

Sonia Pacheco de Araujo

Perita / Arquitecta CAU A79269-1

1418
/

LAUDO PERICIAL

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL COMERCIAL

AÇÃO na 15ª VARA CÍVEL – FORUM CENTRAL

Processo no. – 0207548-79.2006.8.26.0100

Proprietário: THIAGO MACHADO MALDONADO

Perita Judicial: Arq. Sonia Pacheco de Araujo

SFA

I - PREÂMBULO:

1120
L

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a AVALIAÇÃO DE VENDA DO IMÓVEL que pertencente a Thiago Machado Maldonado

Imóvel Comercial na Av. Emilio Lang Junior, nº 1000 – Bairro Recanto Feliz – Campos do Jordão-SP
CEP – 12460-000

FINALIDADE: O Laudo de avaliação de venda a servirá para estimar o valor de venda mensal do imóvel.

Trata-se de um imóvel comercial, de uso destinado a um restaurante, e encontra-se numa área comercial em pleno crescimento com diversas edificações de apartamentos e flats, já construídos, em construção e lançamentos, a maioria de alto padrão, assim temos poucos terrenos para muita oferta de mercado, o que favorece a valorização dos terrenos, tendo o valor de seu m2 muito favorável, ele está próximo ao centro de compras de Capivari e fundos para o Cond. Vêu da Noiva, sua avenida é um dos principais acessos aos restaurantes, colônia de férias, hotéis e pousadas e bairros lindeiros. O que demandou uma criteriosa pesquisa local.

SM

ÍNDICE

9174
e

	PREÂMBULO	03
I.	APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL	05
II.	VISTORIA DO IMÓVEL	06
III.	CARACTERISTICAS GERAIS	16
	III.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	17
	III.2 MELHORIAS LOCAIS	18
	III.3 DOCUMENTAÇÃO FISCAL	19
	III.4 SITUAÇÃO REGISTRÁRIA	20
	III.5 AVALIAÇÃO DO LOCAL	21
	III.6 AVALIAÇÃO DE MATERIAIS	22
	III.7 CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DOS MATERIAIS	23
IV.	DIAGNOSTICO DE MERCADO	24
V.	METODOLOGIA	30
VI.	CALCULO DE VALORES VENDA	33
VII.	CONCLUSÃO VALOR VENDA	39
VIII.	CONCLUSÃO FINAL	40

ANEXOS

- ANEXO I - HOMOGENEIZAÇÃO - RELATORIO DA AVALIAÇÃO
ANEXO II - PESQUISÁ - RELATORIO DE ELEMENTOS

SPA

Sonia Pacheco de Araujo

Penta / Arquiteta CAU A79269-1

1177

I - APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Comercial
Av. Emilio Lang Junior, nº1000 Recanto Feliz

Campos do Jordão - SP



SPA

Av. José Galante, 334 - conj 144 - S. Paulo - SP - cep: 05642-000
TEL: (11) 3596-4961 Cel: 9 9897 - 4181 / 9 8352 - 9570 e-mail sonia_pacheco@ig.com.br

1193
/

II - HISTÓRIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, é constituído por :

Imóvel comercial

245,50 m² de área construída sobre 3.541,00 m² de terreno

Local: Av. Emilio Lang Junior, nº 1000

Recanto Feliz – Campos do Jordão – SP

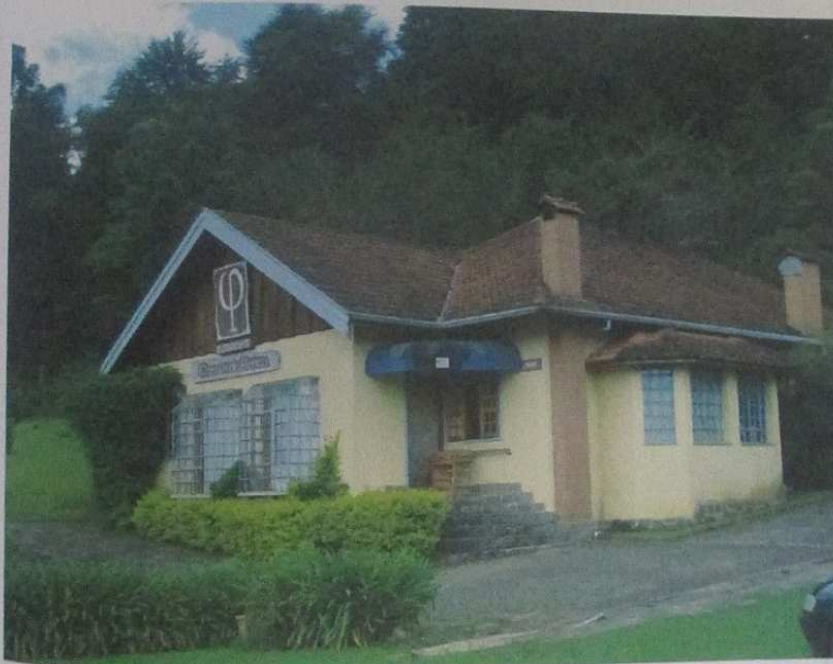


Foto 1 – Vista da fachada do imóvel

SFA

1174
6



Foto 2 - vista esquerda, de quem da rua olha para o imóvel



SPA

Foto 3 - vista rua de acesso ao imóvel , entrada à esquerda

1175
/



Foto 4 - vizinho fundos, vista de quem da rua olha para o condominio

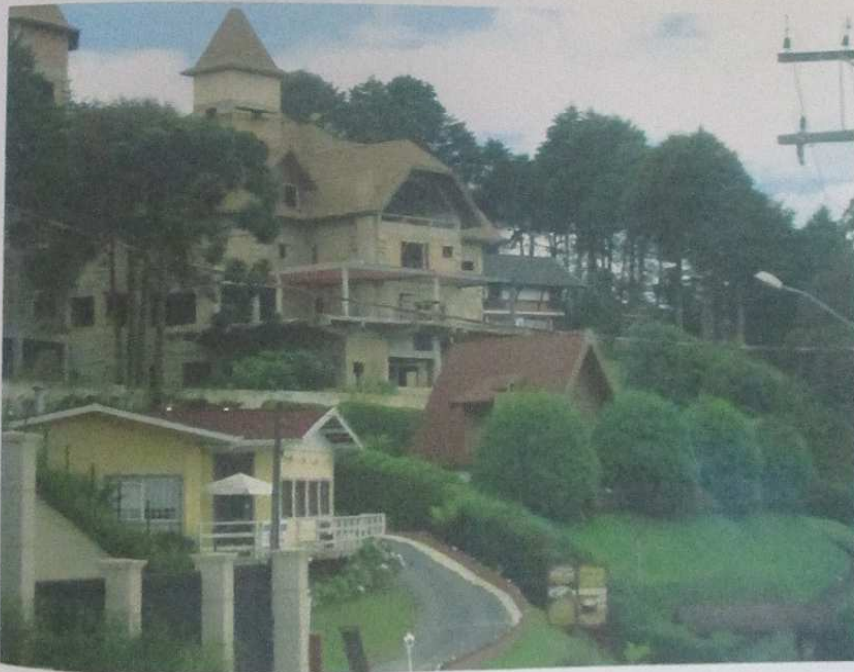


Foto 5 - vista esquerda, a pousada vizinha lindeira

1176
/



Foto 6- Vista da área externa frontal



SIA

Foto 75 - vizinhança na rua lado esquerdo

1177

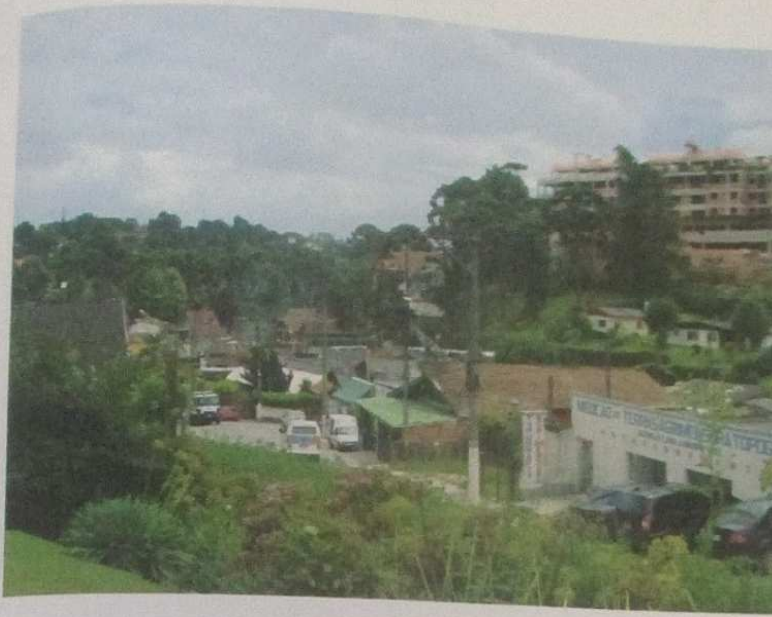


Foto 8 – Vista frontal, de quem do imóvel olha para rua

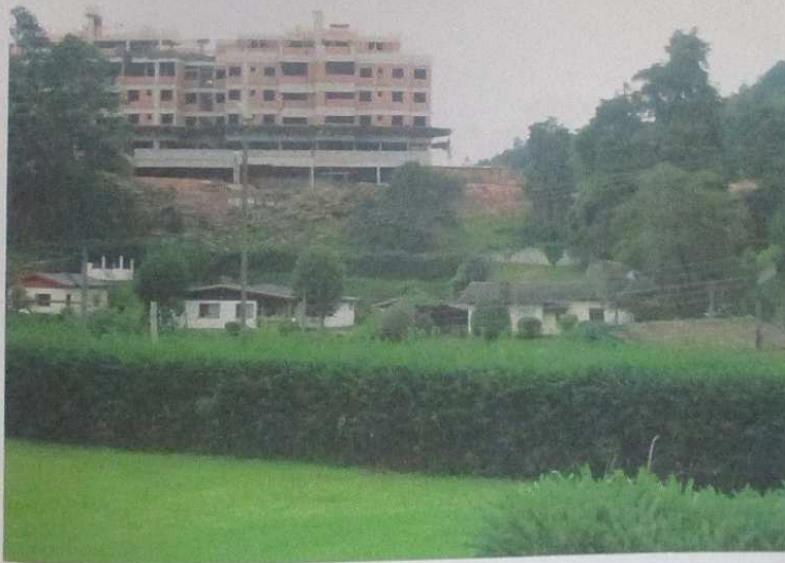


foto 9 – área externa

SMA



1128
(

Foto 10 – Vista frontal, jardim do imóvel



Foto 11 – vista frontal de quem do terreno olha

SNA



Foto 12 – vista da vizinhança



Foto 13 – WC.



