

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



1- INTRODUÇÃO

434  
K

1.1- Solicitante e finalidade do laudo

Este signatário foi nomeado para realização de avaliação judicial no processo:

PROCESSO nº 0008330-49.2011.8.26.0309

Execução de Título Extrajudicial - Fornecimento de Água

REQUERENTE: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp

REQUERIDOS: Jota Junior Construtora Ltda

O laudo tem a finalidade de subsidiar o MM. Juízo na determinação do valor de leilão judicial dos bens penhorados no processo.

1.2- Objetivo da avaliação

A avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis.

O valor de mercado do imóvel é entendido como a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

1.3- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 - IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas complementares editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Considera-se que a documentação oferecida ou obtida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações obtidas ou fornecidas a este profissional, por não se integrarem ao escopo deste trabalho.

Não foram levantados ou considerados qualquer tipo de restrição ou passivo ambientais em nenhum dos imóveis, seja o avaliando ou os elementos comparativos.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

Todos os imóveis, avaliando e elementos comparativos, foram considerados livres de débitos de IPTU ou de quaisquer outros, a menos de situação especificamente apontada.



A menos de apontamento específico, as medidas de terreno e de construção, informadas ou obtidas em documentação, tanto do avaliando, como dos elementos comparativos, foram consideradas como confiáveis, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas no exercício da função a que foi designado, e que estejam estabelecidas em leis, códigos e/ou regulamentos próprios.

O signatário declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.

## I- IMÓVEL MATRÍCULA 128.087

### I.2- INFORMAÇÕES E VISTORIA

#### 2.1- Dados cadastrais

Cartório do 1º. Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá  
▪ Matrícula 128.087

Cadastro junto ao Município de Jundiá  
▪ Contribuinte 04.02.018.0244.001

#### Descrição

- UM LOTE DE TERRENO sob número trinta e sete (37) da Quadra "C" do loteamento denominado "Residencial Pacaembu II", situado na cidade e município de Itupeva.

#### 2.2- Documentação disponível

##### a) Recebida e anexa

- Matrícula

##### b) Obtida e anexa

- Certidão de Valor Venal do Imóvel
- Informação de Certidão Negativa de Débitos do Cadastro Imobiliário não expedida.

#### 2.3- Situação fiscal

Não foi expedida CND e não foi possível constatar se constam dívidas de IPTU e taxas com o Município.

#### 2.4- Débitos condominiais ou associativos

Não aplicável.

#### 2.5- Restrições legais e mercadológicas

Conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel no cadastro da Prefeitura de Itupeva consta como Compromissário do imóvel DANIEL WILLIAN FERREIRA GOMES.



2.6- Localização

Endereço

Rua Francisco Philomeno, 74 - Residencial Pacaembu II  
Itupeva - SP - 13295-000

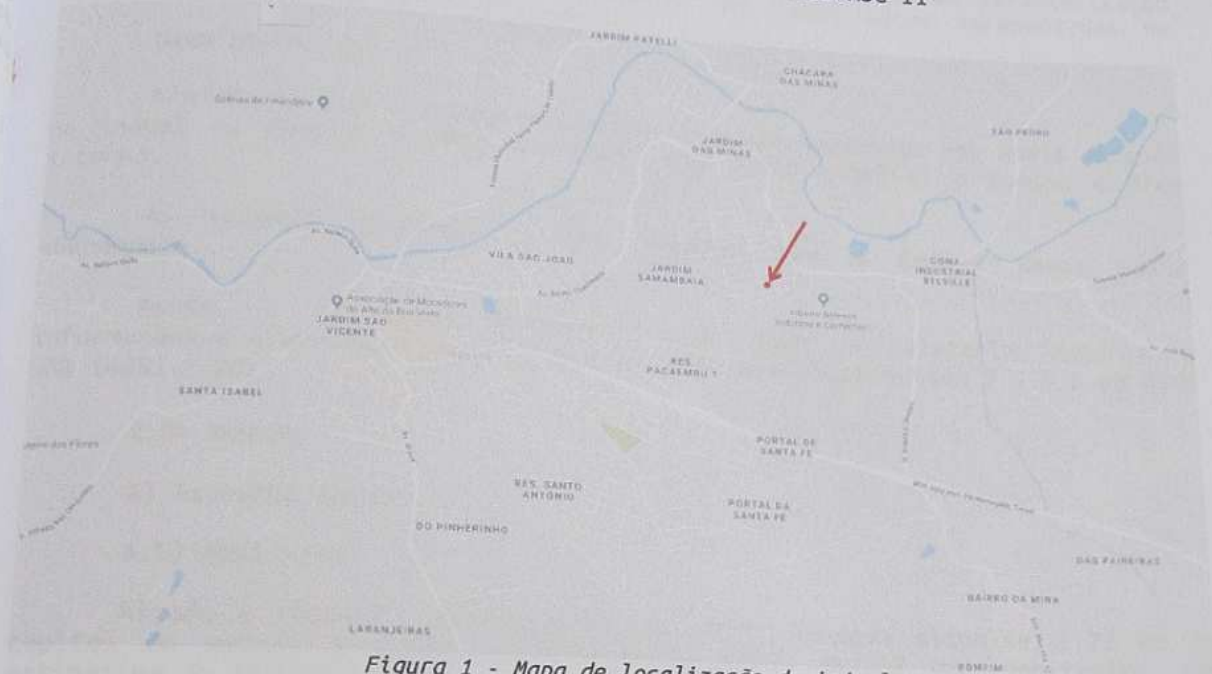


Figura 1 - Mapa de localização do imóvel



Figura 2 - Imagem de satélite de identificação do local do imóvel



## 2.7- Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

Data 26/04/2017

A vistoria foi agendada nos autos, mas aparentemente não havia ninguém no imóvel na data e horário marcados, não sendo possível o acesso à área interna.

As imagens externas obtidas sugerem que o imóvel possa estar abandonado.

Assim, a avaliação prosseguiu com base na vistoria externa e informações e elementos que obtidos, tal como preconiza o item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

## 2.8- Região

### a) Aspectos gerais

#### a.1) Município

Alçado à condição de município em 1963, Itupeva situa-se a 73 km da capital do estado e possui população de cerca de 57 mil habitantes, em estimativa do IBGE para 2017, sendo cerca de 83% urbana.

Registrou PIB de R\$ 3,6 bilhões em 2015, conforme levantamento do IBGE, ocupando a posição 220 entre os municípios brasileiros.

Segundo o Atlas Brasil, produzido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD, pelo de Pesquisa Econômica Aplicada - Ipea e pela Fundação João Pinheiro - FJP, em 2010 o Índice de Desenvolvimento Humano - IDHM de Itupeva era 0,762, situando esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Alto (IDHM entre 0,700 e 0,799). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,844, seguida de Renda, com índice de 0,750, e de Educação, com índice de 0,699. Ocupava a 335ª posição entre os municípios brasileiros.

#### a.2) Entorno do avaliando

O imóvel situa-se no bairro denominado Residencial Pacaembú, tratando-se de um bairro predominantemente residencial.

Região bem localizada com proximidade ao centro, ao distrito industrial e rodovias que cortam o município.

Os imóveis residenciais são predominantemente casas térreas e assobradadas de padrão econômico a médio.

Os imóveis comerciais são em número reduzido, trata-se na maior parte de comércio e serviços de âmbito local e pequeno porte.



Nas imediações observam-se imóveis com terrenos de grandes dimensões e construções de maior porte de uso industrial.

**b) Aspectos físicos**

Região de relevo ondulado, com urbanização recente e em consolidação, com proximidade ao Rio Jundiá.

**c) Acessibilidade**

Boa mobilidade por avenidas que circundam o bairro e com acesso rápido à Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonoli, com fácil acesso em direção ao centro da cidade e demais regiões do município.

Transporte coletivo por ônibus a 300 m (5 minutos) na Av. Emilio Chechinato.

**d) Uso e ocupação do solo**

O zoneamento no local é denominado Setor de Estruturação - SE.

O loteamento tem os seguintes parâmetros da ocupação do solo:

- Coeficiente de aproveitamento básico/máximo: 1/1,5
- Taxa de ocupação máxima: 0,50
- Taxa mínima de permeabilidade do solo: 15%
- Recuos básicos:
  - Frontal: 5 m
  - Lateral: 1,5 m
  - Fundo: 2 m

**e) Infraestrutura**

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos:

<b>Iluminação:</b>	Sim	<b>Água:</b>	Sim	<b>Gás</b>	Não
<b>Pavimento:</b>	Sim	<b>Esgoto:</b>	Sim	<b>Coleta lixo:</b>	Sim
<b>Guias:</b>	Sim	<b>Energia:</b>	Sim	<b>Ônibus:</b>	Sim
<b>Sarjetas:</b>	Sim	<b>Telefone:</b>	Sim	<b>Trem:</b>	Não

**f) Atividades e equipamentos comunitários**

Nas proximidades encontram-se as seguintes atividades e equipamentos comunitários: comércio e serviços, supermercados, farmácias. Escola municipal de ensino fundamental a 2,5 km.

**2.9- Características do imóvel**

**a) Tipo: casa residencial**

**b) Terreno**

- Forma: retangular
- Área: 126,00 m<sup>2</sup>
- Frente: 6,00 m
- Lateral esquerda: 21,00 m



- Fundos: 6,00 m
  - Topografia: Acima do nível da rua até 2,00m (original leve active)
  - Consistência do solo: seca
- 439  
↓

### c) Edificações e benfeitorias

Trata-se de casa térrea que passou por ampliação em relação à construção original, com cobertura do recuo frontal para composição da garagem.

Fachada com revestimento em massa e pintura em látex, esquadrias de ferro. Pisos externos em concreto desempenado.

Portões em chapa metálica e pintura esmalte, cobertura da garagem com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Conforme informações cadastrais da Prefeitura:

- Área construída: 67,19 m<sup>2</sup>.

A pintura do muro externo apresenta-se bastante desgastada. O portão da garagem expõe corrosão e partes em decomposição, com buracos. O telhado exhibe algumas telhas deslocadas. A pintura da fachada frontal da casa também se mostra bastante desgastada. O muro lateral direito tem infiltrações pela ausência de revestimento na face externa junto ao vizinho lateral.

