

*Heloisia Domiciano*

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 1/29

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO MATEUS VELOSO RODRIGUES FILHO DA 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO – SP.

Ref. Processo Digital nº 1001571-39.2017.8.26.0116

Classe – Assunto: Carta Precatória – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Requerente: Banco Bradesco S/A.

Requerido: Antônio Antranik Djehdian e outro.

**Heloisia Aparecida Domiciano** Arquiteta e Urbanista registrada no CAU sob o nº 35068-0, Perita Judicial honrada com a nomeação e compromissado nos autos da ação que segue o procedimento sumário, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa, apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# *Heloisa Domiciano*

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 2/29

## **1 - OBJETIVO**

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objeto deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias, Área com 650,00m<sup>2</sup>, localizada na Rua Lazar Segall, nº592, Lote 83, Lote 84 na Rua Júlio Mesquita, com Área de 1.030.00m<sup>2</sup>, da secção “A” da Vila Inglesa, Bairro: Capivari, no Município de Campos do Jordão/SP, conforme consta na matriculanº 12.947 e nº 12.825, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão.

## **2-FINALIDADE DESTE LAUDO**

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda julgar com precisão. A finalidade da avaliação e parcelamento do bem a seguir descrito, imóveis objetos das matrículas 12.825 e 12.947 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado.

## **3 – VISTORIA**

A Primeira visita foi agendada para o dia 20 de junho às 09 horas da manhã, o local estava fechado.

A Segunda vistoria foi realizada no dia 11 de julho de 2018. Acompanhada pelo caseiro senhor Ivan Kazmierczak CPF: 980.632.359-91 RG: 6194304-8, Um terreno amplo, podendo ser visto de sua localização Rua Lazar Segall, nº592, Lotes 2/3/83/84 e 85 na Rua Júlio Mesquita, nº592, da secção “A”, do loteamento denominado Vila Inglesa, Bairro: Capivari, zona urbana de Campos do Jordão.

Boa insolação, tomando sol o dia todo, possui topografia íngreme, superfície aproximadamente seca, área arborizada e vegetação nativa aparente, uma casa residencial em perfeito estado de moradia.

### **3.1 – SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

Matricula do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão nº 12.825 e 12.947, área ampla, com vegetação rasteira em grama e plantas nativas da região, uma Casa de alvenaria, com subsolo: sala de jogos, lavabo, adega, Térreo: Deck, sala de

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 3/29

estar e de jantar, Vestiário, lavabo, dormitório, cozinha, dispensa, W.C, lavanderia, garagem, Sótão, Deck, quatro dormitórios, quatro banheiros.

## 3.1.2 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Lazar Segall nº 592, Lote 83, Lote 84, Capivari, em Campos do Jordão / SP

## 3.1.3 – CARACTERISTICA DA REGIÃO

A região possui residência, entorno com alto número de prestadores de serviços, tratando-se de zona de estruturação, dirigida potencialmente a residência de alto padrão construtivo.

## 3.1.4 – ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, LEI nº 3049/07 de 02 de maio de 2007, o local é tido como ZC2 (Zona de uso predominante de comércio e serviço de média densidade).

## 3.1.5 – ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela BR 383, em seguida pela Av Dr. Januário Miraglia segue pela Av. Emilio Ribas, Av. Paulo Ribas, Av. Sen. Roberto Somonsen e Rua Lazar Segall.

## 3.1.6 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Rede de água potável; águas pluviais; energia elétrica; iluminação publica; telefone, pavimentação.

## 3.1.7 – CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

### **Terreno Lote 83**

Com a área de 650,00 m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta metros quadrados) Matrícula 12.947, do Loteamento denominado Vila Inglesa, Capivari.

O Lote é íngreme e possui classe de vegetação predominante.

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 4/29

## Terreno Lote 84

Com a área de 1.030,00 m<sup>2</sup> (um mil e trinta metros quadrados) Matricula 12.825, do Loteamento denominado Vila Inglesa, Capivari.

Consta uma casa residencial com área construída de 537,68m<sup>2</sup>, Subsolo com sala de jogos, lavabo e adega, Térreo com deck, sala de estar, sala de jantar, Vestiário, Lavabo, dormitório de empregada, cozinha, despensa, W.C, lavanderia e garagem, Sótão com deck, quatro dormitórios, quatro banheiros.