1130
6

Foto 14 – Cozinha



SMA

Foto 15 – restaurante



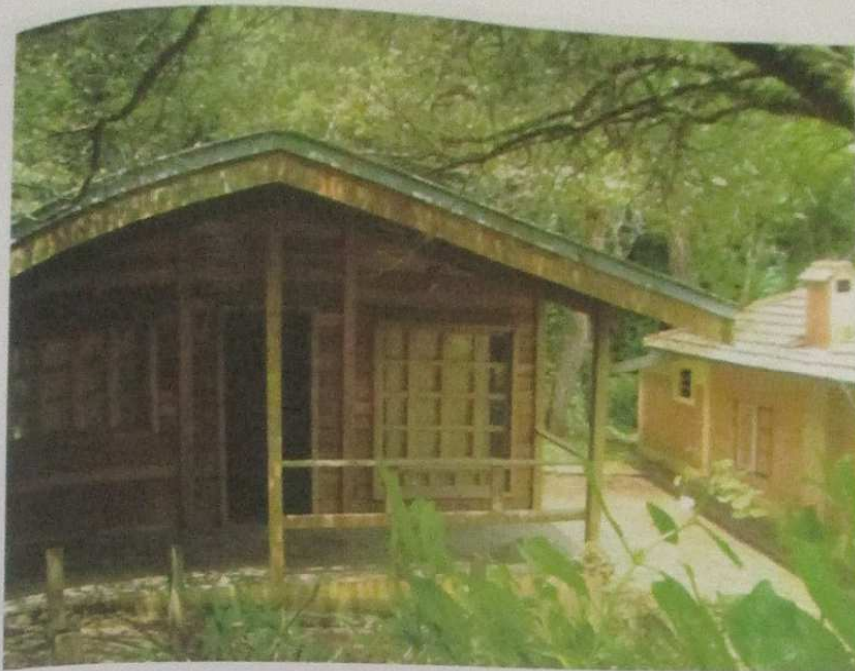
1134
6

Foto 16 – varanda restaurante



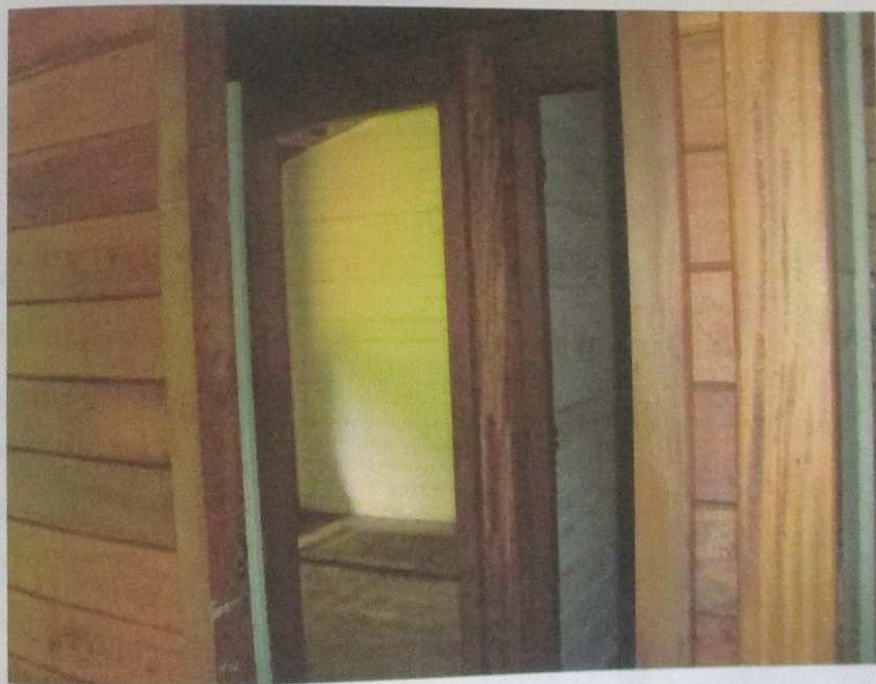
SFA

Foto 17 – vista da casa de apoio



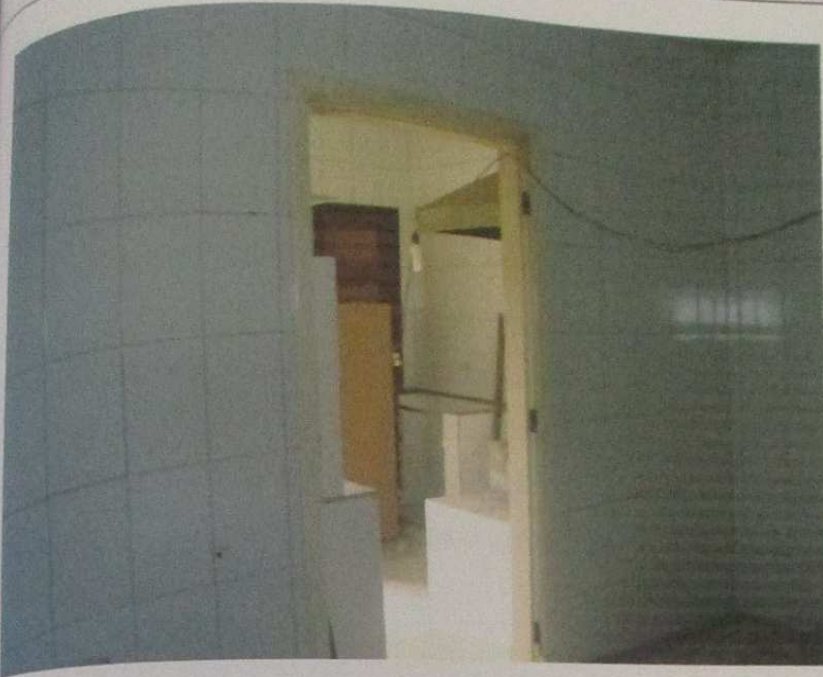
4137
L

Foto 18 – vista da casa do caseiro e casa de apoio



SPA

Foto 19 – forro do w.c.



1133
(

Foto 20 – vista interna casa de apoio

I - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

O local onde o imóvel está situado tem sua frente voltada para a :
Av. Emilio Lang Junior nº1000 – Recanto Feliz – Campos do Jordão
- SP próxima a Av.Dr. N. Padulo, teleférico, Centro de Vendas de
Capivari e Cachoeira Véu da Noiva possui característica de
ocupação mista de padrão médio e superior com completa
infraestrutura, onde o setor esta destinado a pousadas, hotéis e
apartamentos, encontra-se numa região com acesso a grande
escala de serviços e comércio.

SIA

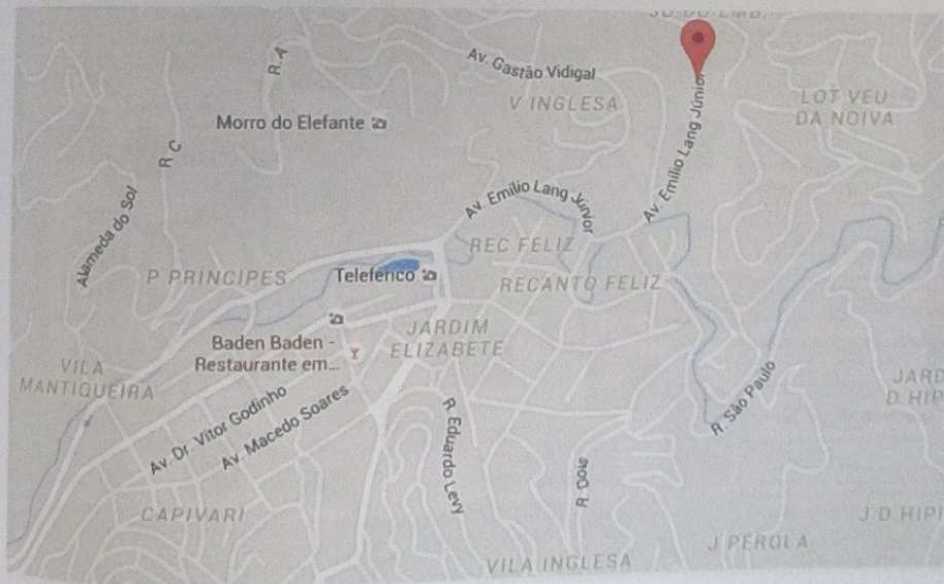
As edificações residenciais e comerciais, nessa região têm padrões médio em transição para o superior devido aos altos investimentos notoriamente em todo entorno, por tanto pertencem ao rol de um bom setor, dado a facilidade de acesso ao imóvel e aos centros de lazer que Campos de Jordão oferece.

A cidade está localizada em um vale; a parte plana não ultrapassa 500 metros de largura onde se alinham os seus três núcleos principais: Vila Abernêssia, Vila Jaguaribe e Vila Capivari. Vila Abernêssia é o centro comercial e administrativo da Estância, Vila Jaguaribe tem uma parte turística e outra residencial e Capivari é a vila turística, por excelência.

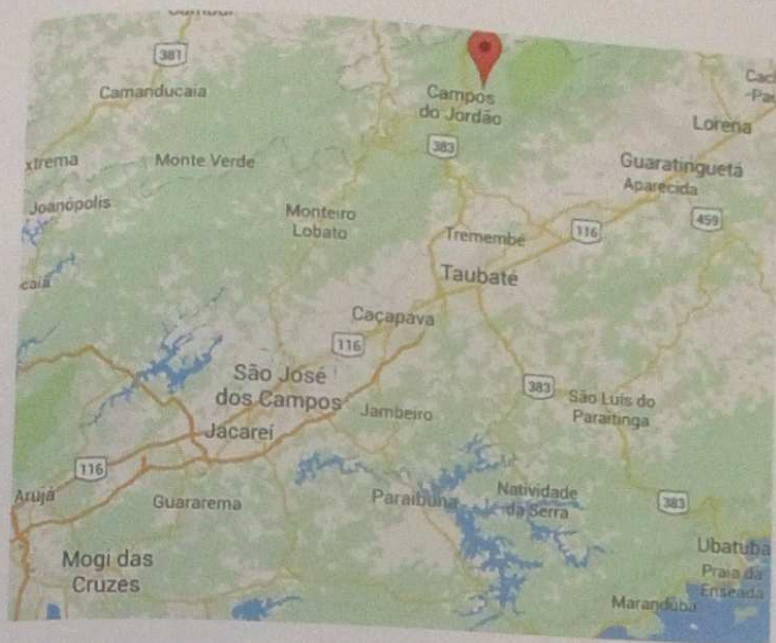
1134

III. 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

A seguir apresentação da localização do imóvel.