O estado de conservação observado é mediano a ruim e classifica a edificação como "Necessitando de reparos simples" para finalidade de determinação do FOC - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, utilizado na determinação do valor do apartamento.

A edificação foi classificada conforme as principais características observadas, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP":

#### *"1.2.3- Padrão Econômico*

*Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estruturas simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas de caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:*

*Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.*

*Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.*

*Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.*

*Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.*

*Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns."*



440  
K



Coefficientes do padrão construtivo R<sub>M</sub> para obtenção do Valor Unitário da Edificação  
1- Residencial - 1.2- Casa - 1.2.3- Padrão Econômico

Mínimo	Médio	Máximo
0,672	0,786	0,900

De forma a refletir as características externas que incrementam o padrão construtivo, foi utilizado o coeficiente máximo na avaliação.

### I.3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### a) 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.

A escolha da metodologia de avaliação do valor de mercado do imóvel recaiu sobre o **Método Evolutivo**.



O Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório do valor de seus componentes, devendo ser considerado o fator de comercialização para determinação do valor de mercado. 441

O valor total foi calculado através da utilização composta de métodos, com a obtenção do valor do terreno, mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, e aplicado o fator de comercialização, tal como:

$$VI = (VT + CB) \times Fc$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

Fc = fator de comercialização

O Fc - fator de comercialização ou de vantagem da coisa feita representa o quociente entre o preço cobrado e a soma dos custos de terreno e benfeitorias.

A vantagem da coisa feita é o acréscimo (ou decréscimo) de valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação à outro semelhante, mas ainda por construir. Dependendo da conjuntura de mercado, o FC pode ser igual, maior ou menor que a unidade.

O VT - valor do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM, o qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No MCDDM é feito o planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados do mercado e, por fim, tratamento e análise estatística dos dados.

Nos casos em que a pesquisa identifique elementos amostrais com benfeitorias, o valor do terreno é deduzido da diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias com utilização da equação apresentada acima, considerado, além do Fc, também o fator oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

$$VT = (VI \times Fo) / Fc - CB$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

Fc = fator de comercialização

Fo = fator de oferta ou fonte

onde

Fo = 1, no caso de transações

Fo = 0,90, consagrado, ou médio observado



O CB - custo de reedição da benfeitoria é apropriado pelo método da quantificação de custo, havendo a multiplicação de custos unitários básicos pelas respectivas áreas equivalentes. 442  
K

Sempre que possível o Fc - fator de comercialização deve ser inferido no mercado da região.

Como as benfeitorias foram estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, que fornece valores de venda de construções de imóveis urbanos, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (Fam) no lugar do Fc, uma vez que a parcela das benfeitorias já contém, portanto, o Fc embutido:

$$VI = (VT + VB) \times Fam$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

VB = valor da benfeitoria

Fam = fator de ajuste ao mercado

O Fam inferido pode ser igual, maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado, observando-se no mínimo 03 elementos amostrais.

Dessa forma, para se determinar o VT - valor do terreno dos elementos amostrais tem-se:

$$VT = (VI \times Fo) / Fam - VB$$

#### b) Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado enfocou a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

#### c) Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário passou por grande valorização em quase uma década antes de 2015, com elevação de preços em taxas superiores aos índices inflacionários. Tal situação decorreu do estabelecimento de regras que deram maior segurança e estabilidade e ampliaram o crédito e financiamento imobiliário.

Com o surgimento de mecanismos institucionais adequados, representados pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, instituindo a alienação fiduciária de coisa imóvel, e pela Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) passaram a atender às demandas da construção civil, dos mutuários e dos financiadores.

Porém, a partir de meados de 2014 a atividade imobiliária sofreu grande redução, acompanhando a redução da atividade econômica brasileira em razão da elevação do endividamento público, das taxas de inflação e das taxas de juros, com redução de investimentos e aumento do desemprego.



Desde agosto de 2014 os valores de venda de imóveis comerciais nas principais capitais sofre declínio em quase todos os meses. O mesmo se observa em relação aos valores de locação comercial.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos, mas observa-se no mercado em geral elevada oferta de imóveis comerciais para venda ou locação.

Em relação aos valores de venda de apartamentos, são observadas pequenas variações mensais negativas ou estabilidade desde agosto de 2015, não obstante a elevação da taxa de inflação, que somente sofreu reversão em fevereiro de 2016.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos e o mercado conta com elevada oferta de imóveis residenciais.

O mercado imobiliário vem apresentando pequena recuperação de vendas desde o segundo semestre de 2017.

#### d) Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

#### e) Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

#### f) Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

#### g) Resultado da avaliação

Conforme ressalvas já apontadas, o valor de avaliação é estimado para a situação paradigma de ausência de dívidas de impostos ou de taxas. Ressalva-se no entanto que, como mencionado anteriormente, não foi possível obter situação sobre débitos de IPTU.

Observa-se também que, como antes apontado, não foi possível o acesso à área interna e a avaliação prosseguiu com base na vistoria externa e informações e elementos que obtidos, tal como preconiza o item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

Além disso, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel no cadastro da Prefeitura de Itupeva, consta como Compromissário do imóvel DANIEL WILLIAN FERREIRA GOMES.

Assim, de acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, o valor de mercado avaliado é apresentado a seguir.



444  
✓

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Lote 37 Quadra C – matr. 128.087 – Rua Francisco Philomeno, 74.  
Jd. Pacaembu II - Itupeva/SP

Valor do terreno		
Área (m2)		
Valor unitário (m2) homogeneizado		126,00
Valor total terreno		R\$ 829,78
Valor das benfeitorias	VT	R\$ 104.552,66
Subtotal	VB	R\$ 58.045,63
Fator de Ajuste ao Mercado inferido		R\$ 162.598,29
Total	Fam	1,09
		R\$ 177.232,14
(cento e setenta e sete mil, duzentos e trinta e dois reais e treze centavos)		
(jan/2018)		

**II- IMÓVEL MATRÍCULA 128.331**

**II.2- INFORMAÇÕES E VISTORIA**

**2.1- Dados cadastrais**

Cartório do 1º. Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí  
▪ Matrícula 128.331

Cadastro junto ao Município de Jundiaí  
▪ Contribuinte 04.02.019.0257.001

**Descrição**

- UM LOTE DE TERRENO sob número trinta e sete (36) da Quadra "D" do loteamento denominado "Residencial Pacaembu II", situado na cidade e município de Itupeva.

**2.2- Documentação disponível**

a) Recebida e anexa  
▪ Matrícula

b) Obtida e anexa  
▪ Certidão de Valor Venal do Imóvel  
▪ Informação de Certidão Negativa de Débitos do Cadastro Imobiliário não expedida.



445  
K

**2.3- Situação fiscal**

Não foi expedida CND, não foi possível constatar se constam dívidas de IPTU e taxas com o Município.

**2.4- Débitos condominiais ou associativos**

Não aplicável.

**2.5- Restrições legais e mercadológicas**

Conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel no cadastro da Prefeitura de Itupeva consta como Compromissário do imóvel ILSON GERALDO DA SILVA.

**2.6- Localização**

**Endereço**

Rua Francisco Philomeno, 12 - Residencial Pacaembu II  
Itupeva - SP - 13295-000

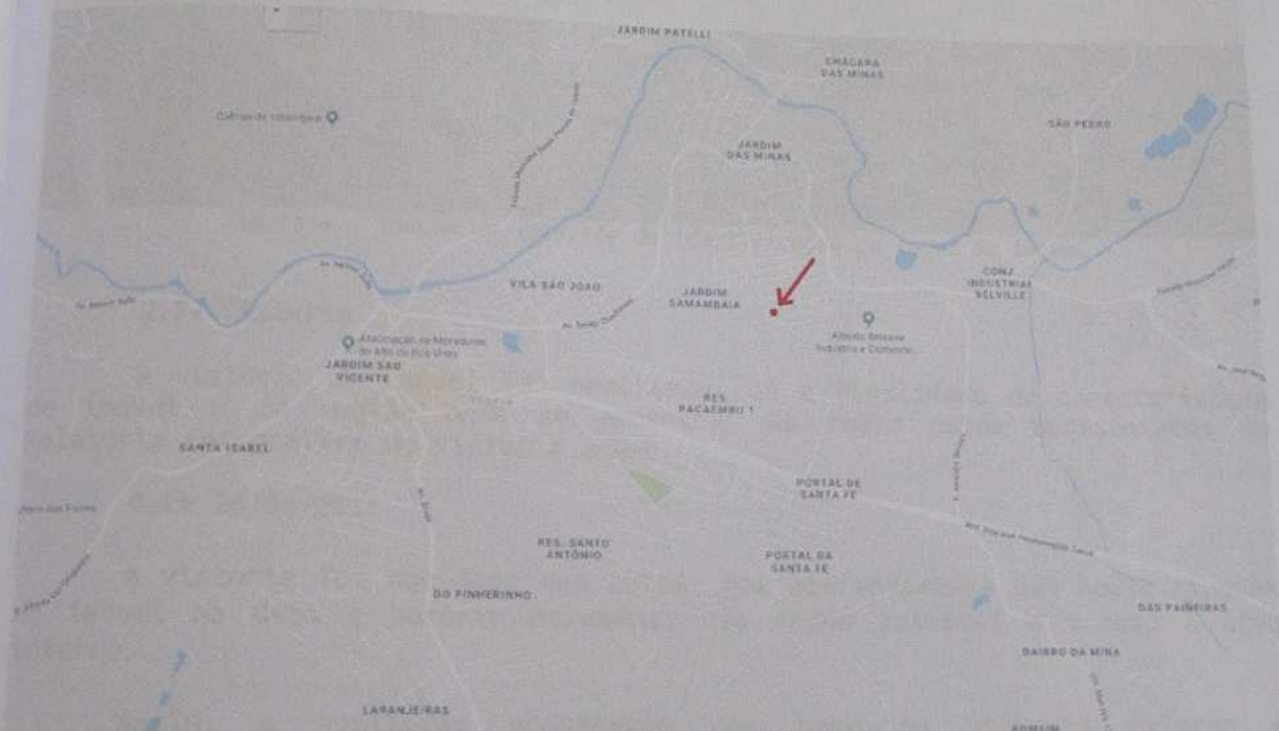


Figura 3 - Mapa de localização do imóvel





Figura 4 - Imagem de satélite de identificação do local do imóvel

### 2.7- Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

Data 26/04/2017

A vistoria foi agendada nos autos, mas aparentemente não havia ninguém no imóvel na data e horário marcados, não sendo possível o acesso à área interna.

