

LAUDO JUDICIAL

uerente: **Banco Itaú S/A**
uerido: **Jose Eduardo Centini e outro**

de Magrini-Eng.civil +Eng.Seg.Trab.-Creasp-49.308/D-IBAPE:Membro.Titular:1.351-
engenharialegalbragança@gmail.com

Índice

LAUDO PERICIAL:	12 fls.
Anexo 1 — MATRICULA-RI-BP.....	5 fls.
Anexo 2 — PLANTA APROVADA em.20/12/1.996.....	1 fls.
Anexo 3 — PLANTA APROVADA em..18/06/1.995:.....	1 fls.
Anexo 4 — CERTIDÃO de EXISTÊNCIA PMBP:.....	1 fls.
Anexo 5 — OFERTAS IMOBILIARIASCOM FOTOS DOS IMOVEIS.....	9 fls.
Anexo 6 — HOMOGENEIZAÇÃO: TRATAMENTO DAS OFERTAS POR FATORES E AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	11 fls.
Anexo 7 — VALOR TERRENO AVALIANDO.....	1 fls.
Anexo 8 — DEPRECIAÇÃO FISICA/ FUNCIONAL EDIFICAÇÃO.....	2 fls.
Anexo 9 — CUSTO DE REPREODUÇÃO DO IMOVEL:.....	2 fls.
Anexo 10 — FOTOS e PLANTA BAIXA do IMOVEL AVALIANDO.....	5 fls.
Total de folhas única face excluído as folhas cabeçalhos.....	50 fls.

0- Considerações Preliminares

1-finalidade

Elaborar uma avaliação do imóvel situado a Rua Domingos Alves Matheus nº231, Jardim America, Bragança Paulista para se estabelecer um valor de mercado dentro dos critérios e normas em voga, valor esse necessário para dar prosseguimento ao processo supra: Execução hipotecaria do Sistema habitacional Financeiro.

2- Análise documental

Plantas aprovadas

Consta planta aprovada ultima em 20/12/1996 com área construída de 173,09m², processo nº14.299/96, FOLHA 19, em terreno com 331,15m² em substituição ao processo 7.272/1.995, aprovado em 18/06/1995 7272/1995.com area de 160,49m².....

ANEXO-02-03

3-Matricula

Consta copia da matricula nº18.495, do R.I.-BP, terreno com 331,25m², Lote 07, Quadra 02 do Jardim America, com 160,49m² de edificação.....

ANEXO-01

3-1-Certidão de existência emitida:P.M.B.P.

A P.M.B.P certifica:

...haver na rua domingos Alves matheus, nº231, um terreno com 331,25m², lote 07, quadra 02, Jardim America, inscrição, nº1.15.04.06.0014.0087.00.00; explicita haver benfeitorias com 199,33m², sendo 179,11m² de residência e 20,22m² de edícula, categoria media.....

ANEXO-02

3-3-Documentação: análise /comentários

O documento da municipalidade atesta-confirma haver um

...confirma haver terreno de 331,25m², mais benfeitorias no montante de 199,33 m², com planta aprovada em duas ocasiões: 12/07/1.995 e 20/12/1996 e que posteriormente houve acréscimo de construção sem projeto aprovado na PMBP de 26,24m² conforme certidão de existência. O proprietário á época era Jose Aparecido da Rosa.

4-0- Vistoria

4-1-O imóvel

Trata-se de uma casa térrea composta de três dormitórios sendo um com banheiro privativo, mais: banheiro social, copa-cozinha conjugados, sala de estar com sala jantar, garagem dentro do corpo da casa; foram acrescentados closet mais lavanderia e quarto de empregada na forma de edícula.

4-2- Caracterização da região

Bairro delimitado entre uma via rápida-Av Imigrantes, uma rodovia para as estâncias climáticas e outros bairros residenciais: jardim Nipo Brasileiro e franjas da antiga fazenda São Miguel hoje totalmente ocupada por outros loteamentos urbanos de classe media alta e com equipamentos urbanos básicos.

4-3- Utilização atual e vocação do bairro

Bairro estritamente residencial.

4-3- Topografia do terreno

Topografia dominante ondulada cujo aproveitamento se faz com adaptação do projeto ao relevo possibilitando as águas pluviais escoarem para o fundo do vale, assim como os esgotos; redundou em bairro de casas uni familiares com vários níveis se acomodadas no greide original ou, se aplainadas via terraplenagem, em terraceamentos implicando em contenções e patamar para casa térrea, como o da **requerido**.

4.3- Conclusão da vistoria

O requerido edificou uma casa conforme a projeto aprovado (sala estar mais sala jantar e lavabo, copa-cozinha, três dormitórios, dois banheiros sendo um privativo) e posteriormente, acrescentou mais closet e edícula.

DESCRIÇÃO DO PADRÃO DA CASA

A casa é estruturada com alvenaria erguida simultaneamente com os pilares de concreto mais cintas inferiores e superiores (conjectura nossa); apresenta barras impermeáveis de azulejo até o teto nos banheiros, cozinha, lavanderia e na copa; há caixa da d'água com 1.000l; o forro é de laje tipo prel revestida de emboço e massa fina; o piso é de ladrilho áreas úmidas e externa; na garagem e rampa o piso é de placas de granito.

O telhado é de madeira com telhas tipo plan, em varias águas, com condutores externos embutidos pois o telhado avança nos beirais.

Há piso de taco de madeira nas salas e piso sintético imitando madeira nos quartos e circulação; há quadro de distribuição com disjuntores com vários circuitos isolados para cada chuveiro; as portas são de boa qualidade inclusive com as ferragens douradas e em necessitando alguns reparos no telhado e na eletricidade; os vitros e grades são de qualidade media não condizentes com as esquadrias de madeira.

Há massa corrida em todos os cômodos e na parte externa em bom estado de conservação apenas uma mancha de umidade em local onde há condutor das águas pluviais; a área construída é de 209,83m² com edícula de 13,47m², casa com 169,32m² e garagem com 27,04m²

5.0-Avaliação do imóvel

A avaliação será composta de duas partes, a saber: a primeira, relativa ao terreno e a outra à edificações e benfeitorias.

5.1-Avaliação do terreno

O pólo agregador e formador do bairro foi a implantação do paço municipal década 1970 conjuntamente com a abertura da Av. Imigrantes interligando a nascente rodovia Capitão Barduino , estrada para cidades do circuito das águas mais conhecida como estrada de Socorro.-ver fotos e planta reduzida no.....**ANEXO-07**

5.2-1-Aspectos físicos

O terreno é de formato retangular, com 12,50m de frente e fundos; mede de profundidade no lado esquerdo 26,60m, no referencial de quem do rua olha para o lote sub judice, e do lado direito, no mesmo referencial, mede 24,40m.

O vizinho a sua esquerda, mesmo referencial, é a casa nº221, que ocupa o lote 06; e o vizinho a direita é o lote 08, casa nº 241; com profundidades similares com vizinhos aos fundos, a jusante, cujas frentes dão para a Rua Dr. Manoel Jose Villaça.

Os lotes se apresentam em aclive impondo para projetos de casas planas uma patamarização resultando por isso de maneira generalizada, casas com rampas frontais, muros de contenção nos fundos e nas laterais.

5.2-2-Infra-estrutura da região imediata

A região imediata possui:

1. energia domiciliar.....	SIM
2. Iluminação publica.....	SIM
3. pavimentação.....	SIM
4. guias e sarjetas.....	SIM
5. arborização.....	SIM
6. gás encanado.....	SIM
7. rede telefônica.....	NÃO
8. rede de água.....	SIM
9. rede de águas pluviais.....	SIM
10. condução coletiva.....	SIM
11. coleta de lixo.....	SIM

Eng. Magrini-Eng.civil +Eng.Seg.Trab.-Creasp-49.308/D-IBAPE:Membro.Titular:1.351-
engenharialegalbragança@gmail.com

162
R

12. escola. primeiro grau.....	SIM
13. hospital..... a mea distancia=500m.....	SIM
14. posto policial..... ha batalhão distante de 350m.....	SIM

UTILIDADES

15. comercio..... varejista a 250,0m.....	SIM
16. escola técnica..... a 250m.....	SIM.
17. correio..... 500m.....	SIM
18. igreja.....	SIM..
19. recreação.....	SIM.
20. bancos..... 300,00m.....	SIM
21. posto policial HÁ RONDA PELA GUARDA NOTURNA.....	SIM

ZONA :.....Z7-R1

6-0-A avaliação do terreno

Todo o entorno foi ocupado, majoritariamente, por edificações residências uni familiares de padrão médio a superior .