SP



1435
/

Mapa Turístico de Campos do Jordão

emcamposdojordao.com.br

RESERVA - 01	01 Reserva das Matas Santuárias - 6,3 Km
RESERVA - 02	02 Centro da Lapa - 9,2 Km
RESERVA - 03	03 Fazenda São Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 04	04 Fazenda Chácara Santana - 9,2 Km
RESERVA - 05	05 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 06	06 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 07	07 Centro da Lapa - 9,2 Km
RESERVA - 08	08 Fazenda São Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 09	09 Fazenda Chácara Santana - 9,2 Km
RESERVA - 10	10 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 11	11 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 12	12 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 13	13 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 14	14 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 15	15 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 16	16 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 17	17 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 18	18 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 19	19 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 20	20 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 21	21 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 22	22 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 23	23 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 24	24 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 25	25 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 26	26 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 27	27 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 28	28 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 29	29 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km
RESERVA - 30	30 Fazenda Fazenda Lázaro - 9,2 Km

contato@emcamposdojordao.com.br
www.emcamposdojordao.com.br

PREFEITURA DE CAMPOS DO JORDÃO

Central de Reservas - Hotéis & Pousadas

O melhor conteúdo de Campos do Jordão

SM

III.4 – SITUAÇÃO REGISTRÁRIA

Matricula 0883 – ficha 1 do Registro de Imóveis do Guarujá

1136
1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Oficial: Paulo Roberto dos Santos
Rua Paulista, 14, Loja 1 - Vila Paulista - Tel/Fax (11) 354-4166 - CEP: 13064-000

MATRÍCULA Nº 20.115 - **IMÓVEL**

UMA CASA de madeira, coberta de telhas, e o respectivo terreno situado no lugar denominado "Córrego das Salinas", próximo à Vila Abissânia da Vila Capivary, com a área de 3.300,00m², (três mil e trezentos metros quadrados), com as seguintes características: Começa este terreno a distância de vinte do córrego das Salinas, a distância de 120 metros do lado direito, sendo do Dr. Manoel Ignacio Rosário, os sucessores, desta posse avulsa com o Dr. Manoel Ignacio Rosário, os sucessores até encontrar as divisas do Dr. Adriano de Barros com 68,50 metros, sete por este divisas, sendo o fundo até a distância de 57 metros, desta parte certa até a caminho, dividindo com o Dr. Manoel Ignacio Rosário - os sucessores até chegar o ponto de saída, com 60 metros.

PROPRIETÁRIO: MANOEL FRANCISCO VILAR, português, solteiro, proprietário, residente nesta Cidade.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição número "1.822", de 11.07.44, Fls. 148, Livro "3-CE", do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sapucaí-SP. - CAMPOS DO JORDÃO, OS DO REGISTRO DE 1.998. - O Oficial Designado:

Paulo Roberto dos Santos
PAULO ROBERTO DOS SANTOS

AV. Nº 01 - 20.115 - CAMPOS DO JORDÃO, OS DO REGISTRO DE 1.998. - Pelo Formal de Partilha de 26.10.93, emitido em 20.05.98, expedido pelo Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca, nos autos nº. 303/92 de Inventário, procedeu-se a presente averbação para ficar constando que por Sentença proferida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara em 15.05.98, foi reconhecida a união estável do casal MANOEL FRANCISCO VILAR e ROSA FERREIRA VILAR também conhecida por ROSA REODORA DE JESUS, em conformidade com a art. 1º da Lei nº. 8.971/94. - O Oficial Designado:

Paulo Roberto dos Santos
PAULO ROBERTO DOS SANTOS

AV. Nº 02 - 20.115 - CAMPOS DO JORDÃO, OS DO REGISTRO DE 1.998. - Pelo Formal de Partilha emitido em "14.01", e a visão de partilha emitida em "14.01", e a visão de partilha emitida em "14.01".

SMA

III.5 - AVALIAÇÃO DO LOCAL:

DESCRIÇÃO

O imóvel avaliado é: **pertence a um terreno com 245,50 m²** de área construída sobre 3.541,00 m² de terreno existente e 3.300,00 m² na matrícula, denominado como imóvel comercial conforme IPTU da Prefeitura da Municipal de Campos do Jordão.

Há projeto aprovado – **construção regulariza conforme IPTU.**

Há projeto aprovado – sanitário – SEPLAN – P.M.C.Jordão

Uso: Comercial – Restaurante (atualmente desativado)

Compartimentação de usos:

Restaurante térreo com:

Área de mesas	cozinha
área coberta	WC feminino e masculino
Vestiário e banheiro de funcionários	despensa
área de serviço	camara fria

Casa de apoio do restaurante com:

Copa	Sala de manipulação
Sala de defumação	Banheiro
Vestiário	Varanda

Casa do caseiro com:

Quarto
área coberta
área de serviço

cozinha
banheiro

1138
|

III.5.1 - AVALIAÇÃO DE MATERIAIS:

Restaurante

Paredes - alvenaria

Paredes externas com reboco e pintura

Estrutura - alvenaria armada e

Teto - forro de madeira

Revestimento - Paredes internas com revestimento de reboco e
pintura látex

Piso interno – cerâmica

Piso W.C. – cerâmica

Acabamento W.C - azulejo

Louças e metais em padrão médio

Piso cozinha – Cerâmica

Acabamento cozinha - azulejo 15x15

Porta de acesso principal – Vidro e madeira

Esquadrias da janela – ferro/ madeira / vidro

SJA

III.6- CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DOS MATERIAIS:

Conforme pode se observar através da avaliação o imóvel apresenta: **Estado de conservação:** " d " (Ross Heidecke)
Entre regular e reparos simples - **Padrão construtivo:** médio

1138
L

Construção

- Estruturas conservadas.
- Revestimento do piso em cerâmica em médio estado de conservação.
- Revestimentos cerâmicos e azulejos dos WC em médio estado de conservação.
- Revestimentos cerâmicos e azulejos da cozinha em médio estado de conservação.
- Louças e metais em necessária manutenção
- Rede elétrica em necessária manutenção
- Rede hidráulica em médio funcionamento.
- As esquadrias de porta, encontram-se em médio de estado de manutenção.
- As esquadrias de janela, encontra-se em médio estado de manutenção.
- A pintura encontra-se em ruim estado de manutenção
- Os materiais adotados apresentam um padrão médio.

Obs: a casa de apoio em alvenaria e de caseiro em madeira nos fundos do lote, em estado médio de acabamento e manutenção.

SJA

IV – DIAGNOSTICO DE MERCADO - VENDA

RESUMO HISTÓRICO – CAMPOS DO JORDÃO

Aniversário de campos do Jordão - 29 de ABRIL (1874)

Território - 290 Km²

Latitude -22, 73944° sul

Longitude -45, 59139° oeste

Altitude - 1629 m

População IBGE – 2008 46.332 hab.

CEP - 12460-000

Atividade econômica – Turismo

Distancia de são Paulo (capital) - 167 km

Distancia Rio de janeiro (capital) - 350 km

Distancia belo horizonte - 500 km

Campos do Jordão localiza-se a 1.700 metros de altitude e pesquisas científicas acusaram a superioridade de seu clima em relação a Davos Platz, nos Alpes Suíços, bem como um teor de oxigenação e ozona superior ao de Chamonix, famosa estância francesa, pela pureza do ar. Campos do Jordão apresenta vantagem sobre as demais estâncias climáticas brasileiras: o seu clima tropical de montanha faz com que o sol esteja presente praticamente o ano todo. A luminosidade costuma atingir o seu grau máximo no inverno, quando então a temperatura chega a 5 graus negativos, embora já tenha atingido, no passado, a 18 graus abaixo de 0, em 1992. Pesquisas realizadas de 1961 a 1974 sobre as variações climáticas acusam o mês mais frio em junho, e o mais quente, o de fevereiro (média de 17° a 27° C). O mês de janeiro é o mais chuvoso, o de junho o mais seco, e o de agosto é aquele em que o sol se apresenta em sua maior intensidade. Outros dados sobre a temperatura: temperatura abaixo de 9° C, 14 dias por ano; acima de 25° C, 25 dias por ano; ocorrência de nevoeiro, 49 dias por ano; de orvalho, 113 dias e ocorrência de geada, 42 dias por ano.

Saúde e beleza o ano inteiro. Campos do Jordão tem uma topografia bastante acidentada: cerca de 85% de seu Município é composto de regiões onduladas, 10% de encostas de serra e apenas 5% de áreas escarpadas.

A cidade está localizada em um vale; a parte plana não ultrapassa 500 metros de largura onde se alinham os seus três núcleos principais: Vila Abernêssia, Vila Jaguaribe e Vila Capivari. Vila Abernêssia é o centro comercial e administrativo da Estância, Vila Jaguaribe tem uma parte turística e outra residencial e Capivari é a vila turística, por excelência.

É nela e em seus arredores que se concentram os melhores hotéis e restaurantes, confeitarias e shoppings, além de luxuosas residências que lembram chalés suíços e palacetes imponentes, de estilo normando. A Estancia é dotada de parque hoteleiro de categoria internacional.

Localizada entre São Paulo, Rio e Minas Gerais, Campos do Jordão é alcançada por três vias principais de acesso, sendo 2 rodoviárias e 1 ferroviária. De São Paulo e

1140)
(

SA

Rio, por exemplo, o acesso pode ser feito através das rodovias SP-123 e SP-50, ambas partindo da Via Dutra. A SP-50 tem início em São José dos Campos e apresenta mais de 800 curvas para um percurso inferior a 100 quilômetros. Outros acessos rodoviários há, porém de importância secundária. Por último, temos o acesso ferroviário que liga Pindamonhangaba a Campos do Jordão através da Serra, onde se encontra a Parada Cacicue, o ponto ferroviário mais alto do Brasil.