Assim, a avaliação prosseguiu com base na vistoria externa e informações e elementos que obtidos, tal como preconiza o item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

### 2.8- Região

#### a) Aspectos gerais

##### a.1) Município



Alçado à condição de município em 1963, Itupeva situa-se a 73 km da capital do estado e possui população de cerca de 57 mil habitantes, em estimativa do IBGE para 2017, sendo cerca de 83% urbana. 47

Registrou PIB de R\$ 3,6 bilhões em 2015, conforme levantamento do IBGE, ocupando a posição 220 entre os municípios brasileiros.

Segundo o Atlas Brasil, produzido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD, pelo de Pesquisa Econômica Aplicada - Ipea e pela Fundação João Pinheiro - FJP, em 2010 o Índice de Desenvolvimento Humano - IDHM de Itupeva era 0,762, situando esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Alto (IDHM entre 0,700 e 0,799). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,844, seguida de Renda, com índice de 0,750, e de Educação, com índice de 0,699. Ocupava a 335ª posição entre os municípios brasileiros.

#### a.2) Entorno do avaliando

O imóvel situa-se no bairro denominado Residencial Pacaembú, tratando-se de um bairro predominantemente residencial.

Região bem localizada com proximidade ao centro, ao distrito industrial e rodovias que cortam o município.

Os imóveis residenciais são predominantemente casas térreas e assobradadas de padrão econômico a médio.

Os imóveis comerciais são em número reduzido, trata-se na maior parte de comércio e serviços de âmbito local e pequeno porte.

Nas imediações observam-se imóveis com terrenos de grandes dimensões e construções de maior porte de uso industrial.

#### b) Aspectos físicos

Região de relevo ondulado, com urbanização recente e em consolidação, com proximidade ao Rio Jundiá.

#### c) Acessibilidade

Boa mobilidade por avenidas que circundam o bairro e com acesso rápido à Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonoli, com fácil acesso em direção ao centro da cidade e demais regiões do município.

Transporte coletivo por ônibus a 300 m (5 minutos) na Av. Emílio Chechinato.

#### d) Uso e ocupação do solo

O zoneamento no local é denominado Setor de Estruturação - SE.

O loteamento tem os seguintes parâmetros da ocupação do solo:

- Coeficiente de aproveitamento básico/máximo: 1/1,5
- Taxa de ocupação máxima: 0,50
- Taxa mínima de permeabilidade do solo: 15%
- Recuos básicos:



- Frontal: 5 m
- Lateral: 1,5 m
- Fundo: 2 m

**e) Infraestrutura**

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás	Não
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Sim	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

**f) Atividades e equipamentos comunitários**

Nas proximidades encontram-se as seguintes atividades e equipamentos comunitários: comércio e serviços, supermercados, farmácias. Escola municipal de ensino fundamental a 2,5 km.

**2.9- Características do imóvel**

**a) Tipo:** casa residencial

**b) Terreno**

- Forma: retangular
- Área: 126,00 m<sup>2</sup>
- Frente: 6,00 m
- Fundos: 6,00 m
- Topografia: Acima do nível da rua até 2,00m (original leve acline)
- Consistência do solo: seca
- Lateral esquerda: 21,00 m
- Lateral direita: 21,00 m

**c) Edificações e benfeitorias**

Trata-se de casa térrea com cobertura em telhado de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Fachada com revestimento em massa e pintura em látex, esquadrias de ferro e portas de madeira envernizada.

Pisos externos em concreto desempenado.

Muro frontal em massa e pintura em látex, com portões em grade tubular metálica e pintura em esmalte sintético.

Conforme informações cadastrais da Prefeitura:

- Área construída: 53,51 m<sup>2</sup>.

A pintura da fachada, muros e portões apresentam-se em estado mediano a bom.



O estado de conservação observado é razoável e classifica a edificação como "Regular" para finalidade de determinação do FOC - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, utilizado na determinação do valor do apartamento.

A edificação foi classificada conforme as principais características observadas, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP":

**1.2.3- Padrão Econômico**

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estruturas simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas de caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

**Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

**Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

**Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.

**Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

**Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns."



Coeficientes do padrão construtivo R/N para obtenção do Valor Unitário da Edificação  
1- Residencial - 1.2- Casa - 1.2.3- Padrão Econômico

Mínimo	Médio	Máximo
0,672	0,786	0,900

## II.3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### a) 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.

A escolha da metodologia de avaliação do valor de mercado do imóvel recaiu sobre o **Método Evolutivo**.

O Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório do valor de seus componentes, devendo ser considerado o fator de comercialização para determinação do valor de mercado.

O valor total foi calculado através da utilização composta de métodos, com a obtenção do valor do terreno, mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, e aplicado o fator de comercialização, tal como:

$$VI = (VT + CB) \times Fc$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

Fc = fator de comercialização

O Fc - fator de comercialização ou de vantagem da coisa feita representa o quociente entre o preço cobrado e a soma dos custos de terreno e benfeitorias.

A vantagem da coisa feita é o acréscimo (ou decréscimo) de valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação à outro semelhante, mas ainda por construir. Dependendo da conjuntura de mercado, o Fc pode ser igual, maior ou menor que a unidade.

O VT - valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM**, o qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



No MCDDM é feito o planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados do mercado e, por fim, tratamento e análise estatística dos dados.

Nos casos em que a pesquisa identifique elementos amostrais com benfeitorias, o valor do terreno é deduzido da diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias com utilização da equação apresentada acima, considerado, além do Fc, também o fator oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

$$VT = (VI \times Fo) / Fc - CB$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

Fc = fator de comercialização

Fo = fator de oferta ou fonte

onde

Fo = 1, no caso de transações

Fo = 0,90, consagrado, ou médio observado

O CB - custo de reedição da benfeitoria é apropriado pelo método da quantificação de custo, havendo a multiplicação de custos unitários básicos pelas respectivas áreas equivalentes.

Sempre que possível o Fc - fator de comercialização deve ser inferido no mercado da região.

Como as benfeitorias foram estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, que fornece valores de venda de construções de imóveis urbanos, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (Fam) no lugar do Fc, uma vez que a parcela das benfeitorias já contém, portanto, o Fc embutido:

$$VI = (VT + VB) \times Fam$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

VB = valor da benfeitoria

Fam = fator de ajuste ao mercado

O Fam inferido pode ser igual, maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado, observando-se no mínimo 03 elementos amostrais.

Dessa forma, para se determinar o VT - valor do terreno dos elementos amostrais tem-se:

$$VT = (VI \times Fo) / Fam - VB$$

## b) Pesquisa de mercado



A pesquisa de mercado enfocou a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

### c) Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário passou por grande valorização em quase uma década antes de 2015, com elevação de preços em taxas superiores aos índices inflacionários. Tal situação decorreu do estabelecimento de regras que deram maior segurança e estabilidade e ampliaram o crédito e financiamento imobiliário.

Com o surgimento de mecanismos institucionais adequados, representados pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, instituindo a alienação fiduciária de coisa imóvel, e pela Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de coisa imóvel, e pela Lei 10.931/2004, de Crédito Imobiliário, Cédula de afetação de incorporações imobiliárias, Letra Bancário, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Crédito Imobiliário (SFI) passaram a atender às demandas da construção civil, dos mutuários e dos financiadores.

Porém, a partir de meados de 2014 a atividade imobiliária sofreu grande redução, acompanhando a redução da atividade econômica brasileira em razão da elevação do endividamento público, das taxas de inflação e das taxas de juros, com redução de investimentos e aumento do desemprego.

Desde agosto de 2014 os valores de venda de imóveis comerciais nas principais capitais sofre declínio em quase todos os meses. O mesmo se observa em relação aos valores de locação comercial.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos, mas observa-se no mercado em geral elevada oferta de imóveis comerciais para venda ou locação.

Em relação aos valores de venda de apartamentos, são observadas pequenas variações mensais negativas ou estabilidade desde agosto de 2015, não obstante a elevação da taxa de inflação, que somente sofreu reversão em fevereiro de 2016.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos e o mercado conta com elevada oferta de imóveis residenciais.

O mercado imobiliário vem apresentando pequena recuperação de vendas desde o segundo semestre de 2017.

### d) Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

### e) Grau de precisão da avaliação



Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

**f) Grau de fundamentação da avaliação**

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

**g) Resultado da avaliação**

Conforme ressalvas já apontadas, o valor de avaliação é estimado para a situação paradigma de ausência de dívidas de impostos ou de taxas. Ressalva-se no entanto que, como mencionado anteriormente, não foi possível obter situação sobre débitos de IPTU.

Observa-se também que, como antes apontado, não foi possível o acesso à área interna e a avaliação prosseguiu com base na vistoria externa e informações e elementos que obtidos, tal como preconiza o item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

Além disso, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel no cadastro da Prefeitura de Itupeva, consta como Compromissário do imóvel DANIEL WILLIAN FERREIRA GOMES.

Assim, de acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, o valor de mercado avaliado é apresentado a seguir.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Lote 36 Quadra D – matr. 128.331 – Rua Francisco Philomeno, 12.

Jd. Pacaembu II - Itupeva/SP

<b>Valor do terreno</b>		
Área (m <sup>2</sup> )		126,00
Valor unitário (m <sup>2</sup> ) homogeneizado		R\$ 829,78
<b>Valor total terreno</b>	<b>VT</b>	<b>R\$ 104.552,66</b>
<b>Valor das benfeitorias</b>	<b>VB</b>	<b>R\$ 46.471,87</b>
<b>Subtotal</b>		<b>R\$ 151.024,53</b>
<b>Fator de Ajuste ao Mercado inferido</b>	<b>Fam</b>	<b>1,09</b>
<b>Total</b>		<b>R\$ 164.616,74</b>

(cento e sessenta e quatro mil, seiscentos e dezesseis reais e setenta e três centavos)

(jan/2018)

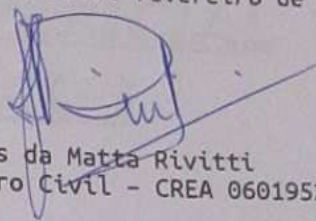


Anexos:

- I. Relatório Fotográfico de Vistoria - matrícula 128.087
- II. Análise Estatística e Avaliação - matrícula 128.087
- III. Documentos obtidos - matrícula 128.087
- IV. Relatório Fotográfico de Vistoria - matrícula 128.331
- V. Análise Estatística e Avaliação - matrícula 128.331
- VI. Documentos obtidos - matrícula 128.331
- VII. Pesquisa de Mercado
- VIII. ART

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação de Vossa Excelência, constituído de 22 laudas e mais anexos relacionados acima, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

S.J.Campos, 01 de fevereiro de 2018.