### 3.1.8 – TERRENO

## Terreno Lote 83

Com a área de 650,00 m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta metros quadrados) Matricula 12.947, do Loteamento denominado Vila Inglesa, Capivari.

- **Frente:** para Rua Lazar Segall, onde mede 19,00 m;
- **Lado Direito:** confronta com o Lote 82, onde mede 28,00 m;
- **Lado Esquerdo:** confronta com o Lote 84, onde mede 22,40 m;
- **Fundos:** 39,50 m.

## Terreno Lote 84

Com a área de 1.030,00 m<sup>2</sup> (um mil e trinta metros quadrados) Matricula 12.825, do Loteamento denominado Vila Inglesa, Capivari.

- **Frente:** para Rua Júlio Mesquita, onde mede 23,00 m;
- **Lado Direito:** confronta com o Lote 83, onde mede 37,00 m;
- **Lado Esquerdo:** confronta com o Lote 85, onde mede 57,00 m;
- **Fundos:** 25,00 m.

## 4 – VALIAÇÃO

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 5/29

Esta Perita se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR 14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte 01) e (Avaliação de Bens – Parte 02 – Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.007).

Para a determinação do valor do imóvel, será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, de acordo com o artigo 8.2.1 da NBR-14.653-1:

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

Para a determinação do valor da construção, será utilizado o **Método da Quantificação de Custo**, nos termos do artigo 8.3.2 da NBR-14.652-1:

*“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.*

## 4.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO.

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE, pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DOS DADOS DE MERCADO:

*“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (SIC)*

Esta Perita transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação.” (SIC)*

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 6/29

## 4.1.1 – DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do correto valor do imóvel arrolado na demanda, esta Perita se utilizou:

- De uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme a Figura 5;
- De uma planilha de homogeneização dos fatos, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme a Figura 5;
- De fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de julho de 2018.

### 4.1.1.1 – DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DA FIGURA 5

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, esta Perita se utilizou de definição da Norma da ABNT – NBR 14.653-2/2, onde:

*“A super-estimativa 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 de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original)” (SIC)*

Ou seja, esta Perita utilizou como fator oferta  $f(0) = 0,90$ , conforme a Figura 5.

Na planilha de homogeneização dos fatores, esta Perita considerou como variáveis, os fatores de obsolescência  $f(\text{obs})$  e padrão construtivo  $f(\text{p.c.})$ .

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, esta Perita se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

$$\text{Índice corrigido} = \frac{\text{índice avaliando}}{\text{índice comparativo}}$$

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 7/29

Para a obtenção de tais índices, esta Perita se utilizou do consagrado “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do ano de 2007 do IBAPE, conforme o Anexo VIII

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m<sup>2</sup>), esta Perita se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \text{Valor Unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}$$

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole os intervalos caudal, estipulado conforme a tabela 11 da ABNT – NBR 14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte 02 – Imóveis Urbanos):

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Figura 1

No caso desse laudo de avaliação judicial, esta perita atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

Pois conforme Figura 5, esta Perita conseguiu restringir em + ou - (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa conforme tabela 03 da ABNT – NBR 14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte 02 – Imóveis Urbanos):

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Figura 2

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE.

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 8/29

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 09 (nove) pontos, conforme a tabela 14 da ABNT – NBR 14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte 02 – Imóveis Urbanos):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Figura 3

## 4.2 – PESQUISA DE MERCADO

O preço de referência para cálculo do valor do imóvel foi determinado a partir de uma pesquisa de mercado elaborada na região geoeconômica do entorno do imóvel avaliando. Foram levantadas ofertas de venda de imóveis após a realização da vistoria, sendo observado, in-loco, as suas características. Em seguida foram obtidas informações complementares nas imobiliárias e responsáveis pelas vendas. O levantamento foi elaborado no período de 25 de junho a 31 de julho de 2018.

Essa amostra com 6 dados de mercado foi homogeneizada por fatores previstos na Norma Para Avaliações de Imóveis. Assim, foi calculado o valor médio unitário demercado dos imóveis da região(R\$ 624,61/m<sup>2</sup>).Os pormenores da pesquisa são apresentados no Anexo I deste Laudo de Avaliação Judicial.