Historia da cidade

No dia 20 de setembro de 1790, Inácio Caetano Vieira de Carvalho chegou, no alto da Serra da Mantiqueira, na Fazenda Bonsucesso. Desde então, passou a ser afrontado pelo vizinho João Costa Manso por problemas com os limites da fazenda. Essa briga deu início a uma luta aberta entre paulistas e mineiros que só acabou em 1823 quando morreram Vieira de Carvalho e Costa Manso. Os Vieira de Carvalho venderam a Fazenda Bonsucesso ao então Brigadeiro Jordão que mudou o nome da fazenda para Natal, mas ficou conhecida como os "Campos do Jordão".

Matheus da Costa Pinto, considerado o fundador da cidade, tendo adquirido boa parte das terras que pertenciam ao Brigadeiro Jordão, transfere-se de Pindamonhangaba para os "Campos do Jordão" onde, a 29 de Abril de 1874 deu início a inúmeras construções, fundando, assim, o primeiro povoado, que denominou São Matheus do Imbiri, por estar localizado nas proximidades do Pico do Imbiri e ribeirão Imbiri.

No dia 2 de Fevereiro de 1879 teve início à construção da capela Nossa Senhora da Conceição dos Campos do Jordão, onde já havia a capelinha de São Mateus. Em 1891, Dr. Domingos José Jaguaribe comprou todas as terras de Mateus Pinto, e instalou-se na vila de São Mateus, que em sua homenagem foi chamada de Vila Jaguaribe.

A vila cresceu e virou distrito, em 29 de Outubro de 1915, com o nome de Campos do Jordão, em terras do município de São Bento do Sapucaí. Nessa mesma época, iniciou-se a construção da Vila Abernèssia onde estavam localizados os sanatórios dos doentes dos pulmões. Em 1920, foi iniciada a construção da Vila Emílio Ribas. O fato de tornar-se um local para tratamento de saúde originou a criação de uma prefeitura sanitária em 1º de outubro de 1926, mantida até 21 de janeiro de 1931. Somente em 19 de Junho de 1934 conseguiu sua autonomia político-administrativa com a criação do município.

O nome do município homenageou o Brigadeiro Jordão, pois, na época, era costume ligar-se o nome do proprietário à propriedade.

Estar em campos do Jordão é ter contato direto com a natureza e um clima internacionalmente reconhecido com localização privilegiada garante estatus de cidade turística responsável por 80% da economia.

Carinhosamente chamada de Suíça Brasileira chega a receber mais de um milhão de turista no inverno quando a temperatura chega facilmente na casa dos 2 graus à noite. Com infraestrutura que agrada os mais variados gostos, passando pela gastronomia de dar água na boca a hospedagem de alto nível em pousadas e hotéis sem contar com diversas opções de lazer, e eventos culturais e entretenimento e com tranquilidade inigualável da cidade considerada uma das mais seguras para se passear, contemplar a beleza, nos convidando para inúmeros passeios e atrações que a cidade oferece.

Campos do Jordão também tem belas paisagens naturais, além de cachoeiras, quedas d'água e fontes espalhadas pela cidade. O Festival de Inverno, realizado anualmente no mês de julho, garante muita movimentação e bons espetáculos culturais.

Saúde e beleza o ano inteiro. Campos do Jordão tem uma topografia bastante acidentada: cerca de 85% de seu Município é composto de regiões onduladas, 10% de encostas de serra e apenas 5% de áreas escarpadas. A cidade está localizada em um vale; a parte plana não ultrapassa 500 metros de largura onde se alinham os seus três núcleos principais: Vila Abernèssia, Vila Jaguaribe e Vila Capivari. Vila Abernèssia é o centro comercial e administrativo da Estância, Vila Jaguaribe tem uma parte turística e outra residencial e Capivari é a vila turística, por excelência.

A Estância é dotada de parque hoteleiro de categoria internacional. Localizada entre São Paulo, Rio e Minas Gerais, Campos do Jordão é alcançada por três vias principais de acesso, sendo duas rodoviárias e uma ferroviária. De São Paulo e Rio, por exemplo, o acesso pode ser feito através das rodovias SP-123 e SP-50, ambas partindo da Via Dutra.

A SP-50 tem início em São José dos Campos e apresenta mais de 800 curvas para um percurso inferior a 100 quilômetros. Outros acessos rodoviários há, porém de importância secundária. Por último, temos o acesso ferroviário que liga Pindamonhangaba a Campos do Jordão através da Serra, onde se encontra a Parada Cacique, o ponto ferroviário mais alto do Brasil.

Campos do Jordão tornou-se a mais importante estância climática do Brasil. Através de suas famosas malharias - conhecida no mundo todo - o seu chocolate caseiro, seus doces e compotas.

Venda de imóveis em Campos de Jordão

Muitas gente sonha com isso: uma casa perto da montanha para curtir o inverno. Famosa pelas grandes e aconchegantes casas de frio, a cidade de Campos do Jordão, interior de São Paulo, é o principal destino de milhares de pessoas entre os meses de junho e agosto. O intenso fluxo de pessoas fortalece e valoriza o mercado imobiliário de Campos do Jordão e região.

Mas engana-se quem pensa que o mercado imobiliário só é uma boa aposta de investimento nessa época do ano. Assim como outras cidades do interior paulista, Campos do Jordão tem o setor imobiliário aquecido durante o ano inteiro e é um dos principais destinos de investimentos. É possível encontrar mansões que chegam a custar mais de 6 milhões de reais.

"Há procura o ano inteiro... Quando chega a temporada de inverno, vemos um crescimento ainda maior", afirma José Parra, franqueado na Paulo Roberto Leardi há um ano e meio na cidade. E a procura não é apenas por imóveis para

alugar. Segundo Parra, as pessoas querem fincar raízes na cidade. "A maior procura, na verdade, é para compra de imóveis para uso próprio".

Para se ter uma ideia de valores, o preço médio de um imóvel residencial para compra em Campos do Jordão gira em torno de 745 mil reais, sendo a média do metro quadrado de 3,7 mil reais. Quando falamos em aluguel, a média do metro quadrado fica próximo de 63 reais.

E não é só de imóveis residenciais que vive o mercado imobiliário de Campos. Muitas pessoas procuram adquirir imóveis comerciais para investir em pousadas e hotéis durante a alta temporada. Esses imóveis não saem por menos de um milhão de reais.

Parece uma boa opção de investimento, procura o ano inteiro, picos no inverno e uma demanda que não diminui. O que você precisa estar atento, antes de entrar nesse mercado, é que ele é dominado pelas imobiliárias locais, tornando o desafio um pouco mais complicado. As empresas locais estão em vantagem por conta da relação mais duradoura com proprietários e moradores, além do maior conhecimento dos detalhes cidade.

É importante ressaltar que a forte demanda não está restrita apenas à cidade de Campos do Jordão. O efeito positivo se espalha para as cidades vizinhas, como São Bento do Sapucaí, Santo Antônio do Pinhal e Tremembé. Quando Campos do Jordão atinge o pico da temporada, os mercados próximos também ficam aquecidos, onde a procura por imóveis com valores mais acessíveis aumenta. Na cidade de Tremembé, localizada a 25 quilômetros de Campos do Jordão, a média do metro quadrado de um imóvel para compra é de 2,5 mil reais.

Panorama do Litoral Norte e de Campos do Jordão focaliza toda a cadeia do mercado de imóveis

As vantagens de investir no mercado de imóveis nas regiões do Vale do Paraíba, Litoral Norte e em Campos do Jordão estarão em foco na Conferência Secovi PQE, que será realizada em São José dos Campos no dia 9 de maio. Especialistas e autoridades do setor imobiliário, do judiciário e do ramo financeiro se reúnem para debater o atual momento da região e as oportunidades proporcionadas.

Na ocasião, o Secovi-SP também promoverá o lançamento regional do manual Boas Práticas na Intermediação de Compra e Venda de Imóveis. Baseado na atividade de intermediação de imóveis prontos (novos ou usados), o trabalho aborda uma série de questões, que vão da captação ao fechamento do negócio, além de aspectos contratuais e jurídicos envolvidos na transação imobiliária. O propósito é apontar as boas práticas que permitem nortear os profissionais e elevar a confiança da opinião pública perante o segmento de intermediação.

1143

SMA

Painéis – Multitemática, a conferência proporcionará aos participantes visão ampla e abrangente de diversas questões atinentes à realidade do Vale do Paraíba, de Campos do Jordão e do Litoral Norte. "São regiões com potencial de mercado enorme, tanto para incorporadores que queiram nelas empreender quanto para investidores que desejam adquirir um imóvel para alugar por temporada", afirma Jaques Bushatsky, coordenador do PQE (Programa Qualificação Essencial), que encabeça a iniciativa.

Crise econômica e de confiança impactam o mercado imobiliário em geral

Segundo o Secovi-SP, vendas tiveram desempenho razoável e lançamentos registraram queda prevista para um ano de ajustes. Comportamento do mercado em 2016 deve se manter nos mesmos patamares
09/03/2016

Em 2015, o Brasil experimentou um agravamento na situação econômica em relação a 2014 e também registrou os mais baixos índices de confiança de que se tem notícia.

Essa mistura de economia enfraquecida e confiança em baixa impactou negativamente a classe empresarial e, principalmente, os consumidores. Adicione-se à receita de adversidades o esgotamento dos recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) para financiamento imobiliário, que amargaram queda de 33% em 2015.

O mercado de venda de imóveis novos só não foi pior porque as necessidades habitacionais são dinâmicas, contínuas, e a aquisição da primeira moradia, especialmente, está inserida no dia a dia das famílias. Mesmo diante de tal cenário e da retração de 7% nas vendas, foram negociadas 1.700 unidades ao mês, em média, ao longo do ano passado, só na cidade de São Paulo.

Em termos de lançamentos, já era esperada uma queda em um ano de ajustes, a fim de equilibrar a oferta de imóveis na capital paulista. Comparativamente a 2014, houve redução de 37% no volume de unidades lançadas. Contribuíram para este comportamento, dentre outros fatores, a insegurança econômica no País e as dificuldades em viabilizar novos projetos devido às regras trazidas pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo.

Considerando esses e outros aspectos, o Secovi-SP aprimorou a Pesquisa do Mercado Imobiliário e criou novos indicadores mensais, cujo objetivo é auxiliar os empreendedores na tomada de decisão. E também disponibiliza o Anuário do Mercado Imobiliário 2015, publicação que contém dados completos do mercado da cidade de São Paulo e da Região Metropolitana, além de índices nacionais, estudos e outros indicadores elaborados pelo departamento de Economia e Estatística da entidade.