A região imediata —ao redor da antiga prefeitura ou Paço Municipal— possui restrições quanto a atividades comerciais, industrias e serviços a não ser em certos corredores como a Av. Nipo Brasileira e Av. Imigrantes que margeiam o loteamento nas suas duas fases de implantação permitindo: lojas, lanchonetes, serviços e comercio em geral com seus respectivos fundos delimitados à área contigua da avenida imigrantes.

A região mediata extrapola a Av. Imigrantes, a rodovia, e do lado oeste da cidade não influenciando o jardim America devido a seu acesso ser restritivos e sem pólos geradores como escolas, centro comercial ou hospitais.

6-3-Aspectos físicos

Forma:

O terreno é de formato paralelogrâmico, com 12,50m de frente e fundos; lado direito com 26,60m e lado esquerdo com 26,40m; regular, aplainado mecanicamente visto a topografia original ser active, impondo por isso contenções laterais , aos terrenos a montante na direção da Rua D.A.M.

Eng. Magrini-Eng.civil +Eng.Seg.Trab.-Creasp-49.308/D-IBAPE:Membro.Titular:1.351-engenharialegalbragança@gmail.com

e muro de arrimo nos fundos aos terrenos a montante com frente para a Rua Dr. Manoel Jose Villaça. no mesmo setor do jardim America .

Foi executado o patamar afastado da rua com 7,0m devido a rampa de acesso necessária a concordância entre a via publica e o terreno que possibilitou a existência de casa térrea erigida com planta aprovada e depois regularizada após aumento de área construída; numa terceira fase foi acrescida a edícula que não foi regularizada como planta na PMBP, mas consta sua existência conforme certidão emitida anexa.

Frente.....	12,50m
Fundos.....	12,50m
Lateral direito	26,60m
Lateral esquerdo.....	26,40m

topografia

terreno em aclive, em relação à guia da calçada, com declinação inclinada mas após terraplenagem esta nivelada na transversal;

4-Superfície

possui superfície seca e coesa

5-Localização na

propriedade localizado a 73.17m da esquina com a rua da Rua Jarbas Souza Siqueira no meio da quadra 02 entre as Ruas Jarbas Souza Siqueira e Rua Domingos Alves Matheus(D.A.M.) .

6-Terrenos limítrofes

Nas laterais, os terrenos limítrofes estão em desnível não maior que 1,0m transversalmente ao terreno avaliando todos de frente para a Rua D.A.M.; aos fundos em desnível com o terreno a montante separados por muro de arrimo nos limites dele.

Eng. Magini-Eng.civil +Eng.Seg.Trab.-Creasp-49.308/D-IBAPE:Membro.Titular:1.351-
engenharialegalbragança@gmail.com

- Não há área "non aedificandi", por viela sanitária ou linha de transmissão

6-7- Infra estrutura da rua do imóvel
ver item.....5-2-2-

6-8-Restrições legais ao aproveitamento

A restrição maior, afora as taxas posturais como: taxa de ocupação, projeção, impermeabilização máxima, coeficiente de aproveitamento, etc, ... se referem a ser edificação unifamiliar, portanto não comercial ou serviços, e nem industrial - exceção: as áreas limítrofes aos terrenos com a AV. Nipo Brasileira e AV. Imigrantes.

6-9- Caracterização das edificações

Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos, tecnológicos comparados com a documentação disponível.

- há frontispícios atestando duas aprovações sendo a última de 173,09m² datada de 20/12/1996, apesar de constar nos arquivos municipais área construída de 199,33m² conforme certidão de existência nº.....de 21/3/18..... **ANEXO-2,3**

a edificação:

- Casa de um pavimento com 169,32m² no corpo principal mais garagem com 27,04m²; e edícula com 13,47m².
- Total construído medido.....209,83m²

6-10- Aspecto arquitetônico paisagístico, funcional inclusive conforto ambiental.

A residência propriamente dita, ou seja a casa com recuo frontal de 6,0m e abrigo para dois carros, foi construída

acima do nível da entrada, já detalhado, com acesso social e outro de serviço pela lateral esquerda via cozinha.

Das possibilidades de lay out parece que foi escolhida a menos ensolarada disposição dos cômodos; por exemplo: há um quarto ao lado copa- virado para o quadrante sul e o outro quarto mais suíte para a face noroeste, quer dizer nenhum recebe luz direta de manhã, porém no verão haverá plena e total insolação- não desejada aliás- e no inverno quase nada de insolação fornecedora de calor direto.

A casa semi isolada a direita seria mais adequada termicamente (ensolarada também) se fosse disposta espelhada no sentido oposto.

A **arquitetura** sem singularidades ou particularidades valorizantes, é a de uma casa de padrão normal para acomodar família com dois carros mais auxiliares ou pessoas das.

A vistoria foi realizada no dia 11.04.2018 dia claro outonal temperatura agradável, no momento via celular de ...

6.13-A avaliação

consideração nº1-ref.item.5-0

Os métodos de avaliações dependem da quantidade e da qualidade das informações disponíveis para o engenheiro avaliador.

Estas informações devem ser referentes á valores atuais, á vista, em propriedades equivalentes, no mesmo setor urbano, vizinhança imediata e com as mesmas características físicas e topográficas.

consideração nº2-ref.item. 5-0

Para o imóvel em tela a sua avaliação será em duas partes: o valor do terreno (referencia a 331,25m² de terra nua) e o valor das edificações (casa principal e

edícula)e benfeitorias;se enquadra no método:Método Evolutivo.

consideração nº3-ref.item. 5-0

Segundo Paulo Grandiski,nas transações ,via de regra,há um componente lógico,racional da ordem de 70% a 90%;e outro emocional da ordem de 10% a 30%.Isto posto utilizaremos para os valores a vista anunciados descontos de 10% do valor ofertado nas pesquisas.

consideração nº4 -ref.item. 5-0

Diagnóstico do mercado

- a) liquidez: **baixa liquidez**, liquidez normal ou alta liquidez;
- b) desempenho de mercado: **recessivo**, normal ou aquecido;
- c) número de ofertas: baixo, **médio** ou alto;
- d) absorção pelo mercado:sem perspectiva,difícil, **demorada** ou rápida;
- e) público alvo para absorção do bem,

facilitadores para negociação do bem:financiamento não éo facilitado para casas medias pelos órgãos financiadores.

14-O valor unitário da terra nua obtido

o valor unitário médio homogeneizado obtido após ajustamento por fatores das oito ofertas é de R\$654,22/m²

ANEXO 8:

$$\text{valor do terreno} = (R\$654,22 / 1,045) \times 331,25 \text{m}^2 = R\$207.378,34$$

valor de comercialização sera acresceto sobre a soma terreno mais edificacao=F.C.

$$\text{valor das benfeitorias} = \dots\dots\dots R\$212.896,7 \quad \text{Anexo-9}$$

o valor do bem imóvel

o valor do imóvel avaliando será a soma do valor do terreno mais as benfeitorias obtidos multiplicado por um fator de comercialização adotado pelas peculiaridades iguala 1,35.

Valor do terreno.....R\$207.378,34
valor do custo de reprodução da edificaçõesR\$212.896,71

Valor do imóvel = {VT(valor terreno) + VC(valor edificação)}
multiplicado por FC:fator de **comercialização**

valor do imóvel = {R\$207.378,34 + R\$212.846,70} 1,35 = R\$567.371,29
Fator de comercialização adotado incluso no cálculo acima.....1,35
(quinhentos e sessenta e sete mil, trezentos e setenta e um reais e vinte e centavos

Anexo 01

ENCERRAMENTO DO LAUDO

O presente laudo é composto de 51 folhas,face única,onde constam—conforme índice—o laudo, documentos oficiais,plantas,croquis,xerocopias,e montagens de fotos escolhidas para se ilustrar as condições do imóvel,seu entorno e as características dos parâmetros que fundamentaram a conclusão final,em valor,do principal objetivo deste laudo:obtenção do valor de um imóvel residencial.

Arrogo entre o **grau II e grau III**,de precisão,minimamente,pelas diligencias em busca das informações coligidas e inseridas na elaboração deste documento para o conseqüimento do intento.