José Luis da Matta Rivitti  
Engenheiro Civil - CREA 0601952091



LAUDO PERICIAL  
ANEXO I





# Relatório Fotográfico de Vistoria

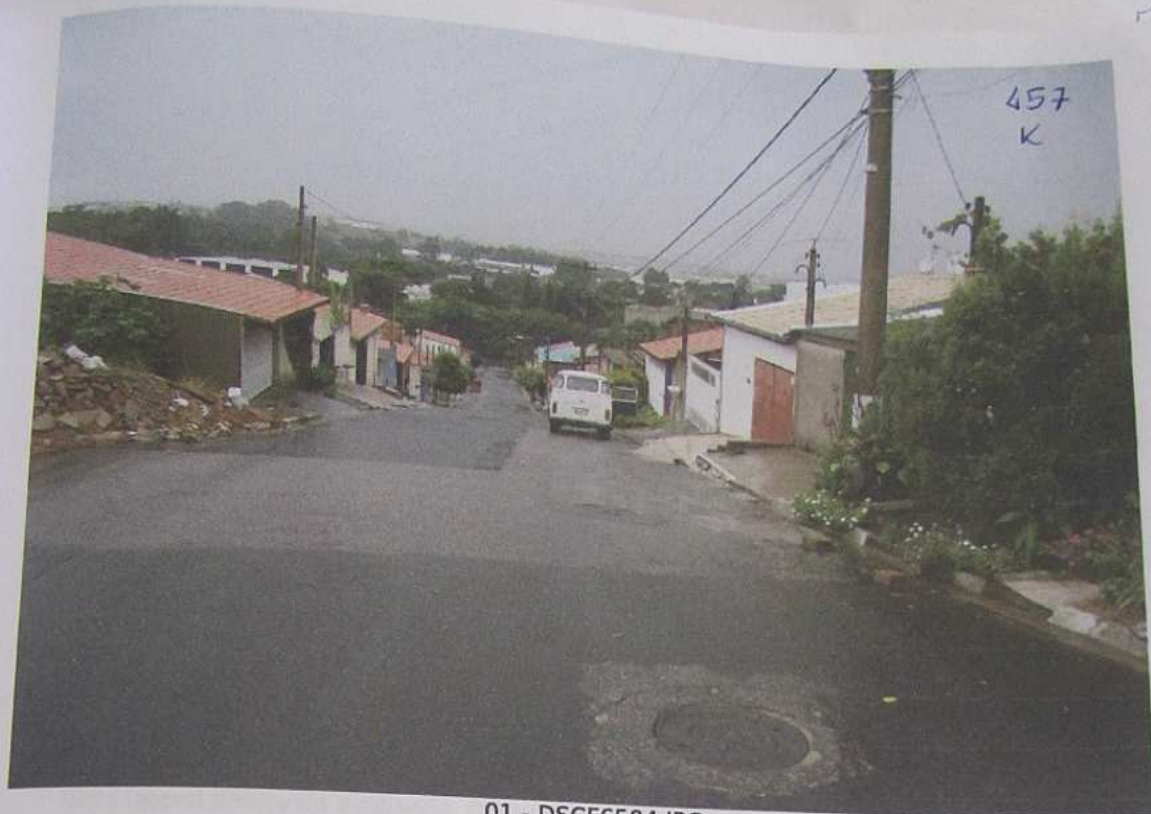
Lote 37 Quadra C - matrícula 128.087 1a Rf Judicial

Rua Francisco Philomeno, 74 - Jd. Picaambo II - Ruyvix/SP

26/04/2017

Fotos 01 a 07





01 - DSCF6504.JPG  
Vista da Rua Francisco Philomeno.



02 - DSCF6506.JPG  
Imóvel avaliando com numero predial 74. Observam-se algumas telhas deslocadas, pintura desgastada, portão com corrosão e buracos.





03 - DSCF6517.JPG  
Vista lateral direita do avaliando. Observa-se que a alvenaria lateral da garagem não tem revestimento externo.



04 - DSCF6507.JPG  
Vista lateral esquerda do avaliando. Observa-se que a alvenaria lateral da garagem não tem revestimento externo. Calçada do imóvel em concreto apresentando-se fraturado.



459



05 - DSCF6511.JPG  
Fachada frontal da casa. Pintura bastante desgastada.



06 - DSCF6509.JPG  
Piso externo em concreto desempenado.





07 - DSCF6512.JPG  
Parede lateral direita com manchas de infiltração pela ausência de revestimento externo.

*[Handwritten signature]*



LAUDO PERICIAL  
ANEXO II





ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

0008256-16-7011-42878105\_Year\_LTC-1120082  
P.0002004

Elemento	Identificação / Endereço	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Área Terreno At (m2)	Área Construída Ac (m2)	Frente Fp (m)	Prof. Equiv. Pe (m)	Frente Multipla	Topografia	Consistência Terreno
Avaliando	Lote 37 Quadra C - matr. 128.087 - Rua Francisco Philomeno, 74.	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	126,00	67,19	6,00	21,00	Frente única	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
1	Cafetal_241 / Rua Manoel Lozano, 281	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	86,00	8,00	21,00	Frente única	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
2	Cafetal_832 / Rua Manoel Lozano	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00		8,00	21,00	Frente única	Em acive até 10%	1-Seco
3	Dwisa_5697 / Rua Manoel Lozano	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00		8,00	21,00	Frente única	Em acive até 10%	1-Seco
4	EsquinaBrasil_416 / Rua Manoel Lozano, 361	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00		8,00	21,00	Frente única	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
5	EsquinaBrasil_660 / Rua Manoel Lozano, lado do 313 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00		8,00	21,00	Frente única	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
6	Itupeva_2151 / Rua Augusta F. Nogueira, 05 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	188,00	136,00	9,00	20,89	Frente multipla	Em acive até 10%	1-Seco
7	Leo_CA001199 / Rua Manoel Lozano - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	80,00	8,00	21,00	Frente única	Plano	1-Seco
8	Leo_TE00208 / Rua Cleide São de Oliveira x Rua S. Deonísio - Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	220,00		10,00	22,00	Frente multipla	Plano	1-Seco
9	NovaOpção_1427 / Rua Francisco Philomeno, 37 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	250,00	230,00	12,00	20,83	Frente única	Plano	1-Seco
10	Solução_CA00112 / Rua Manoel Lozano 241 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	90,00	8,00	21,00	Frente única	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
11	Solução_CA00113 / Rua Manoel Lozano 249 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	90,00	8,00	21,00	Frente única	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
12	Solução_CA00140 / Rua Francisco Philomeno, 14 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	90,00	8,00	21,00	Frente única	Plano	1-Seco
13	Solução_CA0083 / Rua Manoel Lozano 07 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	121,00	8,00	21,00	Frente única	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
14	Lozano_Solucao_TE0010 / Rua Manoel Lozano	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00		8,00	21,00	Frente única	Declive até 5%	1-Seco
15	Lozano_Solucao_TE0077 / Rua Manoel Lozano	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00		8,00	21,00	Frente única	Declive até 5%	1-Seco
16	Tartalia_240 / Rua Manoel Lozano	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	200,00		8,00	25,00	Frente única	Em acive até 10%	1-Seco
17	Tartalia_289 / Rua Juruna	Terra Brasília	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	141,00	8,00	21,00	Frente única	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
18	TeS_083 / Rua Manoel Lozano 304 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00		8,00	21,00	Frente única	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco

462  
K



Eng. José Luis da Marta Rivitti

## ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação / Endereço	Pesquisa Data	Valor Data	Fator Oferta Fo	Valor Com Fo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade te
Lote 37 Quadra C - matr. 128.087 - Rua Francisco Philomeno, 74.									
1	Cafezal_241 / Rua Manoel Lozano, 281	jan/2018	R\$ 845.000	0,9	R\$ 310.500	1.2.3 - Padrão Econômico	Máximo	e- Necessitando de reparos simples	20
2	Cafezal_832 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 140.000	0,9	R\$ 126.000	1.2.5 - Padrão Médio	Mínimo	b- Entre nova e regular	4
3	Divisa_5697 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 135.000	0,9	R\$ 121.500				
4	EsquinaBrasil_416 / Rua Manoel Lozano, 361	jan/2018	R\$ 340.000	0,9	R\$ 306.000	1.2.5 - Padrão Médio	Mínimo	b- Entre nova e regular	8
5	EsquinaBrasil_660 / Rua Manoel Lozano, lado do 313 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 330.000	0,9	R\$ 297.000	1.2.5 - Padrão Médio	Mínimo	b- Entre nova e regular	3
6	Irupeva_2151 / Rua Augusta F. Nogueira, 05 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 278.000	0,9	R\$ 250.200	1.2.4 - Padrão Simples	Mínimo	d- Entre regular e necessitando reparos simples	13
7	Leo_CA00199 / Rua Manoel Lozano - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 340.000	0,9	R\$ 306.000	1.2.5 - Padrão Médio	Médio	a- Nova	3
8	Leo_TE00208 / Rua Cleide São de Oliveira x Rua S. Deonísio - Pacaembu II	jan/2018	R\$ 160.000	0,9	R\$ 144.000				
9	NovaOpcão_1427 / Rua Francisco Philomeno, 37 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 420.000	0,9	R\$ 378.000	1.2.5 - Padrão Médio	Mínimo	c- Regular	13
10	Solução_CA0012 / Rua Manoel Lozano 241 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 350.000	0,9	R\$ 315.000	1.2.5 - Padrão Médio	Mínimo	b- Entre nova e regular	4
11	Solução_CA0013 / Rua Manoel Lozano 248 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 350.000	0,9	R\$ 315.000	1.2.5 - Padrão Médio	Mínimo	a- Nova	4
12	Solução_CA0040 / Rua Francisco Philomeno, 14 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 275.000	0,9	R\$ 247.500	1.2.4 - Padrão Simples	Máximo	c- Regular	15
13	Solução_CA0083 / Rua Manoel Lozano 07 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 380.000	0,9	R\$ 342.000	1.2.5 - Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	4
14	Solução_TE0010 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 130.000	0,9	R\$ 117.000				
15	Solução_TE0077 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 128.000	0,9	R\$ 115.200				
16	Tartalia_240 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 120.000	0,9	R\$ 108.000				
17	Tartalia_269 / Rua Junina	jan/2018	R\$ 150.000	0,9	R\$ 135.000				
18	TeS_033 / Rua Manoel Lozano 304 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 480.000	0,9	R\$ 432.000	1.2.5 - Padrão Médio	Médio	c- Regular	6