Perspectivas

1145
(

No que diz respeito às expectativas para 2016, a atual conjuntura não permite prognósticos fundamentados. Em função da crise econômica e política, vivemos um cenário de total imprevisibilidade, e isso não apenas no setor imobiliário. A situação pode sofrer mudanças radicais em três ou seis meses. Não é possível antever", considera o presidente do Secovi-SP, Flavio Amary.

De acordo com o dirigente, são positivas as últimas medidas da Caixa Econômica Federal – que elevou 50% para 70% o limite financiado de imóveis usados para trabalhadores do setor privado, e 80% para funcionários públicos, bem como retomou a linha para a compra de um segundo imóvel.

"Quem vende um imóvel usado normalmente adquire um novo. Porém, os resultados efetivos dependem de sinais claros quanto à retomada da economia e a probabilidade de manutenção e geração de empregos, o que só irá ocorrer quando o Brasil superar a atual crise política", afirma.

CONCLUSÃO DE MERCADO DE VENDA

Em razão de ótima localização, o imóvel tem a sua condição comercial de venda notoriamente, privilegiada, apresentando nítida amplitude na aplicabilidade do mercado imobiliário, apesar da crise que assola o país, Campos de Jordão está com seu mercado acima da média das outras cidades turísticas, pois se favorece do turismo o ano inteiro, dado ao foco turístico em diversas temperaturas, a prefeitura local oferece, diversas rotas de passeios diurnos e noturnos. Sendo assim o imóvel esta dentro dos padrões do público alvo.

SFA

V – METODOLOGIA

V.1 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Para determinação do valor de um imóvel, geralmente são aplicados os chamados "Método Comparativo Direto" e o "Método da Renda", também denominado Método Comparativo Indireto.

Normas e procedimentos adotados:

. NORMA BRASILEIRA - ABNT NBR-14653-2:2011, que fixam as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos;

. NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – 2011;

Pelo "Método Comparativo", calcula-se o valor do imóvel procurado a partir da pesquisa de valores de imóveis semelhantes e situados nas circunvizinhanças; esses valores pesquisados devem ser ofertados ou devem ter sido contratados em data próxima àquela do evento em tela, não servindo, também, valores resultantes de "acordos".

A- MÉTODO DA RENDA

A. 1 - Diretrizes Gerais :

A aplicação do método da renda consiste em estabelecer o valor do imóvel a partir do capital-imóvel: este por sua vez, constituído em regra geral pelo capital do terreno, bem como de suas benfeitorias.

Método de renda: "Aquele que apropria o valor do imóvel ou de sua partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Sendo assim "RENTA" Fruto produzido pela exploração de bens ou direitos, ou aplicação de capital."

A. 2 - Serão adotados ainda:

A.2.1- Avaliação do terreno

Método: **Método Comparativo**

Diretrizes Gerais :

CLASSIFICAÇÃO (FClass): As Construções foram classificadas de acordo com suas características, como "Comercio médio", definidas no item 2.2.4 do Estudo Edificações – Valores de Venda – 2010/2012, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA Nº 01/99 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

Para o valor unitário do terreno adotou-se homogeneização de elementos comparativos com: (ANEXO I)

1147
(

SMA

Fator oferta = superestimativa de oferta = Fator 0,9

A.2.2 - Avaliação das benfeitorias:

Método: **Método Custo**

1148
(

Diretrizes Gerais : Estudo procedido pela comissão de Peritos, Portaria CAJUFA 01/99 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital "edificações Valores de venda de 2010/2012.

B- MÉTODO COMPARATIVO

B.1 - Diretrizes Gerais :

A aplicação do comparativo consiste em estabelecer o valor do terreno a partir do valor unitário de metro quadrado: este por sua vez, constituído em regra geral por elementos comparativos semelhantes cujos valores sejam conhecidos. o valor unitário do terreno do imóvel será conhecido através da homogeneização , refletirá o valor unitário por metro quadrado de forma precisa a realidade encontrada no momento.

Portanto o valor unitário será dado pela equação:

SPA

$$VI = ATC \times VUM$$

B.2 - Serão adotados ainda:

B.2.1 - Avaliação do valor unitário de TERRENO

Método: **Método Comparativo**

CLASSIFICAÇÃO (FClass): As Construções foram classificadas de acordo com suas características, como "Comercio médio", definidas no item 2.2.4 do Estudo Edificações – Valores de Venda – 2010/2012, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA Nº 01/99 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital..

Para o valor unitário do terreno adotou-se homogeneização de elementos comparativos com: (ANEXO II)

Fator oferta = superestimativa de oferta = Fator 0,9

VI.2 - CÁLCULOS

VI.2.1 - CALCULO PELO MÉTODO DA RENDA

A - AVALIAÇÃO DO TERRENO

A.1 - VALOR DO TERRENO:

Conforme as normas adotadas temos:

Fórmula para cálculo do valor do terreno

$$Vt = At \times Vmt$$

Onde:

Vt = valor do terreno

At = área do terreno

Vmt = valor unitário médio do terreno

1150,
1

SMA

Mês de referência março/2016

$$\begin{aligned} R\&N = R\$ & 1.232,60 \\ C_{pa} = & 1,400 \\ V_u = & 1,400 \times 1.232,60 \\ V_u = R\$ & 1.725,64 /m^2 \end{aligned}$$

1157

B.1.2 - Depreciação = f d

Depreciação :

COEFICIENTE DE OBSOLESCÊNCIA

Dessa forma, de acordo com o **estado de conservação e acabamento atual** dos pisos, adotar-se-á os seguintes Coeficientes de Obsolescência, conforme a Tabela 2 da Edificação – Valores de Venda – 2010, sendo:

estado de conservação = D
k= 0,74 para 30 % de vida útil

SMA

B.1.3 - VALOR DA EDIFICAÇÃO :

A-) Benfeitorias:

Através da multiplicação direta temos:

$$\begin{aligned} V_b &= ? \\ A_c &= 245,50 \text{ m}^2 \\ V_u &= \text{R\$ } 1.725,64 \text{ por m}^2 \\ K_d &= 0,740 \end{aligned}$$

Calculando-se:

$$\begin{aligned} V_b &= \\ V_b &= \begin{matrix} A & \times & V_u & \times & K_d \\ 245,50 & \times & 1.725,64 & \times & 0,740 \end{matrix} \\ V_b &= 313.497,02 \end{aligned}$$

valor da benfeitoria = 313.497,02

Vb = R\$ 313.497,02

C - VALOR TOTAL DO IMÓVEL :

Através da soma direta temos:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = ?$$

VB = R\$	313.497,02
VT = R\$	3.837.417,11

Calculando-se:

VI =	VT +	VB
VI =	313.497,02	3.837.417,11
VI =	4.150.914,13	
VI adotado =	4.100.000,00	

Vi = R\$ 4.100.000,00

(quatro milhões e cem mil reais), para março de 2016.

VII - CONCLUSÃO FINAL DO VALOR DE VENDA

Assim, temos o seguinte valor de mercado para a avaliação do imóvel situado no Local:

1155
C

IMÓVEL - COMERCIAL

Av. Emilio Lang Junior, nº 1000 Recanto Feliz - Campos do Jordão - SP

Valor Final de venda = R\$ 4.1000.000,00 / m2
Para 08/03/2016

O valor de mercado para a avaliação venda do imóvel: COMERCIAL localizado na Av. Emilio Lang Junior nº 1000 (no local) - Recanto Feliz - Campos do Jordão- SP, é de (quatro milhões e cem mil reais), para março de 2016.

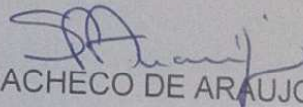
SP

VIII. - TERMO DE ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o presente laudo de 40 folhas, todas rubricadas, sendo esta datada e assinada por este Perita. Acompanham este laudo os anexos I e II.

Permanecendo esta Perita a disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

São Paulo, 8 março de 2016.



SONIA PACHECO DE ARAUJO

Arquiteta CAU A79269-1

CPF 011.017.328-73

RG 10.280.278-6

15ª Vara cível – j mendes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
15ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

1257

AÇÃO: EXECUÇÃO

Requente: JOSÉ LUIZ BEDOLO e outro

Executados: THIAGO MACHADO MALDONADO

PROCESSO Nº 0207548-79.2006.8.26.0100

7-15/06-01/01 18/MAR/2016 14:08 000144

SONIA PACHECO DE ARAUJO, assistente de Perícia Avaliadora, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** que JOSÉ LUIZ BEDOLO e outro move contra THIAGO MACHADO MALDONADO, vem com o devido respeito diante de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., manifestar-se nos termos seguintes:

1 - com relação **MANIFESTAÇÃO DO EXECUTANTE**, fls 1171 a 1206

O executante alega que no LAUDO DIVERGENTE, a impugnação do valor do laudo, pois que o mesmo tem valor muito inferior ao apresentado, por:

1 - o inconformismo com relação ao laudo apresenta questões com relação ao "diagnóstico de mercado", alegando meras cópias, e que tentam valorizar a cidade de Campos de Jordão, e que desvirtua a

507

1258
1

finalidade do laudo, apontando aquela localidade para fins comerciais.

R: o foco principal do laudo, está voltado a realidade apurada "in loco", e os empreendimentos que já estão implantados são de alto padrão, as citações apontadas na análise foram utilizadas apenas como mais um elemento de análise.

2 - Alega em fl. 1173 futurologia e puro subjetivismo, em relação a região.

R: Conforme pode-se observar "in loco", o entorno do imóvel está rodeado de novos empreendimentos de grande porte, voltado para apartamentos de alto padrão, e o fato de atualmente ainda existirem alguns imóveis de padrão inclusive até inferior, não desvaloriza o m2 da região, muito pelo contrário. **O perito do exequente apresentou em seu laudo, nas fl. 1194 verso, como sendo a Av Emilio Lang Junior um corredor praticamente comercial.** E cita o empreendimento de alto padrão da Eztec

3 Contexto Urbano

3.1 Características do Logradouro de situação

A Avenida Emilio Lang Junior, onde esta situada a casa, é asfaltada, possui água encanada da Sabesp, esgotamento sanitário por fossa séptica, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, iluminação Pública, etc.