.....
Enaude Magrini
Membro titular do **IBAPE-SP nº1351**
Eng.civil+Eng.Segurança do Trabalho
-CREASP-49.308/D

Enaude Magrini-Eng.civil +Eng.Seg.Trab.-Creasp-49.308/D-IBAPE:Membro.Titular:1.351-
engenharialegalbragança@gmail.com

Anexo 01

Matricula

18.495-RI-BP

REGISTRO DE IMÓVEIS — BRAGANÇA PAULISTA

REGISTRO N.º	REGISTRO GERAL	ANO	1982
N.º DA MATRÍCULA	"18.495"	DATA DA MATRÍCULA	25 de Outubro de 1982
ENDEREÇO DO IMÓVEL	Rua nº 01, sob o nº 07, Qd. 02, Loteamento "Jardim América 2", nesta cidade.		

O LOTE Nº 07, da Quadra nº 02, do Loteamento denominado "Jardim América", nesta cidade, medindo 12,50 metros de frente, por 26,40 metros de frente aos fundos de um lado; 26,60m de frente aos fundos, de outro lado, tendo nos fundos a mesma metragem de frente, ou seja, 26,60 metros, confrontando pela frente com a Rua nº 01; de um lado com o Lote nº 06; de outro lado com o Lote nº 08 e nos fundos com o Lote nº 19, sendo todos os Lotes confrontantes, da mesma quadra nº 02; num total de 331,25 metros quadrados.

ESTÁRIOS: TARQUINIO MARQUES FERREIRA, PÉRSIO MARQUES FERREIRA DA SILVA, ELDA STELLA MARQUES FERREIRA DA SILVA, HÉLIO RAMOS FERREIRA e o ESPÓLIO DE YVETTE VILLAS BOAS FERREIRA DA SILVA.

AQUISITIVOS: Transcrições números 45.087 Livro 3-AI; 54.268 e 54.328 Livro 3-AN e 55.840 Livro 3-AP.

PROPOSIÇÃO: Tarquinio Marques Ferreira - 38,29% do imóvel; Hélio Ramos Ferreira - 10,00% do imóvel; Pérsio Marques Ferreira da Silva e Elda Stella Marques Ferreira da Silva - 26,40% em partes iguais e o Espólio de Yvette Villas Boas Ferreira da Silva - 26,22% do imóvel. Bragança Paulista, 25 de Outubro de 1982. O Escrevente, *[Assinatura]* O Oficial *[Assinatura]*

18.495 - Bragança Paulista, 25 de Outubro de 1982. Conforme Formal de Partilha, passado aos 01 de Julho de 1982, assinado pelo Juiz de Direito da Comarca do Espírito Santo do Pinhal neste Estado, Dr. Vanderlei Alves, extraído dos autos de inventário, pelo 2.º Juízo de Direito do imóvel objeto desta matrícula, avaliado por Cr\$ 8.465.408,57 foi atribuído ao viúvo meiro HORACIO FERREIRA SILVA, proprietário, domiciliado na Fazenda Santo Antonio, Município do Espírito Santo do Pinhal - CIC 016.024.618-34; e aos herdeiros: ANTONIO VILLAS BOAS FERREIRA, proprietário, casado com Anita Donini Ferreira, domiciliados em São Paulo, CIC 016.024.618-34; MYRIAN VILLAS BOAS FERREIRA, brasileira, solteira, maior, estudante domiciliada na Fazenda Santo Antonio, município do Espírito Santo do Pinhal, CIC 544.987.148-81; REGINA MARIA VILLAS BOAS FERREIRA, brasileira, solteira, menor pábere, estudante, domiciliada na Fazenda Santo Antonio, Espírito Santo do Pinhal - CIC 017.928.828-75 e MARIA APARECIDA FERREIRA AZEVEDO, de nacionalidade portuguesa, casada com Dr. João Carlos de Azevedo Junior, cirurgião-dentista, domiciliados em Santos, CIC 016.698.398-58, na proporção de 60% ao viúvo meiro, no valor de Cr\$ 2.078.244,16 e 10%, a cada um dos herdeiros, no valor de Cr\$ 346.540,60, sem condições. Bragança Paulista, 30 de Junho de 1982, que transitou em julgado. O Escrevente, *[Assinatura]*

18.495 - Bragança Paulista, 25 de Outubro de 1982. Conforme R.1 - Matrícula 13.096 e av. - Matrícula nº 29, Lt 08, neste registro, os co-proprietários Tarquinio Marques Ferreira e s/m Heloisa Maria Ferreira, por escritura de 28 de novembro de 1980 do 2º Cartório de notas local, Livro nº 144, doaram PARTE IDEAL equivalente a 10% dos imóveis objetos das referidas matrículas e av. nº 144, ou sejam, Fazenda São José e Loteamento Jardim América, situados nos bairros de Itapeva e Campo Novo, neste município e comarca, à HELOISA MARIA FERREIRA MENEZES e s/m FERNANDO EUGENIO D'OLIVEIRA MENEZES, ficando ainda os doadores possuindo 26,29% dos imóveis, em consequência dos registros anteriores, o imóvel objeto desta matrícula, ficou pertencendo aos abalizados proprietários, na seguinte proporção; TARQUINIO MARQUES FERREIRA e s/m Aldette Ramos Ferreira, 28,29%; ELDA STELLA MARQUES FERREIRA DA SILVA 12,745%; HÉLIO RAMOS FERREIRA DA SILVA 10,0%; FERNANDO EUGENIO D'OLIVEIRA MENEZES e s/m Heloisa Maria Ferreira Menezes 10,0%; HO- LÍDIO FERREIRA DA SILVA JUNIOR, 15,732%; FERNANDO ANTONIO VILLAS BOAS FERREIRA e s/m Anita Donini- 1,622%; MARIA APARECIDA FERREIRA AZEVEDO e s/m João Carlos de Azevedo Junior 2,622%; MY- RIAN VILLAS BOAS FERREIRA e s/m Armando Pinto e Silva Junior, 2,622% e REGINA MARIA VILLAS BOAS- 1,622%, totalizando 100,000%. O Escrevente, *[Assinatura]* O Oficial, *[Assinatura]*

18.495 - Bragança Paulista, 25 de Outubro de 1.982. Conforme cartidão de casamento fornecido pelo Cartório Civil do 2º Subdistrito da Comarca de Santos, neste Estado, em 25 de Outubro de 1982, a proprietária MYRIAN VILLAS BOAS FERREIRA, tendo contraído nupcias pelo regime de comunhão parciais de bens, após a lei 6.515/77 com ARMANDO PINTO E SILVA JUNIOR, passou por consequente e assinou o Oficial, O Escrevente, *[Assinatura]*

18.495 - Bragança Paulista, 22 de Outubro de 1.987. Conforme escritura de 24 de Outubro de 1987, firmada nesta cidade por Agni Arizal Libera, acompanhado de Certidão de Casamento de 24 de Outubro de 1987, neste registro, a proprietária DR. FERNANDO EUGÊNIO D'OLIVEIRA MENEZES e sua mulher HELOISA MARIA FERREIRA MENEZES, transmitiram por venda: PARTE IDEAL equivalente a 10%, no imóvel objeto desta matrícula a FEM S/C LTDA, com sede na cidade de São Paulo, Capital, à Avenida Paulista, 2001, 18º andar, Conj. 18.495, com o nº 51.931.780 / 001 - 24, no ato representada por seus únicos sócios dr. Fernando Eugênio de Oliveira Menezes e Heloisa Maria Ferreira Menezes, pelo preço de Cr\$ 828,00, sem condições de pagamento. O Oficial, *[Assinatura]*

18.495 - Bragança Paulista, 22 de Outubro de 1.987. Conforme requerimento de 24 de setembro de 1987, firmado nesta cidade por Agni Arizal Libera, acompanhado de Certidão de Casamento de 24 de Outubro de 1987, neste registro, a proprietária REGINA MARIA VILLAS BOAS FERREIRA, contraída nupcias pelo regime de comunhão parcial de bens, com ANDRÉ LUIZ NEIVA, passando por consequente a assinar-se REGINA MARIA FERREIRA NEIVA. O Escrevente, *[Assinatura]* O Oficial, *[Assinatura]*