Imóvel n°	Área	Valor	Valor m <sup>2</sup>
1	2.445,00	R\$ 250.000,00	102,249
2	400,00	R\$ 400.000,00	1.000,000
3	300,00	R\$ 200.000,00	666,667
4	298,00	R\$ 490.000,00	1.644,295
5	111,00	R\$ 180.000,00	1.621,622
6	1.150,00	R\$ 400.000,00	347,826
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 320.000,00</b>	<b>897,110</b>

Cálculo Utilizado:

Valor Benfeitorias: área construída x valor unitário x coeficiente Foc x valor R8N

Figura 4 - Pesquisa e homogeneização de valores.

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 



# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 9/29

Imóvel n°	Preço Ofertado	Valor Construção	Valor Terreno	Área m²	E	Cf	Cp	Ce	Cr	Fc	Ft	Ff	Valor do Terreno/m²
1	R\$ 599.000,00	R\$ 352.477,48	R\$ 320.000,00	180,00	0,90	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1,00	0,85	0,30	R\$ 1.224,00
2	R\$ 250.000,00	R\$ 2.694.494,50	R\$ 320.000,00	1.376,00	0,90	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1,00	0,85	0,90	R\$ 160,12
3	R\$ 1.500.000,00	R\$ 638.375,88	R\$ 320.000,00	326,00	0,90	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1,00	0,85	0,90	R\$ 675,83
4	R\$ 1.500.000,00	R\$ 587.462,46	R\$ 320.000,00	300,00	0,90	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1,00	0,85	0,86	R\$ 701,76
5	R\$ 2.300.000,00	R\$ 1.059.390,64	R\$ 320.000,00	541,00	0,90	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85	R\$ 384,62
6	R\$ 2.300.000,00	R\$ 679.498,25	R\$ 320.000,00	347,00	0,90	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85	R\$ 599,65

Observações:

E = Elasticidade ou Fator de Mercado, correspondente a desconto do preço a vista de (10%)

Ca = Coeficiente de área

Cr = Coeficiente de Região

Fc = Fator de Consistência do terreno utilizado

Ft = Fator Topografia

Ff = Fator Fiscal

Valor do Terreno = Preço ofertado x E + valor das construções

Valor unitário de terreno (R\$/m²) = Valor do terreno x Cf x Cp x Ce x Fc / área

Média	R\$ 624,61
-30%	R\$ 437,23
30%	R\$ 811,99
<b>Média Saneada</b>	<b>R\$ 624,61</b>

### QUADRO DE CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Imóvel n°	Área Construída m²	Tipo/Padrão Construtivo Classificado	Valor Unitário do R\$N
1	180,00	casa - médio	1,386
2	1.376,00	casa - médio	1,386
3	326,00	casa - médio	1,386
4	300,00	casa - médio	1,386
5	541,00	casa - médio	1,386
6	347,00	casa - médio	1,386

Coefficiente Foc Obsoleto	Valor Atual R\$N (Reais)	Valor Beneficiarias
0,896	R\$ 1.576,84	R\$ 352.477,48
0,896	R\$ 1.576,84	R\$ 2.694.494,50
0,896	R\$ 1.576,84	R\$ 638.375,88
0,896	R\$ 1.576,84	R\$ 587.462,46
0,896	R\$ 1.576,84	R\$ 1.059.390,64
0,896	R\$ 1.576,84	R\$ 679.498,25

Cálculo Utilizado:

Valor Beneficiarias: área construída x valor unitário x coeficiente Foc x valor R\$N

Figura 4.1 - Pesquisa e homogeneização de valores.

## Avaliação de Mercado, Comparativos da Cidade de Campos do Jordão/SP.

1º COMPARATIVO	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área</b>	180,00 m²
<b>Valor</b>	R\$ 599.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3662-4355 / (12) 98844-5688
<b>Imobiliária</b>	JPRIME INCORPORADORA
2º COMPARATIVO	

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISA DOMICIANO e Heloisa Domiciano em 07/08/2018 às 14:09, sob o número WCPJ18700175722. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003617-84.2017.8.26.0100 e código 486A08E.