3.2 Zoneamento e Vizinhaça

O imóvel avaliado está localizado numa região cuja vocação é residencial e Comercial, com valorização amena no últimos anos, esta sendo construído no Morro em frente ao Restaurante, na subida do Morro do Elefante Condomínio de Apartamentos de Alto Padrão da Construtora Eztec de São Paulo com valor do metro quadrado de 2014 de aproximadamente de R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais o Metro Quadrado)

E a perita assistente do executado apresentou em seu laudo vários empreendimentos no entorno do imóvel em questão. SA

1259

3 - Alega em fl. 1173 ausência de descrição, em relação bairro.

R: Esta perita descreveu o imóvel conforme vistoria "in loco".

O perito da parte exequente, declara que o imóvel esta muito bem localizado, BEM PROXIMO AO CAPIVARI, bem como o acesso para outros bairros, e ate o horto, entre outros pela AVENIDA EMILIO LANG JUNIOR, para onde o imovel tem 57,9 metros de frente para mencionada avenida, ele menciona tanto na ida como na volta, ou seja uma exposicao constante.

4 - Alega em fl. 1173, fotografias que não espelham a realidade em relação ao imóvel.

R: **As fotos apresentadas no laudo do assistente do exequente não são atuais, e em muito antecedem a vistoria, e estes sim não refletem a realidade.** Na data da vistoria O IMÓVEL TINHA SIDO REFORMADO, apresentando portão de ferro frontal, onde os vidros foram totalmente complementados trocados, o teto foi refeito, tanto a área de PVC, como telhas reolocadas e madeiramento observando-se a falta da porta lateral traseira, bem como barras de proteção chumbadas em partes vulneráveis o imóvel.

Esta perita fotografou o imóvel conforme vistoria "in loco" em fevereiro de 2016, e acha muito estranho essas fotos de um passado, de se sabe quando, até mesmo como comprova a foto do google de abril de 2015, este perito do exequente nem ao menos apresentou as fotos de 2016, e provavelmente nem foi ao imóvel, pois as fotos e a descrição do imóvel como de fachada são antigas, e as internas apresentadas também não condizem com a situação nem na vistoria, e muito menos em novembro de 2016, cuja situação estranha de tal tamanho, levaram esta perita a questionar o local e providenciar fotos da fachada novamente, para confirmar que os vidros não estão

311

Sonia Pacheco de Araujo

Perita / Arquiteta CAU A79269-1

quebrados, o portão continua por lá, e apresenta as fotografias da vistoria com demais detalhes vistoriados em fevereiro de 2016.

1260
/



Fachada principal- com vidros, pintura e telhado reformado



Acesso principal com portão – conforme vistoria da perita

SP

1261



portão
←

Detalhe aos vidros inteiros e portão – foto google - abril de 2015



vidros
←
inteiros

Detalhe aos vidros inteiros quando a foto do laudo assistente apresenta fotos com vidros quebrados e pintura antiga.

SAB

1262
1

Fotos do imóvel



falta portão

vidros quebrados



vidros quebrados



falta porta

forro e telhado com problemas e faltando telhas.



Área de fogão a lenha azulejada

SP

1263
1



Área de forno azulejada



Forro reformado e telhado com telhas.

SP

1264
/



Forro reformado



Forro reformado

SP

1265
1



porta de aço

5 – Alega em fl. 1173, que o luxuoso Condomínio Vêu da Noiva é vizinho, mas que a portaria seria a mais de 1 KM.

R: Esta perita em vistoria confirmou que o luxuoso Condomínio Vêu da Noiva é vizinho lindeiro do lote, na parte dos fundos, apresentando o levantamento planialtimétrico apresentado no laudo com os 3541,00 m² e na matrícula 3300,00 m²

6 – Alega em fl. 1173, que a perita não trouxe qualquer referência ao fato de que o imóvel tenha destinação comercial.

R: o imóvel tem destinação comercial definido próprio IPTU tem destinação comercial, atividade de restaurante e planta aprovada, e na matrícula também o imóvel é comercial.

SJA

1266

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANÇIA DE CAMPOS DO JORDÃO						1.607,00																																										
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial - IPTU 2016																																																
Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor																																										
03.998.201	215.155	0	0	29/12/2015	2016																																											
<p>Demonstrativo de Cálculo</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrição</th> <th>Valor</th> <th>Valor</th> <th>Valor</th> <th>Valor</th> <th>Valor</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valor do Imóvel</td> <td>91.800,251</td> <td>918.155</td> <td>1.000,00</td> <td>88,30</td> <td>58,54</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor do Terreno</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>200,00</td> <td>100,76</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor do Edifício</td> <td>175.985,40</td> <td>0,00</td> <td>20.512,04</td> <td></td> <td>212.525,44</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor do Condomínio</td> <td>1.755,00</td> <td>0,00</td> <td>300,15</td> <td></td> <td>2.125,20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor do Condomínio para</td> <td></td> <td>1964</td> <td>173</td> <td>177,39</td> <td>1.912,89</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							Descrição	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor do Imóvel	91.800,251	918.155	1.000,00	88,30	58,54		Valor do Terreno				200,00	100,76		Valor do Edifício	175.985,40	0,00	20.512,04		212.525,44		Valor do Condomínio	1.755,00	0,00	300,15		2.125,20		Valor do Condomínio para		1964	173	177,39	1.912,89	
Descrição	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor																																										
Valor do Imóvel	91.800,251	918.155	1.000,00	88,30	58,54																																											
Valor do Terreno				200,00	100,76																																											
Valor do Edifício	175.985,40	0,00	20.512,04		212.525,44																																											
Valor do Condomínio	1.755,00	0,00	300,15		2.125,20																																											
Valor do Condomínio para		1964	173	177,39	1.912,89																																											



AV.08 - 20.315 - CAMPOS DO JORDÃO, 15 DE FEVEREIRO DE 2.001.-
 Pelo Requerimento de 01 de Fevereiro de 2.001, procede-se a presente averbação para ficar constando que sobre o terreno da matrícula foi edificada uma CASA DE CASEIRO com 46,17ms². (quarenta e seis metros e dezessete centímetros quadrados) de área construída e, que a CASA RESIDENCIAL da matrícula foi reformada e ampliada com acréscimo de 95,73ms² (noventa e cinco metros e setenta e três centímetros quadrados) a qual foi transformada em PONTO COMERCIAL com 165,73ms². (cento e sessenta e cinco metros e setenta e três centímetros quadrados) de área construída, perfazendo as benfeitorias edificadas sobre o terreno da matrícula, a área total de 211,90ms². (duzentos e onze metros e noventa centímetros quadrados), conforme comprovam Alvará de Licença de 14/03/2.000; projeto aprovado em 14/03/2.000; Habite-se expedido pela Municipalidade em 29/09/2.000, cuja área total encontra-se em situação

SPB

1267

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
 Oficial: Fabio Ribeiro dos Santos
 Rua Dona Leiza Richart, 38, Loja 1 - Vila Paulista - Tel/Fax (12) 3864-4196 - CEP: 13080-000

MATRICULA Nº: 20.315 FLS. 7008

R.07/20.315 - Campos do Jordão, 24/Janeiro/2.000.
TRANSMITENTE:- O ESPÓLIO DE MANOEL FRANCISCO VILLAR, (CPF/MF n° 018.237.198/04, representado por seu inventariante, José Francisco Villar, brasileiro, casado, comerciante, portador da C.I. RG n° 5.072.146-889/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 548.083.408/87, residente e domiciliado na Rua Dr. Djalma Forjas, n° 233, Vila Capivari, autorizado nos termos do alvará judicial expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca, datado de 24.09.99, válido por 180 dias, extraído das atas de inventário n° 073/99, mencionado no título.
ADQUIRENTE:- JOSÉ LUIZ REDOLO, casado no regime da comunhão de bens, atos da Lei n° 8.515/77, com **DEISE MARIA NARDI REDOLO**, já qualificadas no R.C. **TÍTULO:- Compra e Venda**
FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 29.11.99, lavrada à Fls. 358/363, do livro 179, do 1º tabelionato de notas desta cidade.
VALOR:- R\$-30.000,00 (trinta mil reais). O registro refere-se a 50% (cinquenta por cento) do imóvel de matrícula. Valor venal proporcional R\$- 40.639,22 (quarenta mil, seiscentos e trinta e nove reais e vinte e dois centavos). O Escrevente Designado Dr. Sr. Henrique Ferreira Soares Filho. O Oficial Designado Pedro Rodrigo Prunckunas

Frenot.36.893
AV.02 - 20.315 - CAMPOS DO JORDÃO, 15 DE FEVEREIRO DE 2.001.-
 Pelo Requerimento de 01 de Fevereiro de 2.001, procede-se a presente averbação para ficar constando que sobre o terreno da matrícula foi edificada uma **CASA DE CASIRO** com 88,17m², (quarenta e seis metros e dezessete centímetros quadrados) de área construída e, que a **CASA RESIDENCIAL** da matrícula foi reformada e ampliada com acréscimo de 85,73m² (noventa e cinco metros e setenta e três centímetros quadrados) a qual foi transformada em **PONTO COMERCIAL** com 165,73m², (cento e sessenta e cinco metros e setenta e três centímetros quadrados) de área construída, perfazendo as benfeitorias edificadas sobre o terreno de matrícula, a área total de 239,63m², (duzentos e trinta e nove metros e noventa centímetros quadrados), conforme comprovam Alvará de Licença de 14/03/2.000; projeto aprovado em 14/03/2.000; Habite-se expedido pela Municipalidade em 29/09/2.000, cuja área total encontra-se em situação regular perante o INSS à vista da CND nº 800882041-21837018, emitida em 08 de Janeiro de 2.001.- As benfeitorias acrescidas foram estimadas pelos requerentes e proprietários em **R\$78.000,00** (setenta e oito mil reais).- O Escrevente Designado Pedro Rodrigues Prunckunas.- O Oficial Designado Pedro Rodrigo Prunckunas

Livro Nº 3 - Índice
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Registro Geral
 Livro 179 - Fols 358 a 363

OFICINA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA

CONTINUA NA FICHA 1

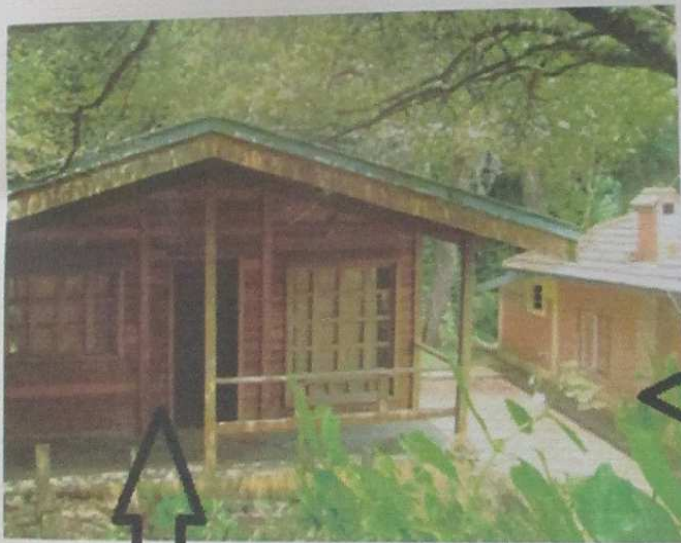
[Handwritten signature]

1268 /

Em seu laudo o perito assistente apresenta pesquisas :
a análise do laudo do exequente está sobre a área
construída de 165,73 m² de construção, quando o laudo da
perita está baseado na matrícula que apresenta uma área
construída de 211,90m² com nítida supressão da área do
caseiro de 95,73 m².