18.495 - Bragança Paulista, 16 de Agosto de 1.988. Conforme escritura de 12 de Agosto de 1.988, do 2º Cartório de Notas local, Lº 561, fls. 02, protocolada sob nº 69.327 deste registro, TAREX MARQUES FERREIRA e sua mulher ALDETE RAMOS FERREIRA, HELIO RAMOS FERREIRA, FEM S/C LTDA, MARIA APARECIDA FERREIRA DA SILVA, FERNANDO ANTONIO VILLAS BOAS FERREIRA e sua mulher ANITA FERREIRA, MARIA APARECIDA FERREIRA DE AZEVEDO e seu marido JOÃO CARLOS DE AZEVEDO JUNIOR, ANDRÉ LUIZ NEIVA, ESPÓLIO DE PÉRSIO MARQUES FERREIRA DA SILVA JUNIOR, REGINA MARIA FERREIRA NEIVA e seu marido ANDRÉ LUIZ NEIVA, ESPÓLIO DE HORÁCIO FERREIRA DA SILVA JUNIOR, já qualificado, Parte Ideal de 4,864% do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 2.548.538,99, incluindo o R.G - Matrículas nos 18.495 a 18.501, 18.528, 18.529, 18.531 a 18.558, 18.561 a 18.614, 18.617, 18.618, 18.620 a 18.638, 18.640 a 18.651, 18.563, 18.654, 18.656 a 18.682, 18.700, 18.704 a 18.717, 18.719 a 18.744, 18.746 e 18.754, 18.756 a 18.773, 18.775 a 18.851, 18.854 a 18.871, e 18.876 e 18.907. Consta que a presente permuta foi autorizada por alvarás Judiciais. CND-IAPAS sob nº 775491, de 27/07/88, constante do título. Em presente permuta, o imóvel constante desta matrícula fica pertencendo aos permutantes na seguinte proporção: Tarquínio Marques Ferreira da Silva: 18,452%; Espólio de Horácio Ferreira da Silva Junior: 11,088%; Fernando Antonio Villas Boas Ferreira: 2,767%; Maria Aparecida Ferreira de Azevedo: 2,767%; Myrian Ferreira Pinto e Silva: 2,767%; e Regina Maria Ferreira Neiva: 2,767%. O Oficial, *[Assinatura]*

18.495 - Bragança Paulista, 12 de outubro de 1.989. Conforme formal de partilha de 30 de agosto de 1.989, do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, neste Estado, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Miguel Petroni Neto, protocolado sob n.º 75.557/89 (Proc. n.º 1.560/86), homologado por sentença de 28 de agosto de 1.989, que transitou em julgado, PARTE IDEAL correspondente a 10% do imóvel constante desta matrícula, foi partilhada aos herdeiros e co-proprietários FERNANDO ANTONIO VILLAS BOAS FERREIRA DE AZEVEDO e seu marido Dr. JOÃO CARLOS DE AZEVEDO JUNIOR, já qualificados, MARIA APARECIDA FERREIRA DA SILVA FERREIRA DE AZEVEDO e seu marido ANDRÉ LUIZ NEIVA, já qualificados, e sua mulher ANITA DONNINI FERREIRA, RG 3.348.561, CPF n.º 017.188.738/88 comum com o marido. MARIA APARECIDA FERREIRA DA SILVA FERREIRA DE AZEVEDO, já qualificada, e seu marido ARMANDO PINTO E SILVA JUNIOR, brasileiro RG n.º 5.771.758, CPF n.º 733.378.689/72, e seu marido ANDRÉ LUIZ NEIVA, brasileiro, de suas legítimas paternas, na proporção de 1/4 ou 2,767% para cada um, no valor de Cr\$ 5.212.941,20, incluindo o valor do R.G - Matrículas nos 18.495 a 18.501, 18.518 a 18.528, 18.529, 18.531 a 18.558, 18.561 a 18.614, 18.617 a 18.618, 18.631 a 18.671, 18.678 e 18.907. Em consequência do presente registro, o imóvel constante desta matrícula fica pertencendo: Tarquínio Marques Ferreira e sua mulher Aldeite Ramos Ferreira, 10,553%; à Helio Ramos Ferreira, 10,553%; à FEM S/C LTDA, 18,452%; à Maria Aparecida Ferreira da Silva (Espólio), 5,534%; à Fernando Antonio Villas Boas Ferreira e sua mulher Anita Donnini Ferreira, 5,534%; à Maria Aparecida Ferreira Azevedo e seu marido João Carlos de Azevedo Junior, 5,534%; à Myrian Ferreira Pinto e Silva e seu marido Armando Pinto e Silva Junior e 5,534%; à Regina Maria Ferreira Neiva e seu marido André Luiz Neiva, 2,767%. O Oficial, *[Assinatura]* Escrevente, datilografel. *[Assinatura]* Escrevente, conferl. O Oficial, *[Assinatura]*

CONTINUA AS FÓLHAS SEGUINTESS NESTE LIVRO

REGISTRO GERAL	Matr. n.º 18.495/2	DATA 25/10/82	PLA
ANO 1.982.-		OFICIAL	

• Continuação de Matrícula nº 18.495 •

18.495 - Bregaço Paulista, 01 de fevereiro de 1.990. Conferência de partilha datada de 05 de dezembro de 1.989, do 9º Ofício de Registro de Imóveis e das Successões do Comarca de São Paulo, protocolado sob nº 77.086 neste registro, extrairdo dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de FÉRSIO MARQUES FERREIRA DE SILVA, em 09/07/86, separado judicialmente (Proc. nº 1.226/86), homologado por sentença de 30 de novembro de 1.989, que transcreve em julgado, PARTE IDEAL correspondente a 13,452%, avaliada, por escritura pública nº 116,11, no imóvel objeto desta matrícula, foi partilhada de acordo com ALFRÉDO ALCANTARA MACHADO, brasileiro, comerciante, casado com VALÉRIO RIAS, brasileira, de prole doméstica, separada judicialmente, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, à rua de Consolação, nº 1.574, Edifício D. Pedro, 20º andar, RG nº 1.850.419, CIO nº 216.891.908/49; LUCILLA FERREIRA DE CARVALHO, brasileira, de prole doméstica, separada judicialmente, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, à rua de Consolação, nº 1.574, Edifício D. Amélia, 20º andar, RG nº 2.302.108, CIO nº 943.099.218/31, e, VERA FERREIRA DE MORAES, brasileira, de prole doméstica, casada com Sr. JOSÉ ROBERTO RIBEIRO DE MORAES, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, à rua Bela Cintra, nº 1.771, 110 andar, RG nº 6.387.313, CIO nº 761.091.718/00, de suas legítimas partes, cabendo à cada uma 1/3 ou 4,484% de parte ideal deste imóvel. No cumprimento do presente registro, o imóvel objeto desta matrícula fica pertencente a 29,368% a Turquínia Marques Ferreira e sua mulher Alberto Ramos Ferreira; 10,99% a Nélia Ramos Ferreira; 10,99% a FERN R/C Ltda.; 13,452% a Sílvia Stella Marques Ferreira e filhos; 5,516% a Fernando Antônio Vilas Boas Ferreira e sua mulher Anita Simões Ferreira; 5,516% a Maria Aparecida Ferreira de Almeida e sua marido João Carlos de Almeida Junior; 5,516% a Myriam Ferreira Pinto e filho e sua marido Armando Pinto e Silva Junior; 5,516% a Eugênio Costa Ferreira Neto e sua esposa André Luis Malveira; 4,484% a Lucilla Ferreira de Carvalho Neto; 4,484% a Vânia Ferreira de Barros e sua marido José Roberto RIBEIRO DE MORAES e, 4,484% a Lucilla de Almeida Machado, Sr. Secrevente, datado em São Paulo, em 25 de outubro de 1982, conferido pelo Oficial Substituto, *[assinatura]*

18.495 - Bregaço Paulista, 14 de dezembro de 1.989. Conferência de acordo de 14 de dezembro de 1.989, do 2º Cartório local, nº 603, fls. 2, protocolado sob nº 79.084, neste registro, em virtude do FÉRSIO MARQUES FERREIRA, efetuado entre os herdeiros, o imóvel objeto desta matrícula, ficou pertencente exclusivamente a FERN R/C LTDA. e sua mulher VERA FERREIRA FERREIRA, pelo valor de R\$ 1.200.000,00. Cadastro Municipal nº 1.150.654.4.0.87.0000. CIO nº 116.11 (116.11), constante do título, sendo que os proprietários se comprometem a cumprir todas as determinações do loteamento. A presente escritura foi autorizada por Alvará Judicial, transcrita no título. Sr. *[assinatura]* (Calle Luis Teixeira Lagli), Secrevente Autorizado, datado em São Paulo, em 14 de dezembro de 1989.