463  
K

0068330-49-2011-520/066\_986x\_137C-m112020  
Preliminar



### CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Item	Benfeitoria	Valor Unitário Construção Nova	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	le/lr	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário Construção com FOC	Valor Benfeitoria com FOC
1	Edificação principal	R\$ 1.201,01	R\$ 64.265,78	70	20%	30%	18,10%	0,805	0,659	0,72720	R\$ 873,37	R\$ 46.734,07
2	Garagem	R\$ 2.081,74	R\$ 14.239,12	70	20%	16%	18,10%	0,907	0,743	0,79440	R\$ 1.653,74	R\$ 11.311,55
<b>Total</b>												
<b>R\$ 78.504,88</b>												

**Legenda**

FOC =  $R + K * (1 - R)$

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator le/lr

le = Idade da Edificação

lr = Vida Referencial

477  
K

56



Eng. José Luis da Matta Rivitti

## VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Lote 37 Quadra C - matr. 128.087 - Rua Francisco Philomeno, 74.  
Jd. Pacaembu II - Itupeva/SP

Valor do terreno		
Área (m2)		126,00
Valor unitário (m2) homogeneizado		R\$ 829,78
Valor total terreno	VT	R\$ 104.552,66
Valor das benfeitorias	VB	R\$ 58.045,63
Subtotal		R\$ 162.598,29
Fator de Ajuste ao Mercado inferido	Fam	1,09
Total		R\$ 177.232,14

(cento e setenta e sete mil, duzentos e trinta e dois reais e treze centavos)

(Jan/2018)

478  
K

56

000000-49-011-870059\_Vinc\_L3TC-0120001  
Vinc

CARTÃO DO AUTOR DVZ REVELADOR

Associação de  
Cirurgiões e  
Artes Dentistas



**Grau de fundamentação com utilização de tratamento por fatores para estimativa do valor do terreno**

000000-49-2015-5210299 - Valor - LITR - 01/10/2016  
Fundamentação

Item	Descrição	Resultado	III	Grau II	I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	I			Adoção de situação paradigmática	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	15		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		
3	Identificação dos dados de mercado	II	12	5	3	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	0,80	0,50	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas correspondentes aos fatores utilizados	3
	Pontos Mínimos	III	1,25	2,00	0,40	2,50
	Itens obrigatórios	II	10	6	4	3
	Grau de fundamentação	II	Itens 2 e 4 no Grau III, demais no mínimo no Grau II. Laudo modalidade completa. Identificação completa dos endereços e fontes. Valor final coincidente com estimativa pontual de tendência central.			10
			Todos, no mínimo no Grau I			

**Grau de fundamentação com utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Resultado	III	Grau II	I	Pontos
1	Estimativa do custo direto	II		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão		2
2	BDI	II	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	II	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos/ projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
	Pontos Mínimos	II	7	5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com os demais no mínimo no Grau II		
	Grau de fundamentação	II	Todos, no mínimo no Grau I			

**Grau de fundamentação com utilização do método evolutivo**

Item	Descrição	Resultado	III	Grau II	I	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	II	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	II	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	II	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
	Pontos Mínimos	II	8	5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1 e 2, com os 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	II	Todos, no mínimo no Grau I			

479  
K



**TABELA DE COEFICIENTES (base R<sub>0N</sub>) e VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL**

005000-06-2012-005000-1469\_33TC-PC-02000  
VIA OCA

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			Vida Referencial I <sub>r</sub> (anos)	Valor Residual R (%)	Referência R\$ 1.334,45			
			Mínimo	Médio	Máximo			Mínimo	Médio	Máximo	
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	R\$ 80,07	R\$ 120,10	R\$ 160,13	
	1.1- Barraco	1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	R\$ 176,15	R\$ 208,17	R\$ 240,20	
	1.2- Casa	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	60	20%	R\$ 480,40	R\$ 560,47	R\$ 640,54	
	1.2- Casa	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	60	20%	R\$ 656,55	R\$ 769,64	R\$ 880,74	
	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	70	20%	R\$ 896,75	R\$ 1.048,88	R\$ 1.201,01	
	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	70	20%	R\$ 1.217,02	R\$ 1.409,18	R\$ 1.601,34	
	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	70	20%	R\$ 1.617,35	R\$ 1.849,55	R\$ 2.081,74	
	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	70	20%	R\$ 2.097,76	R\$ 2.369,98	R\$ 2.642,21	
	1.2- Casa	1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	60	20%	R\$ 2.658,22	R\$ 3.250,72	R\$ 3.843,22	
	1.2- Casa	1.2.8- Padrão Luxo	2,890	3,468	4,068	60	20%	R\$ 3.856,56	R\$ 4.627,87	R\$ 5.400,18	
	1.3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	R\$ 800,67	R\$ 1.080,90	R\$ 1.361,14	
	1.3- Apartamento	1.3.2s- Padrão Simples - Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%	R\$ 1.377,15	R\$ 1.689,41	R\$ 2.001,68	
	1.3- Apartamento	1.3.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%	R\$ 1.661,41	R\$ 1.961,64	R\$ 2.241,88	
	1.3- Apartamento	1.3.3s- Padrão Médio - Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%	R\$ 2.017,69	R\$ 2.329,95	R\$ 2.642,21	
	1.3- Apartamento	1.3.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%	R\$ 2.257,89	R\$ 2.570,15	R\$ 2.882,41	
	1.3- Apartamento	1.3.4s- Padrão Superior - Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%	R\$ 2.658,22	R\$ 2.970,49	R\$ 3.282,75	
	1.3- Apartamento	1.3.4c- Padrão Superior - Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%	R\$ 2.898,43	R\$ 3.210,69	R\$ 3.522,95	
	1.3- Apartamento	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%	R\$ 3.538,96	R\$ 4.091,42	R\$ 4.643,89	
	1.3- Apartamento	1.3.6- Padrão Luxo	3,490	4,188	4,886	50	20%	R\$ 4.657,23	R\$ 5.588,68	R\$ 6.520,13	
	2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	R\$ 800,67	R\$ 1.040,87	R\$ 1.281,07
2.1- Escritório		2.1.1- Padrão Simples - Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%	R\$ 1.297,09	R\$ 1.609,35	R\$ 1.921,61	
2.1- Escritório		2.1.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%	R\$ 1.601,34	R\$ 1.861,57	R\$ 2.161,81	
2.1- Escritório		2.1.3s- Padrão Médio - Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%	R\$ 1.937,62	R\$ 2.209,85	R\$ 2.482,06	
2.1- Escritório		2.1.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%	R\$ 2.177,82	R\$ 2.450,05	R\$ 2.722,28	
2.1- Escritório		2.1.4s- Padrão Superior - Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%	R\$ 2.498,09	R\$ 2.730,28	R\$ 2.962,48	
2.1- Escritório		2.1.4c- Padrão Superior - Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%	R\$ 2.738,29	R\$ 3.050,55	R\$ 3.362,81	
2.1- Escritório		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	50	20%	R\$ 3.378,83	R\$ 4.091,42	R\$ 4.804,02	
2.1- Escritório		2.1.6- Padrão Luxo	3,610	4,332	5,054	50	20%	R\$ 4.817,36	R\$ 5.780,84	R\$ 6.744,32	
2.2- Galpão		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	60	20%	R\$ 320,27	R\$ 480,40	R\$ 640,54	
2.2- Galpão		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	60	20%	R\$ 656,55	R\$ 968,81	R\$ 1.281,07	
2.2- Galpão		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	80	20%	R\$ 1.297,09	R\$ 1.769,48	R\$ 2.241,88	
2.2- Galpão		2.2.4- Padrão Superior	1,690	2,028	2,366	80	20%	R\$ 2.255,22	R\$ 2.706,26	R\$ 3.157,30	
3- Especial		3.1- Cobertura	3.1.1- Padrão Simples	0,600	0,120	0,180	20	10%	R\$ 800,67	R\$ 160,13	R\$ 240,20
		3.1- Cobertura	3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	20	10%	R\$ 256,21	R\$ 328,27	R\$ 400,34
		3.1- Cobertura	3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	30	10%	R\$ 416,35	R\$ 608,51	R\$ 800,67

480  
K



LAUDO PERICIAL  
ANEXO III



matrícula  
128.087

ficha  
01



1º Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiá

Jundiá, 28 de março de 2012

**IMÓVEL:** - UM LOTE DE TERRENO sob número trinta e sete (37) da Quadra "C" do loteamento denominado "Residencial Pacaembu II", situado na cidade e município de Itupeva, desta comarca com a área de cento e vinte e seis metros quadrados (126,00m²), que assim se descreve: o ponto de partida fica distante vinte e quatro metros (24,00m) da esquina formada pelos prolongamentos dos alinhamentos prediais da Rua Três (03) e Viela Um (01), medindo seis metros (6,00m) de frente para a Rua Três (03), lateral direita com vinte e um metros (21,00m) de quem olha de dentro do terreno, confrontando com o lote número trinta e oito (38), lateral esquerda com vinte e um metros (21,00m), confrontando com o lote número trinta e seis (36), e seis metros (6,00m) de fundo, confrontando com o lote número vinte e oito (28).

**PROPRIETÁRIA:** - JOTA JÚNIOR CONSTRUTORA LTDA., com sede na cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais, na Avenida Santos Dumont n.º 950, conjunto 102, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 05.332.520/0001-15.