CASA DE CASEIRO com 46,17ms². (quarenta e seis metros e dezessete centímetros quadrados) de área construída e, que a CASA RESIDENCIAL da matrícula foi reformada e ampliada com acréscimo de 95,73ms² (noventa e cinco metros e setenta e três centímetros quadrados) a qual foi transformada em POND. COMERCIAL com 165,73ms². (cento e sessenta e cinco metros e setenta e três centímetros quadrados) de área construída, perfazendo as benfeitorias realizadas sobre o terreno da matrícula, a área total de 211,90ms². (duzentos

Na realidade têm 245,50 m² de área construída, pois tem
mais 1 chalé, 2 chales, conforme laudo pericial do juízo.



chalé 2

chalé 1

SP



Telhado recomposto

7- com relação a análise de valores do perito do exequente:

$$VM = \text{Área Total (m}^2\text{)} \times \text{Média Ponderada} / \text{PM do Avaliador}$$

$$VM = 165,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.253,35 (+ -) \text{ PM do Avaliador.}$$

$$8706,37 - \text{PM DO AVALIADOR} \times 12 \% \text{ DE ACRÉSCIMO} = 1044,76$$

SENDO QUE A ÁREA REAL É 245,50 m²

$$245,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5253,35/\text{M}^2 = \text{R\$ } 1.289.697,42$$

Se estivesse correto seria no mínimo R\$1.289.697,42

SP

1250

AMOSTRA (Endereço e Fonte)	Localização Bairro	VALOR R\$	VALOR TRATADO				TERRENO (Metros ²)	VALOR TRATADO	ÁREA CONSTRUIVA M ²	R\$ M ²
			FATOR Múltiplas Public. Avaliação	FATOR FONTE	POSIÇÃO DO SOL	TERRENO				
5.1 Casa Marcia Parteno Guilherme	Vila Inglesa	R\$ 3.500.000,00	0%	(-10%)	NASCENTE	1300,00	R\$ 3.250.000,00	717,12	R\$ 4.532,00	
5.3 Casa Silvana Chamma Guilherme	Jardim Embaixador	R\$ 600.000,00	(+20%)	(-10%)	NASCENTE	1790,00	R\$ 696.000,00	389,00	R\$ 1.789,00	
5.4 Casa Pedro do Fogo Guilherme	Pedra do Fogo	R\$ 3.600.000,00	0%	(-10%)	POENTE	5220,00	R\$ 3.240.000,00	529,90	R\$ 6.114,00	
5.5 Casa José Roberto Guilherme	Jardim Embaixador	R\$ 820.000,00	(+20%)	(-10%)	NASCENTE	1162,00	R\$ 858.000,00	201,35	R\$ 4.258,00	
5.6 Casa Nathan Guilherme	Jardim Embaixador	R\$ 900.000,00	(+20%)	(-10%)	NASCENTE	2150,00	R\$ 810.000,00	347,00	R\$ 2.334,00	
5.7 Casa Euro Imóveis Euro Imóveis	Fuço	R\$ 900.000,00	(+20%)	0%	NASCENTE	4850,00	R\$ 1.080.000,00	462,00	R\$ 2.337,00	
5.8 Casa Jorge Bittar Guilherme	Jardim Embaixador	R\$ 650.000,00	0%	(-10%)	NASCENTE	1362,00	R\$ 585.000,00	256,00	R\$ 2.285,00	
							SOMATORIA DAS 7 AMOSTRAS		R\$ 20.548,00	

245,50 m² x R\$ 5253,35/M² = seria no mínimo
R\$ 1.289.697,42

Após a ponderação, teremos o seguinte quadro amostral:

AMOSTRA (Endereço e Fonte)	Localização Bairro	VALOR R\$	VALOR TRATADO				TERRENO (Metros ²)	VALOR TRATADO	ÁREA CONSTRUIVA M ²	R\$ M ²
			FATOR Múltiplas Public. Avaliação	FATOR FONTE	POSIÇÃO DO SOL	TERRENO				
5.1 Casa Marcia Parteno Guilherme	Vila Inglesa	R\$ 3.500.000,00	0%	(-10%)	NASCENTE	1300,00	R\$ 3.250.000,00	717,12	R\$ 4.532,00	
5.3 Casa Pedro do Fogo Guilherme	Pedra do Fogo	R\$ 3.600.000,00	0%	(-10%)	POENTE	5220,00	R\$ 3.240.000,00	529,90	R\$ 6.114,00	
							SOMATORIA		R\$ 10.646,00	

PTAM : PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

R\$ 975.114,21 (Novecentos e Setenta e Cinco Mil, Cento e Quatorze Reais e Um Centavos.

O valor final teve um acréscimo de 12 % em relação ao valor conseguido pelas amostras dos Sete Imóveis apresentados acima.

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.

Os Imóveis 5.2, 5.5, e 5.7 tem semelhança com o Imóvel do PTAM e na mesma região

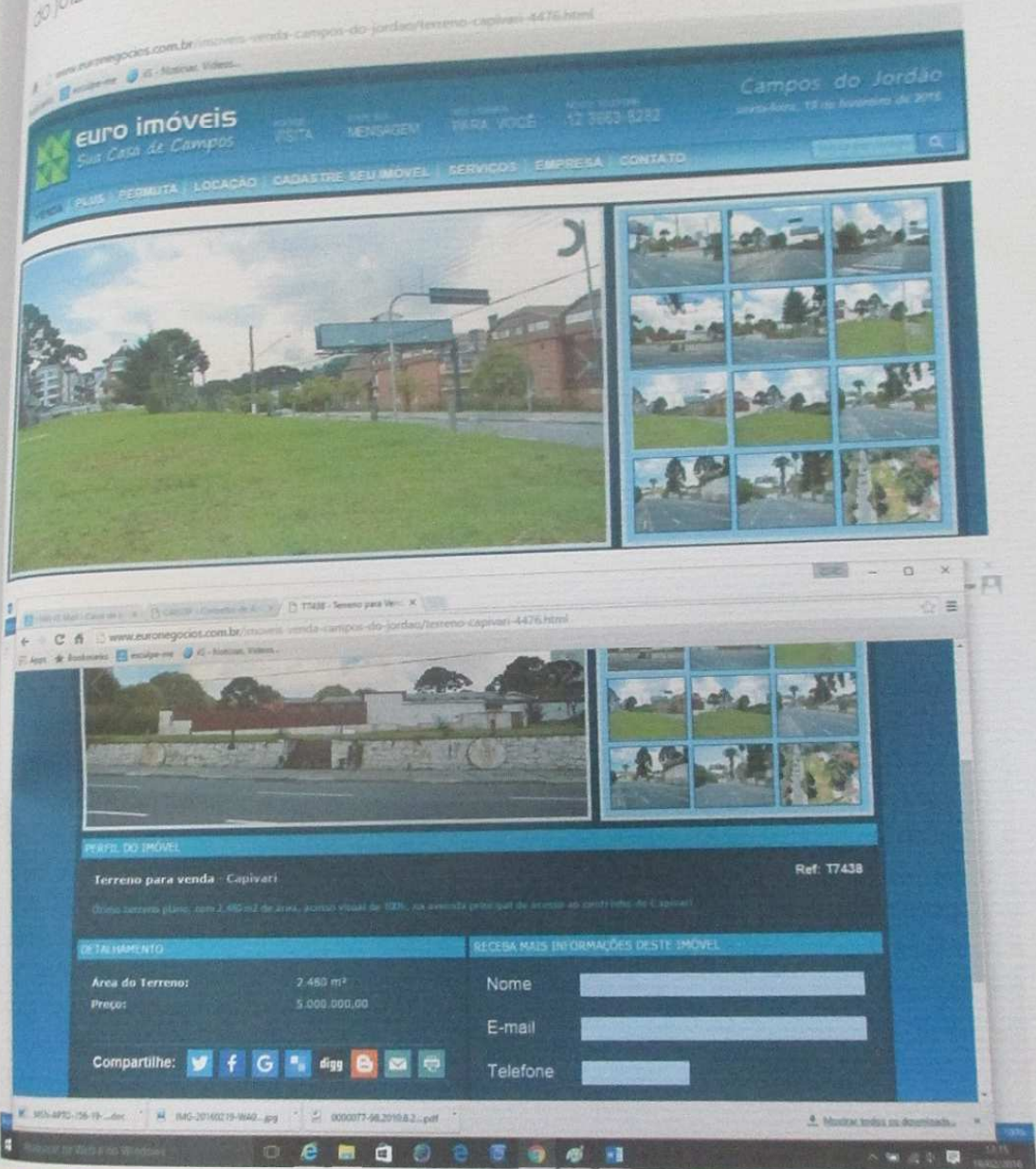
O Imóvel 5.6 esta adequado para Restaurante 5 km depois do Imóvel do PTAM

SP

1221

6 - com relação as fotos dos terrenos apresentados por esta perita do juízo, temos as fotografias dos elementos da perita do juízo

Elemento 1



1700 metros aproximadamente do imóvel objeto da ação)

Terreno com 2480,00 m2 - VALOR DE VENDA R\$ 5.000.000,00

SPA

(11) 3596-4961 Cel: 9 9897-4181 / 98352-9570 - e-mail sonia_pacheco@ig.com.br

1272,



Elemento 2

Compartilhe também, quanto antes, 24 de fevereiro de 2016


Busca de Imóveis

Tipos de Imóvel: Indiferente | Finalidade: Indiferente | Outros: -- | Estilos: -- | Métodos: -- | Filtro de Preço: Indiferente

12 3683 2988



ATENDEMENTO ONLINE



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno para Venda - Capivari

Ref: TR1038

Terreno na avenida principal de acesso a Capivari, a aproximadamente 800m da praça central. Lote em alface, com boa topografia e total infraestrutura. Lote de características comerciais. Existe também a possibilidade de locação.