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 10/29

<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área</b>	1.376,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor</b>	R\$ 2.500.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3060-8000
<b>Imobiliária</b>	Maria Alice Mendes Galvão Bueno
<b>3º COMPARATIVO</b>	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor</b>	R\$ 1.500.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3663-1717 / (12) 3663-1900
<b>Imobiliária</b>	MUNISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
<b>4º COMPARATIVO</b>	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor</b>	R\$ 1.500.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3663-3700
<b>Imobiliária</b>	MARCO MURATORI

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 11/29

5º COMPARATIVO	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área</b>	541,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor</b>	R\$ 2.900.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3663-1717 / (12) 3663-1900
<b>Imobiliária</b>	MUNISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
6º COMPARATIVO	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área</b>	347,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor</b>	R\$ 2.300.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3663-2959 / (12) 99709-3138
<b>Imobiliária</b>	MONTANHES - PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
7º COMPARATIVO	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área de terreno</b>	2.445,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor</b>	R\$ 250.000,00

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 12/29

<b>Informante</b>	(12) 98122-4455 / (12) 98289-6880
<b>Imobiliária</b>	ACHE SEU IMOVEL
<b>8º COMPARATIVO</b>	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área de terreno</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor</b>	R\$ 4.000.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3663-6574 / (12) 99782-8252
<b>Imobiliária</b>	TOLEDO & VANETTI CAPIVARI IMOVEIS
<b>9º COMPARATIVO</b>	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área de terreno</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor</b>	R\$ 200.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3663-3700
<b>Imobiliária</b>	MARCO MURATORI
<b>10º COMPARATIVO</b>	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área de terreno</b>	2.980,00 m <sup>2</sup>

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 13/29

<b>Valor</b>	RS\$490.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3663-5165 / (12) 99785-2967
<b>Imobiliária</b>	W. PEREIRA DA SILVA - IMOVEIS
<b>11º COMPARATIVO</b>	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Vila Inglesa
<b>Área de terreno</b>	111,00 m²
<b>Valor</b>	RS\$ 180.000,00
<b>Informante</b>	(12) 92486422
<b>Imobiliária</b>	CARLOS SIQUEIRA
<b>12º COMPARATIVO</b>	
<b>Foto</b>	
<b>Localização</b>	Jardim Manancial
<b>Área de terreno</b>	1.150,00 m²
<b>Valor</b>	RS\$ 400.000,00
<b>Informante</b>	(12) 3663-2083 / (12) 3663-2088
<b>Imobiliária</b>	MURAOTI IMOVEIS

Figura 5 - Pesquisa e homogeneização de valores.

## 4.3 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno é determinado pela seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vp \times Cf \times Cp \times Ce \times Cr \times Fc \times Ft \times Ff$$

Onde: **LOTE 83**

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 14/29

Vt = Valor do terreno avaliando

At = Área do terreno = **650,00m<sup>2</sup>**

Vp = Valor unitário conforme pesquisa = **R\$ 624,61/m<sup>2</sup>**

Cf = Coeficiente de Frente (Fr = 40,00m; Fp = 31,00m)

Cf =  $(31 / 40)0,25 = 1,290$

Cp = Coeficiente de Profundidade

- Pr =  $650,00 \div 31,0 = 68,30$  – Pmáx = 30,0
- Cp =  $[30 + (19,85 \times 0,50)] \div 68,37 = 0,5854$

Ce = Coeficiente de esquina

- Ce =  $(Cr + 20) F1V1 + F2V2 \div 20 F1V1$
- Ce =  $21 \times (10 \times 624,61) + (8,21 \times 624,61) \div 20 (10 \times 624,61)$
- Ce =  $136.296,15 \div 124.922,00$
- Ce = **1,091** (duas frentes)

Cr = Coeficiente de região = **1,0**

Fc = Fator de Consistência do solo = **1,0** (terreno seco)

Ft = Fator de topografia = **0,85** (aclive acima de 20%)

Ff = Fator fiscal = **1,0**

## Calculando:

Vt =  $650,00 \times 624,61 \times 1,29 \times 0,59 \times 1,09 \times 0,85$

Vt = **281.697,94**

- ✓ **Valor do terreno LOTE 83 = R\$ 281.697,94** (duzentos e oitenta e um mil e seiscentos e noventa e sete reais e noventa e quatro centavos)