**REGISTROS ANTERIORES:** - Av. 4 feita em 28 de julho de 2005 e R.5 feito em 14 de junho de 2007, ambos na Matrícula n.º 69.515.

O Substituto do Oficial,

**Av.1:** - Em 20 de junho de 2016.

Pela certidão judicial passada aos seis (06) de junho de dois mil e dezesseis (2016), pela Escrivã Diretora do Terceiro Ofício Cível desta cidade e comarca, expedida nos autos da ação de EXECUÇÃO CIVIL - Processo n.º 0008330492011826030900000-494-11, que CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, inscrita no CNPJ n.º 43.776.517/0001-80, move contra JOTA JÚNIOR IMÓVEIS LTDA - EPP, inscrita no CNPJ n.º 05.332.520/0001-15, para cobrança da dívida do valor de quinhentos e trinta e quatro mil, setecentos e quarenta e três reais (R\$ 534.743,00), sendo o valor proporcional ao presente negócio jurídico de duzentos e sessenta e sete mil, trezentos e setenta e um reais e cinquenta centavos (R\$ 267.371,50), Prenotada nesta Serventia em seis (06) de junho de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 371.291, foi o imóvel objeto da presente matrícula e o imóvel objeto da Matrícula n.º 128.331, ambas desta Serventia, **PENHORADO** por CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, inscrita no CNPJ n.º 43.776.517/0001-80, tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa Jota Júnior Imóveis Ltda. - EPP, inscrita no CNPJ n.º 05.332.520/0001-15. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo. A Escrevente Autorizada, (VANESSA PASSONI CAMARGO).

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**



matrícula

ficha

Jundiaí,

de

de

1º Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

487  
K

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 16/06/2016 (de acordo com a autorização da MMJ Juíza Corregedora Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 5.015/73, do imóvel da matrícula n.º 128087, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente certidão e extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O REFERIDO é verdade e dou fé. Jundiaí, segunda-feira, 20 de junho de 2016.

EMOLUMENTOS:	RS 28,12
ESTADO:	RS 7,99
IPESP:	RS 4,12
REG. CIVIL:	RS 1,48
TRIB. JUSTIÇA:	RS 1,93
IMP. MUNICIPAL:	RS 0,84
MIN. PÚBLICO:	RS 1,35
TOTAL:	RS 45,83
PROTOCOLO	Nº 371291





# MUNICÍPIO DE ITUPEVA

## ESTADO DE SÃO PAULO

488  
✓

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Certidão: 2018/0000000828

Inscrição Cadastral: 04.02.018.0244.001 Loteamento: 94  
Endereço do Imóvel: RUA FRANCISCO PHILOMENO, 74 Quadra: C Lote: 37  
Bairro: RESID.PACAEMBU II  
Área do Terreno: 126,00 Área Parte Ideal: 0,00 Área da Construção: 67,19  
Nome Requerente: JOSE RIVITTI  
Cpf/Cnpj Requerente: 086.023.538-63  
Proprietário Constante no Cadastro: JOTA JUNIOR CONSTRUTORA LTDA  
Compromissário Constante no Cadastro: DANIEL WILLIAN FERREIRA GOMES

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal certifica que dos assentamentos existentes nesta seção que o imóvel supra citado possui o valor venal do imóvel atribuída para efeitos fiscais no exercício corrente a importância de:

Valor Venal do Terreno (V.V.T.) =>	9.378,43
Valor Venal da Parte Ideal Terreno (V.V.P.I.T.) =>	0,00
Valor Venal da Parte Ideal Construção (V.V.P.I.C.) =>	0,00
Valor Venal da Construção (V.V.C.) =>	25.171,05
Valor Venal do Imóvel (V.V.I.) =>	34.549,48

Esta certidão, foi expedida no âmbito dessa Municipalidade, Diretoria da Fazenda, e refere-se exclusivamente à inscrição cadastral retro mencionada.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, nos endereços: <http://www.itupeva.sp.gov.br>

Data/Hora Emissão: 01/02/2018 10:31:35 (data e hora de Brasília).  
Chave de Validação: [AHXCYMH4NY6] [VA/4/+MVNBI] [A8BGV2FYCCV] [P2WYYJDBNG=]

Esta certidão é válida por 30 dias após sua emissão.

Certidão emitida gratuitamente via web.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.



**1. DADOS DO PROPRIETÁRIO:** **TIPO DE IMÓVEL:** **VALOR DO IMÓVEL:** **VALOR DO TERRENO:** **VALOR DO CONDOMÍNIO:** **VALOR DO IPTU:** **VALOR DO ISU:**

**2. DADOS DO CONTRATO:** **DATA DE EMISSÃO:** **DATA DE VENCIMENTO:** **DATA DE PAGAMENTO:** **DATA DE RECEBIMENTO:**

**3. DADOS DO IMÓVEL:** **VALOR DO TERRENO:** **VALOR DO CONDOMÍNIO:** **VALOR DO IPTU:** **VALOR DO ISU:**

**4. DADOS DO CONTRATO:** **DATA DE EMISSÃO:** **DATA DE VENCIMENTO:** **DATA DE PAGAMENTO:** **DATA DE RECEBIMENTO:**

**5. DADOS DO IMÓVEL:** **VALOR DO TERRENO:** **VALOR DO CONDOMÍNIO:** **VALOR DO IPTU:** **VALOR DO ISU:**

LIVRO PERCELA  
MUNICÍPIO



LAUDO PERICIAL  
ANEXO IV





561

491  
K

# **Relatório Fotográfico de Vistoria**

**Lote 36 Quadra D - matrícula 128.331 1o RI Jundiaí**

**Rua Francisco Philomeno, 12 - Jd. Pacaembu II - Itupeva/SP**

**26/04/2017**

**Fotos 01 a 04**







01 - DSCF6520.JPG  
Vista da Rua Francisco Philomeno.



02 - DSCF6524.JPG  
Imóvel avaliando com numero predial 12. Muro, portão e calçada em boas condições.





03 - DSCF6531.JPG  
Portão em boas condições.



04 - DSCF6529.JPG  
Fachada do imóvel em massa e pintura látex, esquadrias de ferro e portas de madeira. Condições de conservação boa a mediana. Piso externo em concreto desempenado em condição regular.



LAUDO PERICIAL  
ANEXO V





**ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO**

VERIFICAÇÃO DE TERRENO - 2010 - 30/03/2010 - 10:00h

Elemento	Identificação / Endereço	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Área Terreno At (m²)	Área Construída Ac (m²)	Prof. Equiv. Pe (m)	Fronte Multiplicada	Topografia	Consistência Terreno
Avaliando	Loje 36 Quadra D - matr. 128.331 - Rua Francisco Philomeno, 12.	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	126,00	53,51	6,00	21,00	Plano	1-Seco
1	Cafetal_241 / Rua Manoel Lozano, 281	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	86,00	8,00	21,00	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
2	Divisa_5697 / Rua Manoel Lozano	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	168,00	8,00	21,00	Em alicive até 10%	1-Seco
3	EsquinaBrasil_416 / Rua Manoel Lozano, 361	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	140,00	8,00	21,00	Em alicive até 10%	1-Seco
4	EsquinaBrasil_660 / Rua Manoel Lozano, lado do 313 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	100,00	8,00	21,00	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
5	Itupeva_2151 / Rua Augusta F. Nogueira, 05 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	136,00	9,00	20,89	Em alicive até 10%	1-Seco
6	Leo_CA00199 / Rua Manoel Lozano - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	80,00	8,00	21,00	Plano	1-Seco
7	Leo_TE00208 / Rua Cleide São de Oliveira x Rua S. Deonísio - Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	220,00	230,00	12,00	20,83	Plano	1-Seco
8	NovoOpção_1427 / Rua Francisco Philomeno, 37 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	90,00	8,00	21,00	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
9	Solução_CA0012 / Rua Manoel Lozano 241 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	90,00	8,00	21,00	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
10	Solução_CA0013 / Rua Manoel Lozano 249 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	90,00	8,00	21,00	Plano	1-Seco
11	Solução_CA0040 / Rua Francisco Philomeno, 14 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	121,00	8,00	21,00	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
12	Solução_CA0083 / Rua Manoel Lozano 07 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	8,00	21,00	21,00	Declive até 5%	1-Seco
13	Solução_TE0010 / Rua Manoel Lozano	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	168,00	8,00	21,00	21,00	Declive até 5%	1-Seco
14	Solução_TE0077 / Rua Manoel Lozano	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	200,00	8,00	25,00	21,00	Em alicive até 10%	1-Seco
15	Tartaglia_240 / Rua Manoel Lozano	Terra Brasília	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	169,00	8,00	21,00	21,00	Em alicive até 10%	1-Seco
16	Tartaglia_289 / Rua Junura	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	169,00	8,00	21,00	21,00	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
17	TeS_003 / Rua Manoel Lozano 304 - Residencial Pacaembu II	Jd. Pacaembu II	Itupeva/SP	Sector de Estruturação (SE)	1a Zona Residencial Padrão Popular	169,00	8,00	21,00	21,00	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco
18											