REGIME DO VIZINHO

122
R

16/50

4
2

18.495 - Bragança Paulista, 25 de abril de 1.995. Conforme certidão-
matrícula, arquivada em Cartório, a rua 01, denominada-se atualmente RUA DO -
ALVES MATHEUS. O Oficial Interino, Macy, (Wilson Apareci
ado).--

18.495 - Bragança Paulista, 25 de abril de 1.995. Conforme escritura-
de fevereiro de 1.995, de notas do Cartório de Fuiti, nesta comarca, -
fls. 117, protocolada sob nº 96.155, neste registro, os proprietários
Antonio Villas Boas Ferreira e a/m Anita Donnini Ferreira, transmi-
do por venda o imóvel objeto desta matrícula a OSÉ APARECIDO DA ROSA, -
casado pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77 com
SAVAIO DA ROSA, brasileira, RG 11.891.446-SSP-SP, ele comerciante, re-
neste nesta cidade à Alameda Belgica, 80, Jr. Europa, RG 5.074.581-SSP-SP
33.249.268/15, pelo preço de R\$4.000,00, sendo que o adquirente se -
te a cumprir todas as determinações do Loteamento. O Oficial Interi-
Macy, (Wilson Aparecido Acedo).--

18.495 - Bragança Paulista, 30 de Agosto de 1.996. Conforme requeri-
acompanhado de Habite-se, cópia de planta aprovada, e CND-INSS numero-
58, série G, no terreno aqui descrito, o proprietário OSÉ APARECIDO DA -
fez construir uma RESIDÊNCIA, situada à Rua Domingos Alves Matheus, sob
31, Jardim América, nesta cidade, com a área construída de 160,49mts². O
evente Autorizado, Mauro A. Fonseca Junior (Mauro Alves da Fonseca Junior)
FILME Nº 100398

18.495 - Bragança Paulista, 19 de Fevereiro de 1.997. Conforme Instru-
Particular, datado de 13 de fevereiro de 1.997, firmado em São Paulo, -
as partes contratantes, duas testemunhas, os proprietários OSÉ APPARECI-
DA ROSA, também conhecido por OSÉ APARECIDO DA ROSA e a/m ALICE SAVAIO -
DA ROSA, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula a OSÉ EDUAR
CENTINI, brasileiro, comerciante, e sua mulher DEBORA ALVARES DE TOLEDO -
CENTINI, brasileira, autônoma, casados sob o regime da comunhão parcial de -
após a lei 6.515/77, RG nºs 21.230.168-SSP-SP e 17.828.140-SSP-SP, CPF
342.888-80 e 102.629.008-23, residentes nesta cidade à rua Thelesphoro -
diha, nº 12, pelo preço de R\$120.000,00. O Escrevente Autorizado, -----
, (Celso Luis Teixeira Lugli).--

18.495 - Bragança Paulista, 19 de Fevereiro de 1.997. Conforme Instru-
Particular, datado de 13 de fevereiro de 1.997, firmado em São Paulo, -
as partes contratantes, duas testemunhas, os proprietários OSÉ EDUARDO -
CENTINI e a/m DEBORA ALVARES DE TOLEDO CENTINI, deram em PRIMEIRA, ÚNICA E -
SPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, o imóvel objeto desta ma-
trícula ao BANCO ITAU S/A, com sede em São Paulo, à rua Bos Vista, 176, CCG-
0.701.190/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$55.000,00, a -
anual de juros nominal de 11,386% e efetiva de 11,999%, sendo o prazo -
amortização: 84 meses, data de vencimento da 1ª prestação: 13/03/97, va-
total do encargo mensal: R\$1.058,70; valor da garantia R\$110.000,00; com
ção de renda familiar: José Eduardo Centini: 78,11%, Debora Alvares de -
do Centini: 21,89%; dilatação máxima do prazo de amortização: 60 meses;-
as condições constantes do título. O Escrevente Autorizado, -----
, (Celso Luis Teixeira Lugli).--

FILME Nº 101713

= CONTINUA ÀS FOLHAS SEGUINTE DESTE LIVRO =

VOLUME 2	REGISTRO GERAL	DATA	FLS.
	ANO 1.982.-	25/10/1.982.-	
	Matricula n.º 18.495/2	OFICIAL	

127
R
17/50
4

= CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA NÚMERO 18.495 =

AV.15 - 18.495 - Bragança Paulista, 22 de Abril de 2.003. Conforme Mandado Judicial, datado de 27 de março de 2.003, assinado pelo Dr. Júlio Cezar dos Santos, MM. Juiz de Direito do Anexo Fiscal desta Comarca, O IMÓVEL objeto desta matrícula, acha-se **PENHORADO** nos autos do Processo nº 1224/00, de Execução Fiscal em que figura como exequente a **PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA**, com sede à Avenida Antonio Pires Pimentel, nº 2015, nesta cidade, CGC nº 46.342.746/0001-65, e como executados **JOSÉ EDUARDO CENTINI** e sua mulher **DEBORA ALVARES DE TOLEDO CENTINI**, já qualificados, auto lavrado em 14/11/02, garantindo o débito no valor de R\$833,50, em 05/05/00, figurando como Fiel Depositário o proprietário José Eduardo Centini. O Escrevente Autorizado, Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Júnior).

MICROFILME Nº 129.348.

AV.16/M - 18.495 - PENHORA - Bragança Paulista, 22 de novembro de 2012. Conforme elementos constantes em certidão de penhora, datada de 20 de novembro de 2012, expedida pelo 3º. Ofício Cível desta cidade e comarca de Bragança Paulista, por meio eletrônico (Penhora Online PH000022759), protocolada nesta Serventia, sob número 193.827, em data de 21 de novembro de 2012, é esta para ficar constando que O **IMÓVEL** aqui descrito, acha-se **penhorado** nos autos do processo de execução civil número de ordem 1513/02-01, que tem como exequente, **ÉRIKA KLINKERFUS**, CPF/MF número 318.787.208-56, e como executados, os proprietários, **JOSÉ EDUARDO CENTINI**, e sua mulher, **DEBORA ALVAREZ TOLEDO CENTINI**, devidamente qualificados nesta peça matricial, garantindo o débito objeto da execução, no valor de R\$18.856,11 (dezoito mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e onze centavos), tendo sido nomeada fiel depositário do bem, o proprietário e executado, José Eduardo Centini. Nada se deve pela prática deste ato, uma vez que foi estendida à exequente, **Érika Klinkerfus**, os benefícios da Justiça Gratuita, como informado na certidão em tela. Eu, Luciano Cerqueira Acedo (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).-

Anexo 02
2º Projeto
aprovado
20/12/1996

REGISTRO DE INDICADORES

PROJETO DE REFORMA EM 12/07/95, PROJ.
DORRIGOS ALVES MATHEUS, Nº 231, LOTE 07,
QUADRA 02, JARDIM AMÉRICA, BRAGANÇA-PA
JOSÉ APARECIDO DA ROSA
1:100 / 1:200 / 1:20

M.E.P.
Nº 142.998
19
770

INSC. Nº 1150406001500870000

TUACÃO SEM ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETARIO
J. M.

Camargo Dmiltre
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO
M. Edite Camargo Dmiltre
ENGENHEIRO CIVIL
CBEA 0601684240
A.R.T. 204

ÁREAS EM (m²)

ÁREA TOTAL	331,25
ÁREA ÚTIL	173,09
ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO	158,16
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	52,25 %
ÍNDICE DE COBERTURA	0,52

INSC. MUNICIPAL Nº 4.13429

PLANO DE DRENAGEM E CONSERVAÇÃO DE RESERVATÓRIOS D'ÁGUA APROVADO AO DISPOSTO NOS ART. 1º E 2º DO DECRETO Nº 1178

Prefeitura de Marabá - PA
Bragança Paulista
Divisão de Projetos e Posturas
APROVAÇÃO
Em 20 DEZ 2006
[Signature]

Eng. Eliz M. Macleira Krubinski
Rua da Civ. Proj. e Posturas
CBEA SP 588241175

Anexo 03
1º Projeto
aprovado
18/07/1995

127
R

19/50

PROJETO P/ CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA

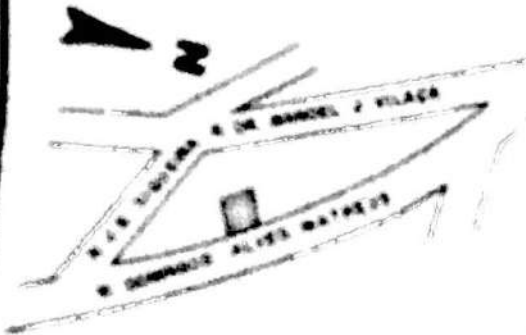
LOCAL — R DOMINGOS ALVES MATHEUS, Nº . LOTE 07 .
 QUADRA 02, JARDIM AMÉRICA, BRAGANÇA PTA

PROF — **JOSÉ APARECIDO DA ROSA.**

ESC — 1:100 / 1:200 / 1:20

P. M. B. P.
 PROJ. Nº 15197/92
 27/04/95

SITUAÇÃO S/ ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

[Signature]
 PROPRIETÁRIO

[Signature]
 AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO
 M. Edite L. C. Cargo: Engenheiro
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 000000000

ÁREAS EM (m²)

TERRENO — 321,25
 A CONSTRUIR — 160,49 ✓
 LIVRE — 170,76 ✓
 TAXA DE OCUPAÇÃO — 49,99 %

A INSTALAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS RESERVATÓRIOS D'ÁGUA ATER DERÃO AO CUMPRIMENTO DOS ARTIGOS 18 E 18A DO L.P.M.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PTA
 DIVISÃO DE LICENÇAS
APROVADO
 18/07/1995
[Signature]
 ATENÇÃO: O PROJETO DEVE SER EXECUTADO DE ACORDO COM O L.P.M.