Onde: **LOTE 84**

Vt = Valor do terreno avaliando

At = Área do terreno = **1.030,00m<sup>2</sup>**

Vp = Valor unitário conforme pesquisa = **R\$ 624,61/m<sup>2</sup>**

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 15/29

Cf = Coeficiente de Frente (Fr = 40,00m; Fp = 31,00m)

$$Cf = (31 / 40)0,25 = \mathbf{1,290}$$

Cp = Coeficiente de Profundidade

$$\text{➤ } Pr = 1.030,00 \div 31,0 = 68,30 - P_{\text{máx}} = 30,0$$

$$\text{➤ } Cp = [30 + (19,85 \times 0,50)] \div 68,37 = \mathbf{0,5854}$$

Ce = Coeficiente de esquina

$$\text{➤ } Ce = (Cr + 20) F1V1 + F2V2 \div 20 F1V1$$

$$\text{➤ } Ce = 21 \times (10 \times 624,61) + (8,21 \times 624,61) \div 20 (10 \times 624,61)$$

$$\text{➤ } Ce = 163.296,15 \div 124.922,00$$

$$\text{➤ } Ce = \mathbf{1,091} \text{ (duas frentes)}$$

Cr = Coeficiente de região = **1,0**

Fc = Fator de Consistência do solo = **1,0** (terreno seco)

Ft = Fator de topografia = **0,85** (aclive acima de 20%)

Ff = Fator fiscal = **1,0**

## Calculando:

$$Vt = 1.030,00 \times 624,61 \times 1,29 \times 0,59 \times 1,09 \times 0,85$$

$$Vt = \mathbf{446.382,89}$$

✓ *Valor do terreno LOTE 84 = R\$ 446.382,89 (quatrocentos e quarenta e seis mil trezentos e oitenta e dois reais e oitenta e nove centavos)*

## 4.4 – Construção

- ❖ Idade real = 30 anos para 40 anos de vida referencial =>  $30 \div 40 = 75\%$  da vida referencial.
- ❖ Estado de conservação = necessitando de reparos de simples => 33,20% de depreciação.
- ❖ Coeficiente Ross/Heidecke K = 0,347.

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 16/29

$$\diamond \text{ Foc} = R + K \times (1-R) = 0,20 + 0,347 \times (1 - 0,20) = \mathbf{0,4776}$$

Onde: R = valor residual = 20%

## 4.5 – Cálculo do valor da construção

O Valor da construção é dado pela expressão:

$$\mathbf{Vc = Ac \times Vu \times Foc \times Cub}$$

Onde:

Vc = valor total da construção

Ac = área construída = **537,68m<sup>2</sup>**

Vu = valor unitário = **0,090**

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento = **0,4776**

Cub = Valor do R8N – Custo Unitário Básico de Edificações.

O valor do R8N é **R\$ 1.548,17/m<sup>2</sup>**, conforme o Boletim Econômico de novembro de 2017 do Sinduscon/SP.

Substituindo:

$$Vc = 537,68 \times 0,090 \times 0,4776 \times 1.548,17$$

$$Vc = \mathbf{36.672,16}$$

*❖ Valor da Construção = R\$ 36.672,16 (trinta e seis mil seiscentos e setenta e dois reais e dezesseis centavos)*

## 4.6 – Valor total do Imóvel

O valor total do imóvel (Vi) corresponde ao valor do terreno somado ao valor das construções:

$$Vi = 446.382,89 + 36.672,16 = \mathbf{483.055,06}$$

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 



# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 17/29

## Valor do Imóvel LOTE 83

Matricula 12.947 do CRIdaComarca de Campos do Jordão

Rua Lazar Segall, nº 592, Vila Inglesa em Capivari

= R\$ **281.697,94**

*(duzentos e oitenta e um mil e seiscentos e noventa e sete reais e noventa e quatro centavos) - (ref. julho/2018)*

## Valor do Imóvel LOTE 84

Matricula 12.825 do CRI da Comarca de Campos do Jordão

Rua Julio Mesquita, nº 592, Vila Inglesa em Capivari

= R\$ **483.055,06**

*(quatrocentos e oitenta e três mil cinquenta e cinco reais e seis centavos) - (ref. julho/2018)*

## 5 – CONCLUSÃO LOTE 83

O objeto deste Laudo de Avaliação Judicial é a realização da avaliação do imóvel localizado à Rua Lazar Segall, nº592, Lote nº 83, registrado sob matrícula número 12.947 do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão.