495  
K



### ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação / Endereço	Pesquisa Data	Valor Data	Fator Oferta Fo	Valor Com Fo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade le
Avallando	Lote 36 Quadra D - mar. 128.331 - Rua Francisco Philomeno, 12.					1.2.3- Padrão Econômico	Médio	c- Regular	20
1	Cafezal_241 / Rua Manoel Lozano, 281	jan/2018	R\$ 345.000	0,9	R\$ 310.500	1.2.5- Padrão Médio	Mínimo	b- Entre nova e regular	4
2	Cafezal_832 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 140.000	0,9	R\$ 128.000				
3	Divisa_5697 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 135.000	0,9	R\$ 121.500				
4	EsquinaBrasil_416 / Rua Manoel Lozano, 361	jan/2018	R\$ 340.000	0,9	R\$ 306.000	1.2.5- Padrão Médio	Mínimo	b- Entre nova e regular	6
5	EsquinaBrasil_660 / Rua Manoel Lozano, lado do 313 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 330.000	0,9	R\$ 297.000	1.2.5- Padrão Médio	Mínimo	b- Entre nova e regular	3
6	Itupeva_2151 / Rua Augusta F. Nogueira, 05 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 278.000	0,9	R\$ 250.200	1.2.4- Padrão Simples	Mínimo	d- Entre regular e reparos simples	13
7	Leo_CAO0199 / Rua Manoel Lozano - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 340.000	0,9	R\$ 308.000	1.2.5- Padrão Médio	Médio	a- Nova	3
8	Leo_TE00208 / Rua Cleide São de Oliveira x Rua S. Deonísio - Pacaembu II	jan/2018	R\$ 160.000	0,9	R\$ 144.000				
9	NovoOpção_1427 / Rua Francisco Philomeno, 37 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 420.000	0,9	R\$ 378.000	1.2.5- Padrão Médio	Mínimo	c- Regular	13
10	Solução_CAO012 / Rua Manoel Lozano 241 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 350.000	0,9	R\$ 315.000	1.2.5- Padrão Médio	Mínimo	b- Entre nova e regular	4
11	Solução_CAO013 / Rua Manoel Lozano 249 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 350.000	0,9	R\$ 315.000	1.2.5- Padrão Médio	Mínimo	a- Nova	4
12	Solução_CAO040 / Rua Francisco Philomeno, 14 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 275.000	0,9	R\$ 247.500	1.2.4- Padrão Simples	Máximo	c- Regular	15
13	Solução_CAO083 / Rua Manoel Lozano 07 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 380.000	0,9	R\$ 342.000	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	4
14	Solução_TE0010 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 130.000	0,9	R\$ 117.000				
15	Solução_TE0077 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 128.000	0,9	R\$ 115.200				
16	Tartalia_240 / Rua Manoel Lozano	jan/2018	R\$ 120.000	0,9	R\$ 108.000				
17	Tartalia_289 / Rua Juruna	jan/2018	R\$ 150.000	0,9	R\$ 135.000				
18	TeS_033 / Rua Manoel Lozano 304 - Residencial Pacaembu II	jan/2018	R\$ 480.000	0,9	R\$ 432.000	1.2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	6

496  
K



### CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITÓRIAS

Item	Benefetoria	Valor Unitário Construção Nova	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	le/lr	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário Construção com FOC	Valor Benfeitoria com FOC
1	Edificação principal	R\$ 1.048,88	R\$ 56.125,45	70	20%	30%	2,52%	0,805	0,785	0,82800	R\$ 868,47	R\$ 46.471,87
<b>Total</b>		<b>R\$ 56.125,45</b>										
		<b>R\$ 46.471,87</b>										

**Legenda**

FOC =  $R + K * (1 - R)$

FOC = Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N

K = Coeficiente de Rossi/Heideck, conforme Depreciação e Fator le/lr

le = Idade da Edificação

lr = Vida Referencial

510  
x

561

PROPOSTA DE VALOR, 10/07/2019, J. Luis Rivitti, Eng. Benfeitorias







## FATORES DE FORMA PARA TERRENOS

Grupo	Zona	Frente Referência Fr (m)	Prof. Mínima Pmi (m)	Prof. Máxima Pma (m)	Expoente Fator Frente f	Expoente Profundidade p	Múltiplas frentes ou esquina Ce	Coeficiente de área Ca	Área referência lote (m <sup>2</sup> )	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Área máxima (m <sup>2</sup> )
I - Uso residencial horizontal	1a Zona Residencial Padrão Popular	5	15	30	-	-	-	0,20	125	100	400
I - Uso residencial horizontal	2a Zona Residencial Padrão Médio	10	25	40	0,20	0,50	-	0,20	250	200	500
II - Ocupação vertical (incorporação)	3a Zona Residencial Padrão Alto	15	30	60	0,15	0,50	-	0,20	600	400	1.000
II - Ocupação vertical (incorporação)	4a Zona Incorporação Padrão Popular	16	-	-	-	-	0,91	0,20	2.000	800	-
II - Ocupação vertical (incorporação)	5a Zona Incorporação Padrão Médio	16	-	-	-	-	0,91	0,20	1.500	800	2.500
III - Uso comercial ou de serviços	6a Zona Incorporação Padrão Alto	16	-	-	-	-	0,95	0,20	2.500	1.200	4.000
III - Uso comercial ou de serviços	7a Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	0,91	0,20	100	80	300
III - Uso comercial ou de serviços	8a Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	0,91	0,20	200	200	500
IV - Industriais ou galpões	9a Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	0,95	0,20	600	250	1.000
IV - Industriais ou galpões	10a Zona Industrial	-	-	-	-	-	-	0,20	5.000	2.000	20.000
IV - Industriais ou galpões	11a Zona Galpões	-	-	-	-	-	-	0,20	500	250	3.000
-	ND	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

512  
K



LAUDO PERICIAL  
ANEXO VI

ONDE SE ENCONTROU O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATÉRIA





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
128.331

fólio  
01



519  
K

1º Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiá

Jundiá, 02 de abril de 2012

**IMÓVEL:- UM LOTE DE TERRENO** sob número trinta e seis (36) da Quadra "D" do loteamento denominado "Residencial Pacaembu II", situado na cidade e município de Itupeva, desta comarca com a área de cento e vinte e seis metros quadrados (126,00m<sup>2</sup>), que assim se descreve: o ponto de partida fica distante vinte e sete metros (27,00m) da esquina formada pelos prolongamentos dos alinhamentos prediais da Rua Três (03) e Rua Dez (10), medindo seis metros (6,00m) de frente para a Rua Três (03), lateral direita com vinte e um metros (21,00m) de quem olha de dentro do terreno, confrontando com o lote número trinta e sete (37), lateral esquerda com vinte e um metros (21,00m), confrontando com o lote número trinta e cinco (35), e seis metros (6,00m) de fundo, confrontando com o lote número vinte e sete (27).

**PROPRIETÁRIA:- JOTA JÚNIOR CONSTRUTORA LTDA.**, com sede na cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais, na Avenida Santos Dumont n.º 950, conjunto 102, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 05.332.520/0001-15.

**REGISTROS ANTERIORES:-** Av. 4 feita em 28 de julho de 2005 e R.5 feito em 14 de junho de 2007, ambos na Matrícula n.º 69.515.

O Substituto do Oficial,

**Av.1:-** Em 20 de junho de 2016.

Pela certidão judicial passada aos seis (06) de junho de dois mil e dezesseis (2016), pela Escrivã Diretora do Terceiro Ofício Cível desta cidade e comarca, expedida nos autos da ação de EXECUÇÃO CIVIL - Processo nº 0008330492011826030900000-494-11, que CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, inscrita no CNPJ nº 43.776.517/0001-80, move contra JOTA JÚNIOR IMÓVEIS LTDA - EPP, inscrita no CNPJ nº 05.332.520/0001-15, para cobrança da dívida do valor de quinhentos e trinta e quatro mil, setecentos e quarenta e três reais (R\$ 534.743,00), sendo o valor proporcional ao presente negócio jurídico de duzentos e sessenta e sete mil, trezentos e setenta e um reais e cinquenta centavos (R\$ 267.371,50), Prenotada nesta Serventia em seis (06) de junho de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 371.291, foi o imóvel objeto da presente matrícula e o imóvel objeto da Matrícula nº 128.087, ambas desta Serventia, **PENHORADO** por CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, inscrita no CNPJ nº 43.776.517/0001-80, tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa Jota Júnior Imóveis Ltda. - EPP, inscrita no CNPJ nº 05.332.520/0001-15. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo. A Escrevente Autorizada, *Vanessa* (VANESSA PASSONI CAMARGO).

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

matrícula

ficha

Jundiaí,

1º Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

520  
K

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 16/06/2016 (de acordo com a autorização da MMJ Juíza Corregedora Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º 128331, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS** e **DU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela JCP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. . O REFERIDO é verdade e dou fé. Jundiaí, segunda-feira, 20 de junho de 2016.

EMOLUMENTOS:	R\$ 28,12
ESTADO:	R\$ 7,99
IPESP:	R\$ 4,12
REG. CIVIL:	R\$ 1,48
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 1,93
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 0,84
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,35
TOTAL:	R\$ 45,83
PROTOCOLO	Nº 371291





# MUNICÍPIO DE ITUPEVA

## ESTADO DE SÃO PAULO

521  
✓

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Certidão: 2018 / 0000000827

Inscrição Cadastral: 04.02.019.8257.001  
Endereço do Imóvel: RUA FRANCISCO PHILOMENO, 12 Loteamento: 94 Quadra: D Lote: 36  
Bairro: RESID. PACAEMBU II  
Área do Terreno: 126,00 Área Parte Ideal: 0,00 Área da Construção: 53,51  
Nome Requerente: JOSE RIVITTI  
Cpf/Cnpj Requerente: 086.023.538-63  
Proprietário Constante no Cadastro: JOTA JUNIOR CONSTRUTORA LTDA  
Compromissário Constante no Cadastro: ILSON GERALDO DA SILVA

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal certifica que dos assentamentos existentes nesta seção que o imóvel supra citado possui o valor venal do imóvel atribuída para efeitos fiscais no exercício corrente a importância de:

Valor Venal do Terreno (V.V.T.) =>	9.378,43
Valor Venal da Parte Ideal Terreno (V.V.P.I.T.) =>	0,00
Valor Venal da Parte Ideal Construção (V.V.P.I.C.) =>	0,00
Valor Venal da Construção (V.V.C.) =>	20.046,18
Valor Venal do Imóvel (V.V.I.) =>	29.424,61

Esta certidão, foi expedida no âmbito dessa Municipalidade, Diretoria da Fazenda, e refere-se exclusivamente à inscrição cadastral retro mencionada.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, nos endereços: <http://www.itupeva.sp.gov.br>

Data/Hora Emissão: 01/02/2018 10:28:55 (data e hora de Brasília).  
Chave de Validação: [9JHDURXOHKQ] [EGZMDCMC5Q4] [QDFQX41OUAY] [B7K53JXUJA=]

Esta certidão é válida por 30 dias após sua emissão.

Certidão emitida gratuitamente via web.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.

Prefeitura Municipal de Itupeva - SP - Serviços do IPTU/TSU.

522  
K

• Certidão não expedida - solicitar na prefeitura. Inscrição pertence a uma faixa bloqueada.