MAPAS/ em 18/07/1995
 Matrícula nº 15197/92

PROJETO DE LICENÇA PARA O FOMENTO DE OBRAS DE INTERESSE PÚBLICO
 Nº 15197/92
 DATA DE EMISSÃO: 18/07/1995
 LOCAL: BRAGANÇA PTA
 VALOR: R\$ 1.000,00
 OBSERVAÇÕES: O PROJETO DEVE SER EXECUTADO DE ACORDO COM O L.P.M.
[Signature]

138
R

Anexo 04

Certidão de Existencia do Imovel pela PMBP



Prefeitura do Município
de Bragança Paulista

129
P

2018

CERTIDÃO

CERTIFICO para os devidos fins, atendendo ao requerimento protocolado sob nº 10.208 de 20.03.18, procedente de Enaude Magrini, que reportando ao Cadastro Imobiliário da época (Lv.01/97 - fls. 2.065), o imóvel sito à Rua Domingos Alves Matheus nº 231, lote 7 da quadra 2, cadastrado com área de terreno de 331,25m², objeto da matrícula nº 18.495, Jardim América, nesta cidade, lançado em nome de José Eduardo Centini e Débora Alvares de Toledo Centini, inscrição nº 1.15.04.06.0014.0087.0000, encontra-se COLETADO nesta Municipalidade para lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano e Taxa desde 1º de janeiro de 1997 com área construída de 164,25m² e a partir de 15 de novembro de 2017 passou a ser CADASTRADO com área construída de 199,33m² (179,11m² de residência e 20,22m² de edícula - categoria média). Área construída cadastrada no exercício de 1996 com efeitos tributários a partir de 1º de janeiro de 1997, conforme Artigo 5.º § 3.º do Código Tributário Municipal. Não havendo registro de área construída para o referido imóvel anterior ao exercício de 1996.

Bragança Paulista, 21 de março de 2018.


Giuliano Gian Creci
Auxiliar Administrativo
RE 11.172


Marcelo Braga Costa
Auditor Fiscal de Tributos
Imobiliários
RE 6.309

2018

<p>AMOSTRA Nº1-BELLA IMOVEIS-Sr.Andre Luiz Manso-tel.011.9.9627.55.32;.....23/3/18 R. Jose Mathias Farah Sobrinho-Q-25;L:10-A,Jardim Amencia II,Bragança Pta-Z7-R1- lado par Área do terreno=300,0m²: testada:12,0m;laterais:25,0,0m;fundos12,0m A área se mostrou 10% maior- não oficialmente- mas influenciou na transação</p> <p>Preço.....R\$180.000,00 - á vista já realizado Vu=valor unitário=.....R\$180.000,00/330,0m²=R\$545,45/m²</p>
<p>AMOSTRA Nº2-BELLA IMÓVEIS-Andre Luiz Manso-011.9.9627.5532-.....23.3.18 Rua Dr. Manoel Jose Vilaça-Q:25;L:10-Jardim Amencia II, Bragança Paulista-Z7-R1-lado impar Área do terreno=300,0m²: testada:12,0;lateral esquerda:25,0m;fundos:12,0m</p> <p>Preço.....ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9.....R\$180.000,00 Vu=valor unitário=.....R\$180.000,00/300,0m²=R\$600,00/m²</p>
<p>AMOSTRA Nº3-IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-.....23.3.18 R. Jose Mathias Farhat Sobrinho ,L:9;Q:25Jardim Amencia II, Bragança Paulista-Z7-R1-lado par Área =559,97m²: testada:11,80;lat.esque.:34,81;lat.dir.:30,0-fundos:22,76</p> <p>Preço.....ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9.....R\$210.000,00 Vu=valor unitário=.....R\$210.000,00/559,97m²=R\$375,02/m²</p>
<p>AMOSTRA Nº4-IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-.....23.3.18 Rua Manoel Jose Vilaça ,Jardim Amencia II, Bragança Paulista-Z7-R1-lado par-Q24-L-01 Área=886,94m²:testada:33,44m;lat.esque.:34,81m;lat.dir.:30,0m-fundos:22,76m</p> <p>Preço.....ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9.....R\$352.000,00 Vu=valor unitário do m²=.....R\$352.000,00/886,94m²=R\$396,87/m²</p>
<p>AMOSTRA Nº5-IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-.....23.3.18 Rua Prof.Jandyra Colombi Costa Valente ,Jardim Amencia III, Bragança -Z7-R1-lado impar Área =573,49m²: testada:14,70;lat.esque.:35,0;lat.dir.:35,20-fundos:18,07-Q:32,L:02</p> <p>Preço.....ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9.....R\$225.000,00 Vu=valor unitário do m²=.....R\$225.000,00/573,42m²=R\$392,33/m²</p>
<p>AMOSTRA Nº6- IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-.....23.3.18 End.:Rua Jose Sinani ,Jardim Amencia III,L:27-Q:31- Bragança Paulista-Z7-R1-lado par Matricula..RI-BP.....18.686- Área terr.:656,82m²:testada:16,0;lateral dire:54,0m;lat.esq.:48,95m,fundos:11,0m</p> <p>Preço.....ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9.....R\$225.000,00 Vu=valor unitário do m²=.....R\$225.000,00/656,82m²=R\$342,56 /m²</p>
<p>AMOSTRA Nº7- IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-.....23.3.18 End.:Rua Jose Sinani ,Jardim Amencia III,L:28-Q:31- Bragança Paulista-Z7-R1- lado par Matricula.RI-BP-.....18.687- Área terr.:536,11m²:testada:12,0;later.dir.:58,50m;lat.esq.:54,00m,fundos:7,60m</p> <p>Preço.....ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9.....R\$211.500,00 Vu=valor unitário do m²=.....R\$211.500,00/536,11m²=R\$394,51 /m²</p>
<p>AMOSTRA Nº8- IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-.....23.3.18 End.:Rua Jose Sinani ,Jardim Amencia III,L:29-Q:31- Bragança Paulista-Z7-R1- lado par Matricula.RI-BP-.....18.688- Área terr.:577,29m²:testada:12,0;lat.esq...:58,50m;lat.esq...:61,80m,fundos:7,49m</p> <p>Preço.....ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9.....R\$211.500,00 Vu=valor unitário do m²=.....R\$216.000,00/577,29m²=R\$366,37/m²</p>