Foi realizada vistoria no imóvel por ocasião da avaliação, sendo conferidas as medidas de terreno a partir do levantamento apresentado na inicial e verificadas as características da edificação existente.

Foi elaborada pesquisa de mercado, no período de 25 de junho a 25 de julho 2018. O valor unitário da pesquisareferencia do econômico é R\$ **624,61/m<sup>2</sup>** com referência a julho de 2018.

5.1 - Pesquisa de mercado: observações referentes às tabelas de cálculos e homogeneização

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 18/29

O valor unitário médio de terreno obtido no quadro de homogeneização deve ser saneado, excluindo-se as ofertas que se afastaram mais ou menos 30% da média.

Neste caso, todas as ofertas estavam dentro do intervalo de confiança e o valor médio saneado é igual à média dos 6 dados pesquisados. Todos os elementos pesquisados não necessitam de correções de valor por zona de uso.

Não foram utilizados índices Fiscais, pois todos os elementos, inclusive o imóvel avaliado, localizam-se em área com as mesmas características geoeconômicas. De acordo com a Norma vigente foi utilizado como paradigma da Região – Casas/comércios/serviços padrão Superior a econômico.

Quanto à construção, foi atribuído padrão construtivo de maneira correlata com a avaliação prévia, isto é, trata-se de uma residência com o padrão construtivo de alvenaria, com 45 anos de idade atribuídos em vistoria, com estado de conservação boa só necessitando de reparos de simples a importantes.

A partir das análises e classificações foram calculados os valores de terreno e construção com base nas normas técnicas vigentes, sendo obtido o valor total arredondado de R\$ **281.697,94** (*duzentos e oitenta e um mil e seiscentos e noventa e sete reais e noventa e quatro centavos*), com referência a julho de 2018.

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito a Rua Lazar Segall, nº592, Lote 83, Vila Inglesa em Capivari, em Campos do Jordão/SP, Matrícula: 12.947 do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão, considerando o valor da transação à vista, é de: R\$ **281.697,94**.

## **6 – CONCLUSÃO LOTE 84**

O objeto deste Laudo de Avaliação Judicial é a realização da avaliação do imóvel localizado à Rua Julio Mesquita, nº592, Lote nº 84, registrado sob matrícula número 12.825 do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão.

Foi realizada vistoria no imóvel por ocasião da avaliação, sendo conferidas as medidas de terreno a partir do levantamento apresentado na inicial e verificadas as características da edificação existente.

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 19/29

Foi elaborada pesquisa de mercado, no período de 25 de junho a 25 de julho 2018. O valor unitário da pesquisareferencia do econômico é R\$ **624,61/m<sup>2</sup>** com referência a maio de 2018.

6.1 - Pesquisa de mercado: observações referentes às tabelas de cálculos e homogeneização

O valor unitário médio de terreno obtido no quadro de homogeneização deve ser saneado, excluindo-se as ofertas que se afastaram mais ou menos 30% da média.

Neste caso, todas as ofertas estavam dentro do intervalo de confiança e o valor médio saneado é igual à média dos 6 dados pesquisados. Todos os elementos pesquisados não necessitam de correções de valor por zona de uso.

Não foram utilizados índices Fiscais, pois todos os elementos, inclusive o imóvel avaliado, localizam-se em área com as mesmas características geoeconômicas. De acordo com a Norma vigente foi utilizado como paradigma da Região – Casas/comércios/serviços padrão Superior a econômico.

Quanto à construção, foi atribuído padrão construtivo de maneira correlata com a avaliação prévia, isto é, trata-se de uma residência com o padrão construtivo de alvenaria, com 45 anos de idade atribuídos em vistoria, com estado de conservação boa só necessitando de reparos de simples a importantes.

A partir das análises e classificações foram calculados os valores de terreno e construção com base nas normas técnicas vigentes, sendo obtido o valor total arredondado de R\$ **483.055,06** (*quatrocentos e oitenta e três mil cinquenta e cinco reais e seis centavos*), com referência a julho de 2018.

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito a Rua Julio Mesquita, nº592, Lote 84, Vila Inglesa em Capivari, em Campos do Jordão/SP, Matrícula: 12.825 do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão, considerando o valor da transação à vista, é de: R\$ **483.055,06**.

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# *Heloisa Domiciano*

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 20/29

## **7 – ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta 29 folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 01 anexo, conforme descrito abaixo, sendo esta última que vai datada e assinada.

