1500723-20/2015.8.26 01/19/2014/13		2599	3739	Mto
2016	4.868,83	5.208,33	490,72	490,15	0,00	0,00	0,00	8.251,70			2590	924	Mto
2017	5.273,00	5.272,09	131,80	31,57	0,00	0,00	0,00	9.425,86			2298		Mto
Total:	48.866,21	66.624,82	4.532,74	44.107,89	0,00	0,00	0,00	114.255,05					
Total Geral:	48.866,21	66.624,82	4.532,74	44.107,89	0,00	0,00	0,00	114.255,05	+ custos - R\$ 11.665,15 -				

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.
Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.

Emitido por: JOSE MARCELO DOS SANTOS Página 1

10 Curriculum do Perito Avaliador

Guilherme de Martini Neto, Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região sob o número 119.093 de 2012, brasileiro, solteiro, Paulistano, residente e domiciliado na Cidade de Campos do Jordão desde final de 2005, formado em Engenharia de Produção Mecânica IEEP-UNIP 1986, CREA-SP 0601554961, Pós Graduação de Empresas FAAP 1989, Professor UNIVAP- Campos do Jordão - Curso Administração de Empresas (Evolução do Pensamento Administrativo e Gerenciamento Fabril, 2011), Cursos de Avaliador Mercadológico (Professor Frederico Mendonça- 2012, Diário das Leis -2016 e Creci- 2017)

11 PTAM-PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA realizados por mim:

1ª Vara Sra Juíza Maria Claudia Moutinho Ribeiro

- Precatória 0001720-23.2015.8.26.0116
- Precatória 0002172-33.2015.8.26.0116
- Precatória 003290-44.2015.8.26.0116

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DA COSTA, liberado nos autos em 29/03/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001479-95.2016.8.26.0116 e código 2247AD4

- Precatória 0000061-42.2016.8.26.0116

2ª Vara Sr Juiz Mateus Veloso Rodrigues Filho

- Precatória 0001357-70.2014.8.26.0116-520/14
- Precatória 0004210-57.2018.8.26.0116-1204/11
- Precatória 0002338-02.2014.8.26.0116
- Precatória 0030786-28.2011.8.26.0071
- Precatória 0002550-23.2014.8.26.0116
- Precatória 0000050-47.2015.8.26.0116
- Precatória 0001828-52.2015.8.26.0116
- Precatória 0001673-49.2015.8.26.0116
- Precatória 1000928-18.2016.8.26.0116
- Precatória 1000926-65.2016.8.26.0116
- Precatória 0000515-23.1996.8.26.0116
- Precatória 0000423-44.2016.8.26.0116
- Precatória 1000385-15.2016.8.26.0116
- Precatória 1000928-18.2016.8.26.0166

- **Taubaté 1ª 2ª 3ª 4ª 5ª Vara**

- Aguardando Chamado

- **Pindamonhangaba 1ª 2ª 3ª 4ª Vara**

- Aguardando Chamado

- **São Bento do Sapucaí**

- Aguardando Chamado

- **Particulares**

- Dr Zeus
- Luis Bedolo

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

- Administração de Bens Alfa Levy

12 Encerramento

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo o presente laudo, ao tempo em que me coloco à disposição de V. Exa. Para eventuais esclarecimentos que entenda necessários.

Campos do Jordão, 29 de Março de 2017

Respeitosamente

Engº Guilherme de Martini Neto

Perito Avaliador 5ª Região

Creci 119.093 2ª Região

Engº Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 2ª Região Perito Avaliador 5ª Região

Email: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Rua Eloy de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Campos do Jordão, 9 de Junho de 2017.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Campos do Jordão

Engenheiro Guilherme de Martini Neto, Corretor de Imóveis CRECI 119.093, Perito judicial na Carta Precatória nº 1001479-95.2016.8.26.0116, Execução de Título Extra Judicial- Penhora Avaliação de Imóvel após as necessárias diligências e estudo, apresenta suas conclusões através do presente.

SOLICITO LEVANTAMENTO DA GUIA COM O VALOR DE R\$ 6.137,73

PTAM-PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 Finalidade deste Laudo

Determinar o valor de mercado:

Entende-se como valor de mercado o valor de um bem, em determinada data, numa situação em que quem o deseja vender e quem eventualmente, o deseja comprar, cientes das suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação, sem que estejam compelidas a isso.

Depreciação

O uso e a falta de conservação faz com que as construções se depreciem. Os terrenos, não.