Google Maps

Google Maps

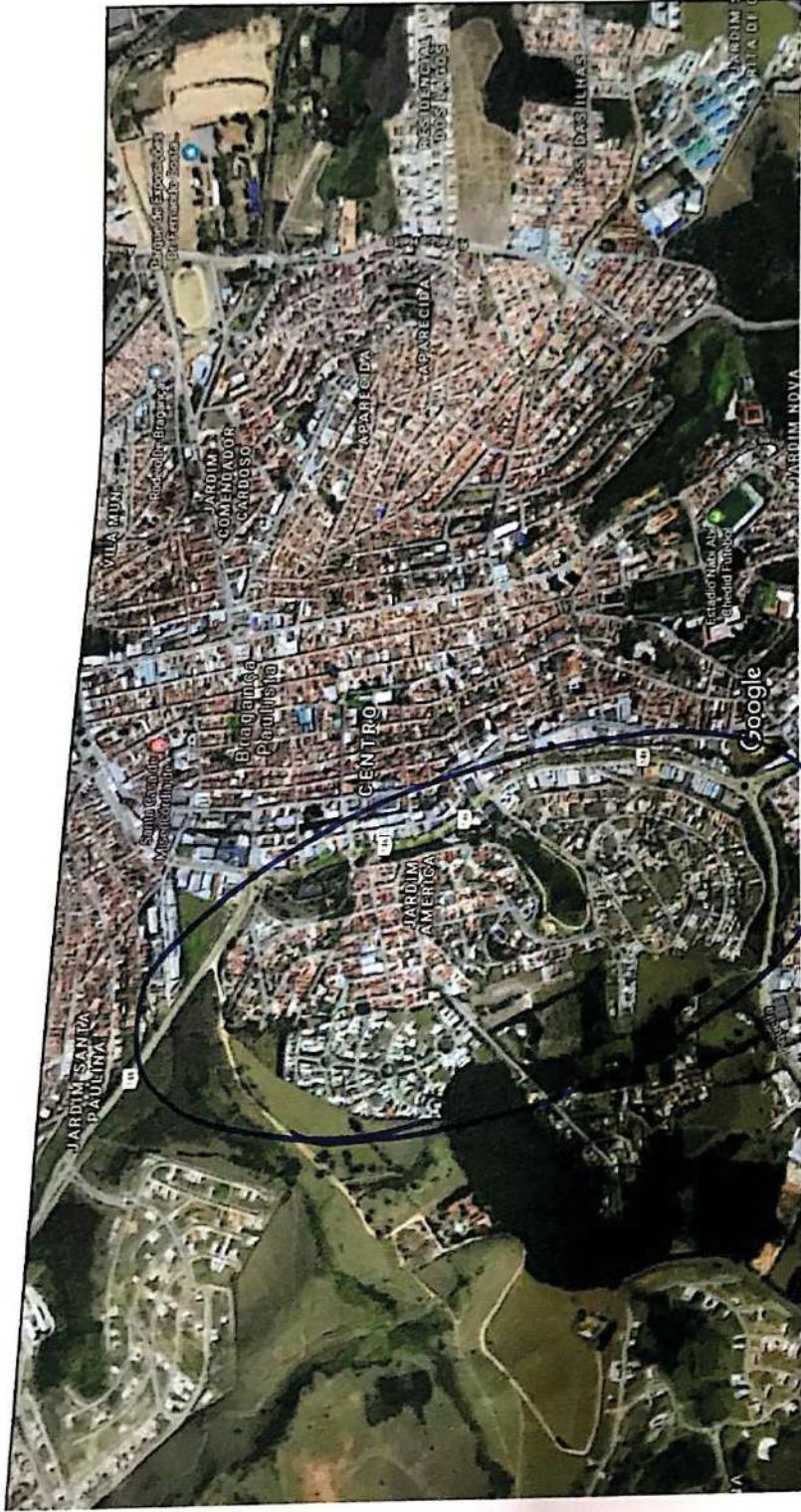


Imagem © 2018 DigitalGlobe, DeLorme © 2018 Google 1000 pés

<https://www.google.com/maps/@-22.9578952,-46.5424462,2072m/data=!3m1!1e3?hl=pt-BR>