- Anexo I - Documentação fotográfica.
- Anexo II – Ficha de Cadastro Imobiliário.
- Anexo III – Croqui dos Terrenos Cadastrados.

Campos do Jordão, 07 de Agosto de 2018.

Perita Judicial  
Heloisa Aparecida Domiciano

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 21/29

## ANEXO I – Documentação fotográfica



Figura 1– Vista da frente do imóvel



Figura 3– Vista do fundo do imóvel



Figura 2– Vistada Lateral Direita do imóvel



Figura 4 - Vista da Garagem

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

🌱 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 🌱

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 22/29



Figura 5– Vista Sala de Estar



Figura 7–Foto 2 Sala de Estar



Figura 6–Foto adega para o W.C



Figura 8–Foto Lavabo e W.C

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

🌿 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 🌿

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 23/29



Figura 9—Foto Escada para a Sala



Figura 10—Foto Sala de Estar



Figura 11—Foto da Sala de Jantar



Figura 12—Foto da Sala de Estar

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: [helodomiciano@hotmail.com](mailto:helodomiciano@hotmail.com) / Skype: [helodomiciano1/](https://www.skype.com/en/contacts/helodomiciano1/) WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

🌱 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 🌱

# *Heloisa Domiciano*

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 24/29

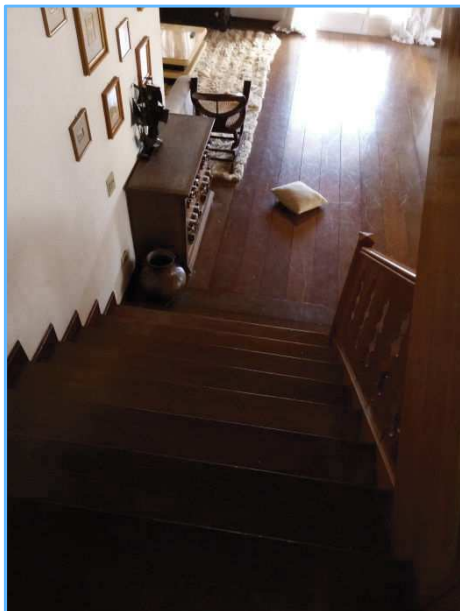


Figura 13–Foto Escada para a Sala



Figura 14–Foto para a Sala e



Figura 15–Foto Entrada Cozinha e Lavanderia



Figura 16–Foto Sala de Jantar

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

🌿 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 🌿



# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 25/29



Figura 17–Foto da Lavanderia



Figura 18–Foto W.C



Figura 19–Foto hall



Figura 20–Foto escada para os dormitórios

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

🌿 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 🌿

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 26/29



Figura 21–Foto Dormitorio



Figura 22 –FotoDormitorio



Figura 23–Foto W.C



Figura 24 –FotoW.C

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

🌱 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 🌱

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 27/29



Figura 25–Foto escada para o sótão



Figura 26–Foto Dormitorio



Figura 27–Foto entrada quarto e W.C



Figura 28–Foto W.C

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

🌱 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 🌱

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 28/29



Figura 29—Foto da Sacada



Figura 30—Foto dos Fundos do Terreno