A forma mais utilizada para calcular a depreciação das edificações é pela aplicação da tabela de Ross-Heidecke.

Pelo critério de Ross-Heidecke o estado de conservação é classificado em oito tipos, a saber:

- 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 sem valor.

A tabela de Ross-Heidecke leva em conta a porcentagem de tempo de uso do imóvel em relação à vida útil provável do mesmo e ao estado de conservação. Daí ela dá a porcentagem que deve ser abatida do imóvel a título de depreciação.

Módulo III

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

São os seguintes os tempos de vida útil estimados:

Apartamentos	– 60 anos	Armazens	– 75 anos
Casas de alvenaria	– 65 anos	Fábricas	– 50 anos
Casas de madeira	– 45 anos	Construções rurais	– 60 anos
Hotéis	– 50 anos	Garagens	– 60 anos
Edif. Escritórios	– 70 anos	Galpões	– 70 anos
Lojas	– 70 anos	Silos	– 75 anos

Para efeitos práticos, apresentamos a tabela a seguir, baseada na tabela de Ross-Heidecke e considerando uma vida útil média de 60 anos. Os fatores são apresentados em forma de índices, possibilitando o cálculo direto.

Tabela de depreciação de edificações

Elaborada com base na tabela de Ross-Heidecke, mas considerando uma vida útil de 60 anos e com a apresentação dos fatores de depreciação como índice para cálculo direto.

Idade da construção (anos)	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,980	0,979	0,955	0,900	0,800	0,654	0,464	0,243
4	0,969	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6	0,945	0,944	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
8	0,921	0,920	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
10	0,900	0,894	0,871	0,822	0,723	0,597	0,424	0,222
12	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,578	0,417	0,218
14	0,851	0,851	0,830	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
16	0,821	0,821	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
18	0,805	0,805	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
20	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
25	0,701	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
30	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
35	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
40	0,452	0,452	0,441	0,416	0,310	0,302	0,214	0,112
45	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
50	0,227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
55	0,117	0,117	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
60	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,020	0,002

* As letras "a" até a "h" referem-se ao estado de conservação, conforme relação.

Deve-se levar em conta mais a idade aparente do que a real. Se um imóvel passou por uma boa reforma, a idade aparente pode ser reduzida consideravelmente.

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

9.3 Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI :é o valor de mercado do imóvel;

VT :é o valor do terreno;

CB :é o custo de reedição da benfeitoria;

FC :é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige

que:

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

$$VT = R\$ 400,00 \text{ m}^2 \times 6.885 \text{ m}^2 = R\$ 2.574.000,00$$

$$CB = R\$ 1.500,00 \text{ m}^2 \times 574 \text{ m}^2 = R\$ 861.000,00$$

$$FC = 0,575 \text{ (25 anos e Coluna E)}$$

$$VI = (R\$ 2.574.000,00 + R\$ 861.000,00) \cdot 0,575$$

$$VI = R\$ 2.078.625,00$$

Se o apartamento estivesse em estado impecável e atualizado poderia ter esse valor de mercado

8 Valor Resultante

A- Resultado do Valor Apurado

<u>Apartamento</u>	<u>Área : 574,00 m² aproximadamente</u>	<u>Inscrição Municipal: 01.188.031</u>
---------------------------	---	---

Para Concluir o trabalho, considerando-se todo o exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas e sua localização, Licenças ambientais, terraplenagem, cercado, gramado, tem como data de Construção na Ficha Cadastral da PMCJ como 1992, Condomínio com 4 blocos, Um elevador para cada bloco, escada de serviço e considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção do mercado, e principalmente se o apartamento estivesse impecável, com mobília atualizada teria o valor maior, constando que o **preço de mercado do Imóvel objeto do presente Laudo é com variação entre os valores abaixo:**

Como o apartamento esta precisando de adequação para estar condizente com o mercado o valor poderia estar entre os dois valores abaixo

R\$ 1.600.000,00 (Hum Milhão e Seiscentos Mil Reais)

Valor Condicionado de se obter na futura venda como; ao mercado Imobiliário, clientes interessados e dispostos a ter o bem e outros fatores da economia do Brasil e Mundial

12 Encerramento

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo o presente laudo, ao tempo em que me coloco à disposição de V. Exa. Para eventuais esclarecimentos que entenda necessários.

Respeitosamente

Engº Guilherme de Martini Neto

Perito Avaliador 5ª Região

Creci 119.093 2ª Região