Digite os Dados Abaixo para Emissão da Certidão Negativa de Débitos do Cadastro Imobiliário:

Número da Inscrição Imobiliária:  Sem Pontos ou Traços

Nome do Requerente:

Natureza do Requerente:  Pessoa Física  Pessoa Jurídica

CPF ou CNPJ do Requerente:  Sem Pontos ou Traços

Desenvolvido por Siappa Processamento de Dados  
10.41.17 01/02/18

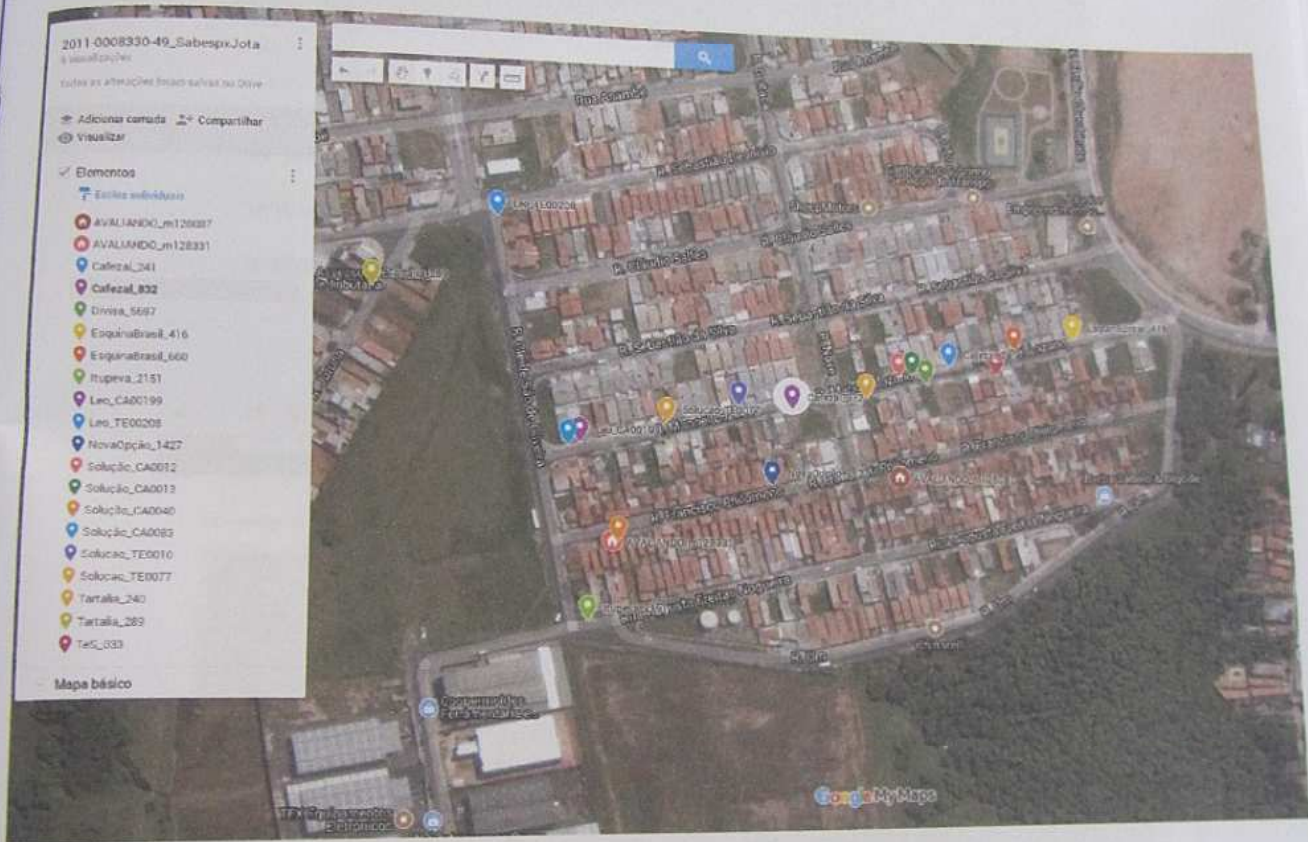


LAUDO PERICIAL  
ANEXO VII



# MAPA DE ELEMENTOS DA PESQUISA

524  
v







561  
525  
K

VENDA  
CASA  
Itupeva, SP - Pacaembu II  
30 dormitórios sendo 1 suite 2 banheiros 2 vagas  
86 m² construída / 168 m² total  
IPTU: - / Condomínio: -  
Ref: 241

Cafezal\_241\_00\_RManoelLozanoAoLado281.jpg



VENDA  
TERRENO  
Itupeva, SP - Pacaembu II  
168 m² total  
IPTU: - / Condomínio: -  
Ref: 832

Descrição

TERRENO para Venda  
Pacaembu, Itupeva  
168,00 total

Mais Detalhes

Cafezal\_832\_00\_Pacaembull.jpg

www.imobiliariadivisa.com.br/mostrar/para-venda/5697

## DETALHES DO IMÓVEL

### Res. Pacaembu / Itupeva - SP

Térreo / Padrão    Área Usar: 0 m²    Área Total: 108 m²    Área Construída: 0 m²    Código: 5697

0 Dormitórios    0 Suíte(s)    0 Banheiros    0 Vagas

Venda R\$ 125.000,00    Locação R\$ 0,00    Condomínio R\$ 0,00    IPTU R\$ 0,00

RES. PACAEMBU 2 - Terreno padrão, vende com construção (ruinosa).

AVALIE ★★★★★

### Galeria

Fotos (3)

5697  
K

Divisa\_5697\_00\_Pacaembull.jpg

www.esquinabrasilmb.br/mostrar/para-venda/em-itupeva/no-barro-residenci...

### Casa em Residencial Pacaembu II com 3 quartos

Código: 416 - Casa / Térrea

3 Dormitórios    1 Suíte    3 Vagas

250 m²

Valor: **R\$ 340.000,00**



Precisa de ajuda?

Agendar uma visita (ex)

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel que vi no seu site e gostaria de receber mais informações. Aguardo contato. Obrigado.

Enviar



### Descrição

Casa nova ótima localização, bom acabamento com portão eletrônico e 3 vagas

EsquinaBrasil\_416\_00\_RManoellLozano361.jpg



561

Código: 660 Casa 2 Quartos  
 2 Dormitórios 1 Suíte 2 Vagas  
 200 m²

Valor: R\$ 330.000,00



Precisa de Ajuda?

Agendar uma visita agora:

Nome:

E-mail:

Telefone:

Clique aqui para saber mais sobre este imóvel. Você não quer perder esta oportunidade? Clique aqui para receber mais informações. Aguarde contato obrigatório.

Enviar

527  
K

**Descrição**

Casa nova em boa localização com 2 dormitórios 1 suíte e 2 vagas a 10 min do centro

**Características do Imóvel**

**Aspectos Gerais**

- ✓ Área de Serviço
- ✓ Cozinha
- ✓ Garagem
- ✓ Portão Eletrônico
- ✓ Quintal
- ✓ Sala de TV

EsquinaBrasil\_660\_00\_RManoelLozanoProx361.jpg

www.itupevaimobiliaria.com.br/detalhes\_imovel.php?id\_imovel=2151

**itupeva** NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Tel: 11 4991-3675 | 11 4496-4748 | 11 94071-8381 | 11 96863-6557 (Vivo) | 11 97065-4101

VERDA E LOCAÇÃO  
 - CASAS  
 - CHÁCARAS  
 - GALPÕES  
 - ÁREAS INDUST

CRECI 202483 ENTRE E SINTA-SE EM CASA!

Home Imóveis Venda Locação Cadastre seu imóvel Financiamento Localização Fale Conosco

**Detalhes do Imóvel** [Home](#) » [Venda](#) » [Casas](#) » Ref. 2151 1:



Referência:	2151
Finalidade:	Venda
Tipo:	Casa
Valor:	R\$ 278.000,00
Financia:	Sim
Bairro:	<b>Pacaembu II</b>
Cidade:	Itupeva - SP
Área Construída:	136 m²
Área Total:	188 m²
Dormitórios:	2
Banheiros:	2
Garagem:	2 vaga(s)
Descrição:	2 dormitórios, sala, cozinha, wc social, lavanderia, garagem para 2 autos

Itupeva\_2151\_00\_RAugustaFNogueira05.jpg



R\$ 340.000,00

528  
K

Adicionar aos favoritos  
Referência: CA00199

Compartilhar em:  
WhatsApp, Messenger, Telegram, Email, Facebook, Twitter, LinkedIn, Print, Google+

Use o Messenger quando o WhatsApp estiver fora do ar  
Interagir para um Anúncio

### Descrição

Casa para venda no loteamento Residencial Pacaembu II (03) dormitórios, sala de estar, jardim de inverno, cozinha americana, lavanderia, garagem descoberta. Área de terreno 168,00m² e área construída 80,00m² - Valor R\$ 340.000,00

Comunicado: Mantemos nossos imóveis à venda sempre atualizada, porém os valores, preços e informações constantes neste anúncio, poderão ser alterados sem prévio aviso. Todas as informações deverão ser confirmadas junto à imobiliária.

### Mais Detalhes

3 dormitórios sendo 1 suite | 1 banheiro | 1 vaga | 1 sala  
80 m² construída | 168 m² terreno

### Contato

Form fields for Name, E-mail, Telefone, Celular, and Mensagem.

Leo\_CA00199\_00\_RManoelLozanoAolado07.jpg



Venda  
R\$ 160.000,00

Adicionar aos favoritos  
Referência: TE00208

Compartilhar em:  
WhatsApp, Messenger, Telegram, Email, Facebook, Twitter, LinkedIn, Print, Google+

Use o Messenger quando o WhatsApp estiver fora do ar  
Interagir para um Anúncio

### Descrição

Ótimo terreno, localizado próximo ao centro da cidade podendo ser residencial ou comercial, com 220m².

Comunicado: Mantemos nossos imóveis à venda sempre atualizada, porém os valores, preços e informações constantes neste anúncio, poderão ser alterados sem prévio aviso. Todas as informações deverão ser confirmadas junto à imobiliária.

### Mais Detalhes

220m² terreno | 220 m² total

### Contato

Form fields for Name, E-mail, Telefone, Celular, and Mensagem.

Leo\_TE00208\_00.jpg

Handwritten signature or scribble.