Figura 31—Foto da Sacada



Figura 32—Foto do lote 83

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

🌿 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 🌿

# Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista  
CAU A35068-0

Pág. 29/29

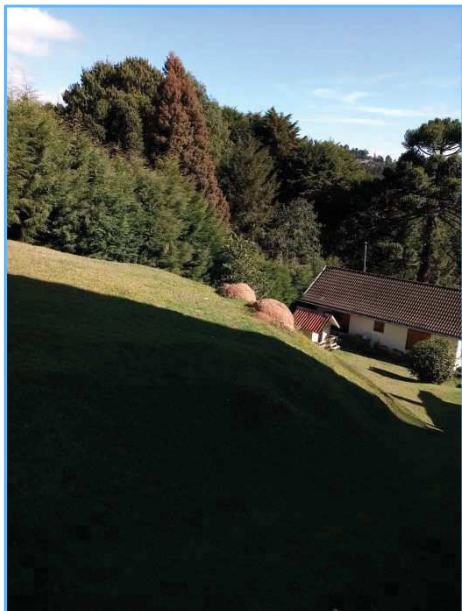


Figura 33–Foto Lote 83

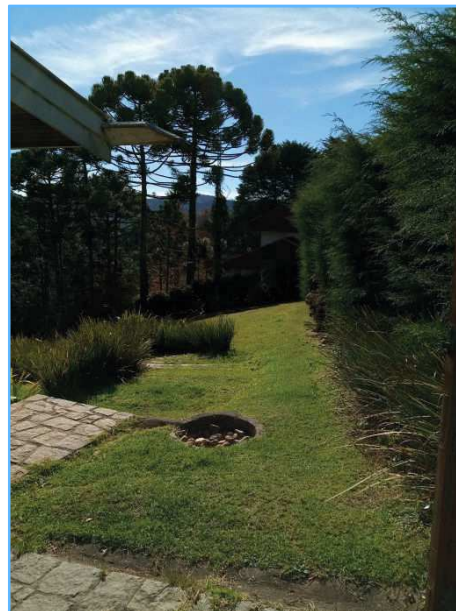


Figura 34–Foto para o Lote 83



Figura 35–Foto do Lote 83

Rua Crater 141 Jardim. Satélite – São José dos Campos – São Paulo. CEP 12230-550

E-mail: helodomiciano@hotmail.com / Skype: helodomiciano1/ WhatsApp: (12) 99768-5339 / Fone: (12) 3939-7007

🌱 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. 🌱

**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO**fls. 78 - 139  
Exercício: 2018  
20/06/2018 10:38

Ficha de Cadastro Imobiliário

Inscrição 02.250.003

Inscrição Anterior

Inscrição Auxiliar

**Localização**

Logradouro: R. LAZAR SEGALL

Nº: 592

Complemento:

Condomínio / Edifício:

Quadra: SEÇÃO Lote: 2/3/83/84/85

Loteamento: VILA INGLESIA

Bairro: VILA INGLESIA

CEP 12460-000

**Notificação / Endereço**

Logradouro: R. R RUA DR. ALBERTO PENTEADO

Nº: 35

Complemento:

CEP: 05678-000

Bairro: MORUMBI

Município: SAO PAULO

UF: SP

**Proprietário / Compromissário / Possuidor**

Proprietário: ANTONIO ANTRANIK DJIHDIAN

CPF/CNPJ:

RG:

Compromissário / Possuidor:

CPF/CNPJ:

RG:

Responsáveis:

RG:

CPF/CNPJ:

Tipo:

**Terreno**

Área: 5.428,75 Comum Área Global: 0 Testada Testada Principal 113,00 Valor M²: 79,56

Matricula: 10573/12825/12

Cartório:

Livro:

Folha:

Data de Matrícula:

Data de Escritura:

Fator

Detalhe

Pontos

Situação

Interno

1,00

**Prédio**

Área: 393,46

Prédio nº: 1

Fração Ideal: 1

Ultima Reforma: 01/01/1989

Padrão: Alto

Categoria: Casa Residencial

Características

Detalhes

Pontos

Casa Residencial

Alto

2,00

Total: 2,00



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO  
JORDÃO**

fls. 70s. 140  
Exercício: 2018  
20/06/2018 10:38

Ficha de Cadastro Imobiliário

**Inscrição** 02.250.003  
**Inscrição Auxiliar**

**Inscrição Anterior**

**Prédio**

**Área:** 59,00      **Prédio nº:** 2      **Fração Ideal:** 1      **Última Reforma:** 01/01/1989  
**Padrão:** Alto      **Categoria:** Casa Residencial - Secundária

Características	Detalhes	Pontos
Casa Residencial - Secundária	Alto	2,00
<b>Total:</b>		<b>2,00</b>

**Valor Venal**

<b>Valor Venal Terreno:</b>	332.574,67	<b>Exercício:</b> 2018
<b>Valor Venal Excedente:</b>	0,00	<b>Exercício:</b> 2018
<b>Valor Venal da Área Comum do Terreno</b>		<b>Exercício:</b> 2018
<b>Valor Venal Construção:</b>	506.027,42	<b>Exercício:</b> 2018
<b>Valor Venal Construção Área Comum:</b>	0,00	<b>Exercício:</b> 2018
<b>Valor Venal Total:</b>	838.602,09	<b>Exercício:</b> 2018