1800 metros aproximadamente do imóvel objeto da ação

Área do terreno 1.570 m2 – Valor de venda R\$ 1.700.000,00

SFA

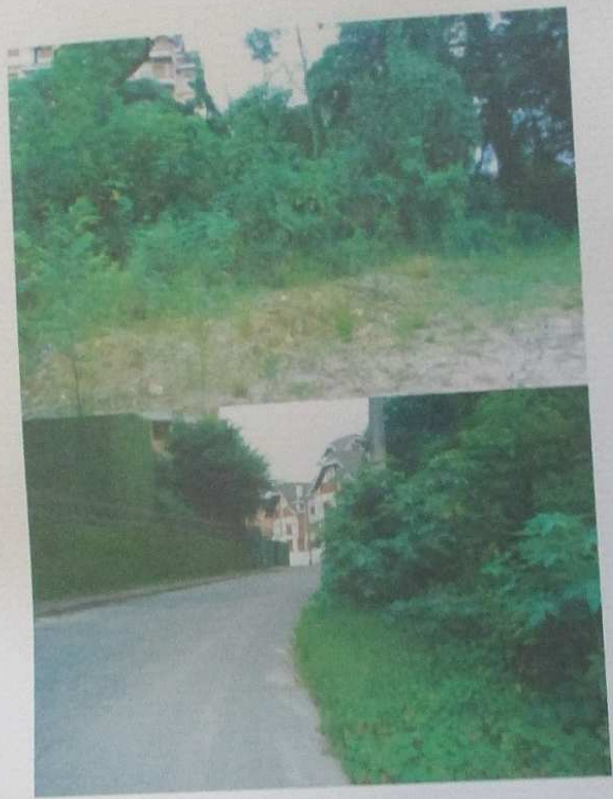
1273,

Elemento 3

2.000 metros aproximadamente do imóvel objeto da ação]

terreno com vista para duas avenidas da cidade,

terreno com ótima localização, bem próximo ao centro de Capivari.



Área do Terreno 2.000 metros - Valor de venda R\$ 3.500.000,00

SA

1234
1

Elemento 4

20 metros aproximadamente do imóvel objeto da ação
[lado do horto]

avenida Emilio Lang Junior, s.n. altura do numero 1.100.
Bairro Recanto Feliz.

Área do terreno 2.364 metros - Valor de venda R\$ 3.000.000,00

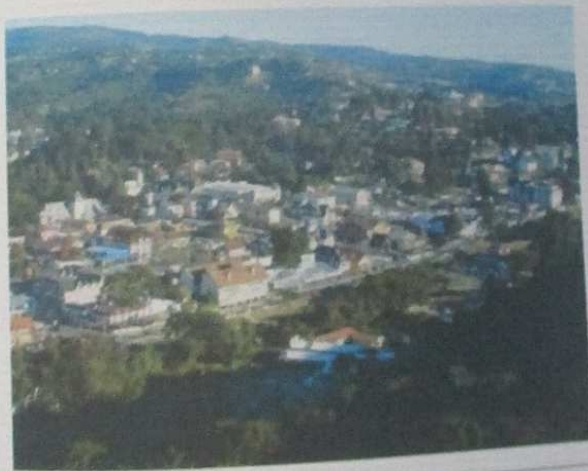


SMA

1235

Elemento 5

metros aproximadamente do imóvel objeto da ação



do terreno 8.121 m2 - Valor de venda - R\$ 8.200.000,00

SA

127F

Elemento 6

www.euroimoveis.com.br

euro imóveis
Sua Casa de Campos

Home VISTA Mensagem Para Você Campanha 12 9911-0919 Campos do Jordão

PLUR - PERMUTA - LOCAÇÃO - CADASTRE SEU IMÓVEL - SERVIÇOS - EMPRESA - CONTATO



IMÓVEL DO IMÓVEL

Terreno para venda - Capivari Ref: 72874

Terreno para venda para construção, com projeto aprovado para loteada com 20 apartamentos. Água, energia, asfalto, bus, telefonia, escola, creche e 190 metros do centro de Capivari.

DETALHAMENTO		RECEBA MAIS INFORMAÇÕES DESTA IMÓVEL	
Área do Terreno:	1.150 m²	Nome	<input type="text"/>
Preço:	R\$ 850.000,00	E-mail	<input type="text"/>

1600 metros aproximadamente do imóvel objeto da ação

Terreno com 1150,00 m2 - valor de venda R\$ 850.000,00

127F

1279

CONCLUSÃO DO LAUDO DO EXEQUENTE :

- As fotos do imóvel em questão são antigos, antecedem a vistoria da perita do juízo;
- o laudo não apresenta homogeneização dos fatores;
- Usa só os 5 elementos na primeira análise de valores - As NORMAS determinam 6 de uma só vez, e na segunda 2 elementos, e depois estranhamente acresce 12%.
- os elementos apresentados são de uso residencial, e distorce o valor da avaliação, que é um imóvel para fins comerciais;
- o laudo cita um terreno de 3000 m² de terreno, e se baseia em construções, quando o laudo da perita está baseado em pesquisa de terrenos, tendo o imóvel avaliando tem sobre 3.541,00 m² de terreno existente e 3.300,00 m² conforme matrícula nº 20.315;
- o laudo do exequente está sobre a área construída de 165,73 m² de construção, área real têm 245,50 m² de área construída, pois tem mais 1 chalé, 2 chalés, conforme laudo pericial do juízo;
- Os elementos comparativos apresentados pelo perito exequente estão uma distância de 1,5 a 5,0 KM do imóvel, em uma rua sem asfalto, que sugere ser indicado para um restaurante quando esta perita apresenta em sua maioria imóveis do entorno;
- alguns imóveis que nem asfalto têm, conforme informações do próprio expert, quando esta perita tem em seus elementos imóveis na rota comercial, assim como o próprio imóvel, ambos asfaltados;
- Em sua análise apresenta 2 imóveis com valores muito superior por m², mas desconsidera por estarem fora do valor pretendido pelo exequente, que apresenta consistência em imóveis distantes.
- Portanto esse laudo deve ser desconsiderado.

SA

1248
1

8 - com relação MANIFESTAÇÃO DO EXECUTADO, fls 1209 a 1251

O executado alega que no LAUDO DIVERGENTE, a impugnação do valor do laudo, pois que o terreno tem valor muito superior ao apresentado, por:

1 - "Por ter a expert adotado o menor valor de homologação, o valor correto seria R\$ 4.563.481,00, pois adotou R\$ 1.083,71 m², e o valor unitário seria R\$ 1.288,75, conforme cálculos adotados O valor correto seria R\$ 4.876.978,02 para o imóvel (em anexo);"

R: As pesquisas foram bem embasadas e analisadas, conforme laudo pericial o valor correto é R\$ 4.563.481,00, portanto R\$ 1.083,71 m²

2 - " Por estar acima da área mínima exigida pela Pref. Municipal de Campos do Jordão e com diretriz aprovada para construção (em anexo);"

R: Realmente o terreno tem uma área de 3.541,00m², e está acima da área mínima exigida de 1000,00m² pela Pref. Municipal de Campos do Jordão, e a perita assistente em sua contestação apresenta a diretriz aprovada para construção, porém em análise e consideração esta perita já considerou o valor do m² do terreno com base nos terrenos com o mesmo potencial.

3 - "Por ter seu fator de oferta em alta devido estar numa rua de rota comercial obrigatória rumo ao horto florestal, em alto crescimento, e a escassez de área desse porte, que saltam os olhos dos investidores nessa região, e até mesmo como ponto comercial restaurante, consolidado,

S/A

1229

estilo antigo, que com uma pequena reforma o transformaria num dos grandes restaurantes, procurados pelo público, como um dia foi conhecido. " Restaurante Campos do Pinhão" (em anexo);"

R: Esta perita também concorda com esta questão, porém em análise e consideração esta perita também já considerou em seu laudo, o valor do m2 do terreno com base nos terrenos com o mesmo potencial.

4 - "Comprovado através de uma ANÁLISE DE POTENCIAL ECONÔMICA, apresenta o potencial construtivo de um terreno e sua rentabilidade financeira em virtude do investimento do empreendimento de um edifício residencial com 4.780,35,00 m2, conforme normas da prefeitura local, observando-se que a síntese desta análise apresenta resultados onde a venda do empreendimento atinge R\$58.279.401,00 com R\$ 5.796.228,31 ao ano e R\$ 483.019,25 ao mês. "

R: Os empreendimentos que se formam ao entorno do imóvel já foram observados "in loco", porém a alta rentabilidade alcançada não faz parte deste laudo.

CONCLUSÃO DO LAUDO DO EXECUTADO :

- O valor médio do terreno esta acima do mercado
- Apesar da ilustração de imóveis com empreendimentos a 200m do entorno, fl 1220 a 1225;
- A expert se aprofundou sobre o potencial econômico, e suas altas rentabilidades, com a apresentação de uma proposta de empreendimento, com 46 apartamentos com uma área privativa, afirmando que o empreendimento onde a venda do empreendimento atinge

SFA

Sonia Pacheco de Araujo

Perita / Arqueta CAU A79269-1

1280
1

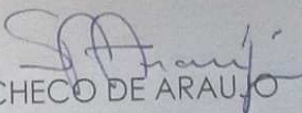
R\$58.279.401,00 com R\$ 5.796.228,31 ao ano e R\$ 483.019,25 ao mês.

- Mas essa questão de empreendimento e rentabilidade não é objeto do laudo em questão.

CONCLUSÃO FINAL :

Em cumprimento a determinação exarada pela MM. Juíz no despacho de fls., a Perita esclarece as questões suscitadas, e ratifica o Laudo apresentado.

São Paulo, 3 de novembro de 2016.


SONIA PACHECO DE ARAUJO
Perita judicial
CAU A79269-1
RG 10.280.278-6
C.P.F. 011.017.328-73