1/1

22/50

131
P

OPORTA N°1
RUA JOSE STICIONI 34
Q=31 L=28
S_T = 868,02 m²

OPORTA N°2
RUA JOSE STICIONI 34
Q=31 L=28
S_T = 868,02 m²

OPORTA N°3
RUA JOSE STICIONI 34
Q=31 L=27
S_T = 846,07 m²

OPORTA N°4
RUA JOSE STICIONI 34
Q=31 L=27
S_T = 846,07 m²

OPORTA N°5
RUA PROF. JANDYRA COLAMB
COSTA VALENTE Q=32 L=02
S_T = 672,49 m²

OPORTA N°6
RUA TRAZE DE MANOEL JOSE
VILLACA
Q=24 L=01
S_T = 826,94 m²

OPORTA N°7
RUA JOSE STICIONI 34
Q=31 L=9
S_T = 559,97 m²



132/P

23/50

JARDIM AMERICA 1

JARDIM AMERICA 2

JARDIM AMERICA 3

70 m

58 = Q

LOTE No
Q-25
LOTE No
10A-Q25

LOTE No
10
Q-25

LOTE No
Q-2A
DE MARCEL 2008 VILLAGE

2008 MARCEL 2008 VILLAGE - INTERIOR SECTION 2008
2008 MARCEL 2008 VILLAGE - INTERIOR SECTION 2008

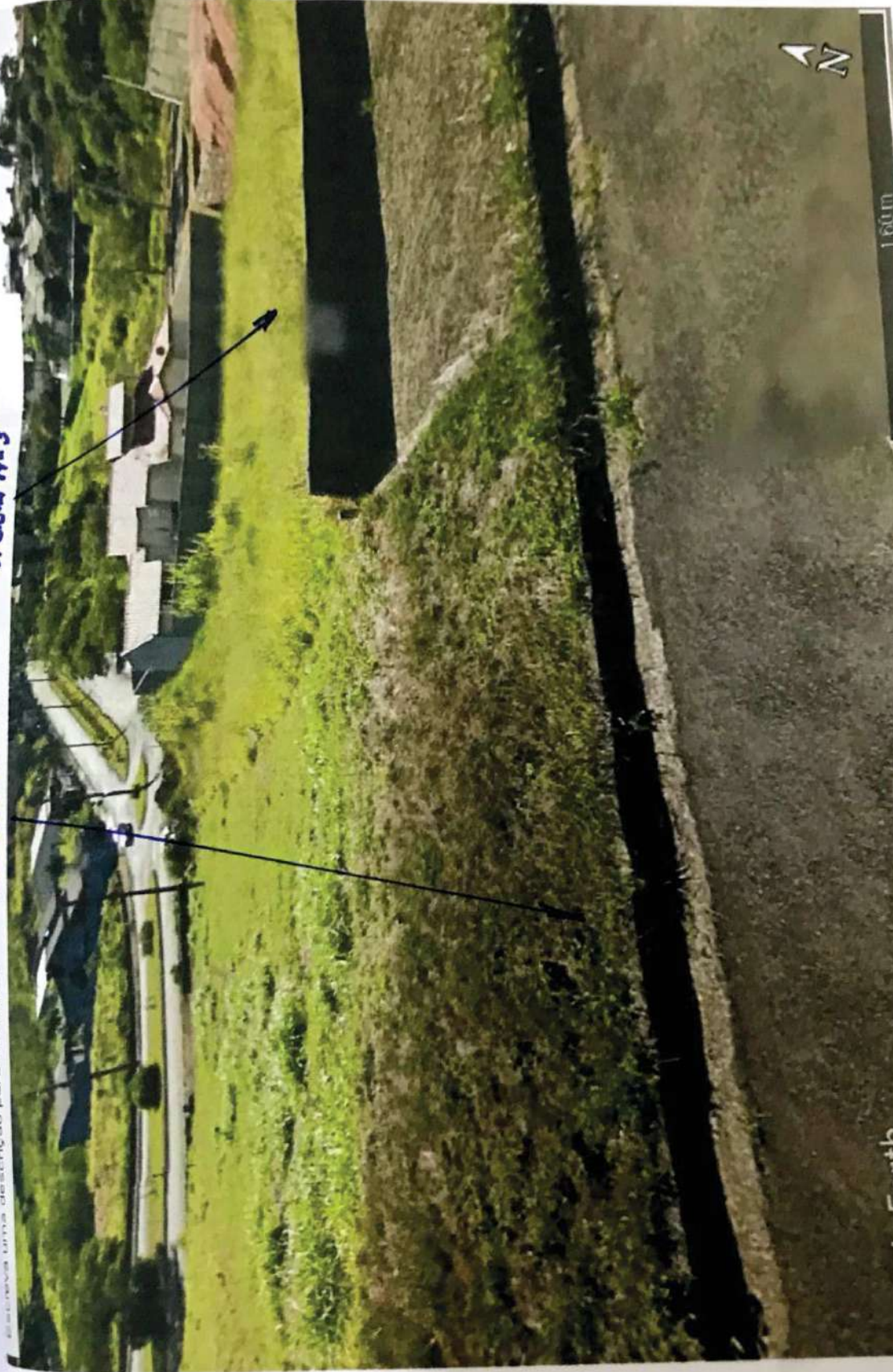
earth

134
R

2490

... Lote 10-A:25 e a direita, Lote 09
CHARRA N: 1
CHARRA N: 3

Legenda



160m

Google Earth

© 2014 Google
All Rights Reserved



2266/13

PODER JUDICIAL

0
e



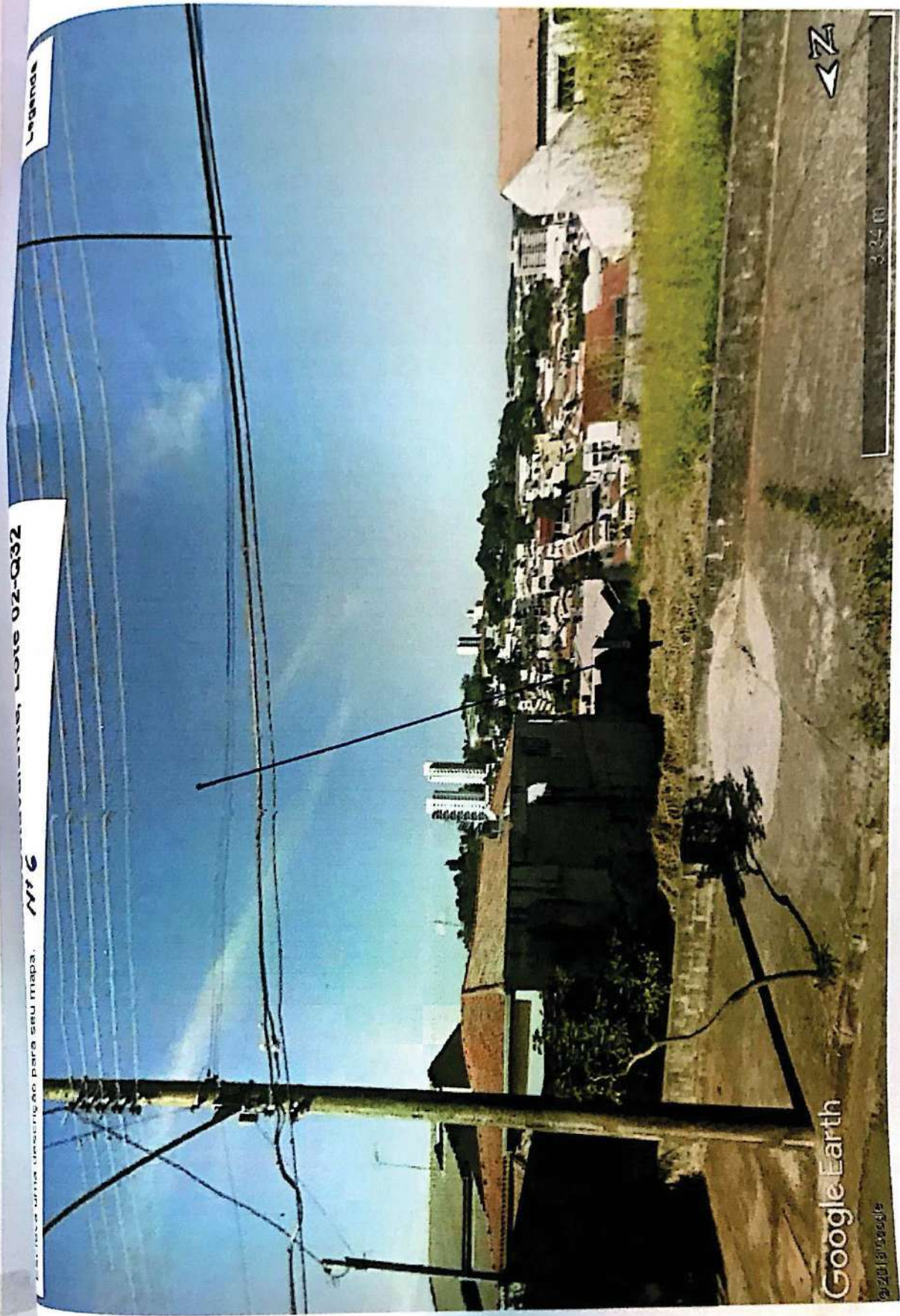
126/2

3.09 m

Google Earth

137
R

28/50



Legenda

... para sua utilização para seu mapa. N16 ... Lote 02-Q32



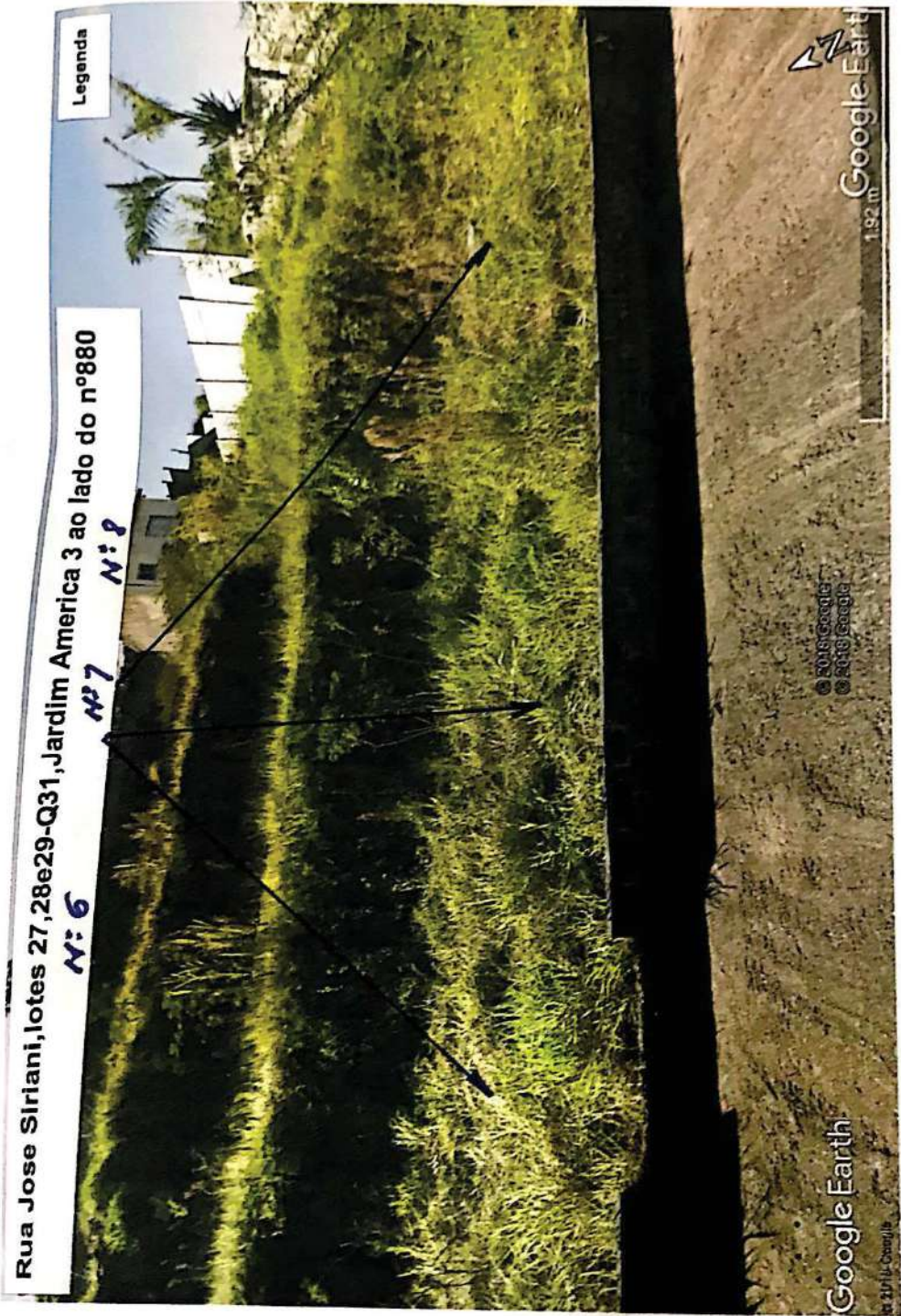
324.00

Google Earth

©2018 Google

138
/

29/50



ANEXO 06

Tratamento por fatores das oito amostras coligidas nas imobiliárias no setor urbano que abrange as três fases do JARDIM AMERICA:1,2,3 em relação ao terreno paradigma que mais se adequou.....:250,0m²:10,0mX25,0m

17-HOMOGENEIZAÇÃO AMOSTRAS-**ANEXO 06**

Homogeneização é tratamento por fatores dos valores obtidos na pesquisa buscando ajustar os dados à situação paradigmática adotada pelo engenheiro avaliador, ponderando as influências em terrenos urbanos— não industriais.

17-1-Definições úteis

Terreno paradigma adotado: seco, consistente, plano, formato de paralelogramo, com 12,0m de frente por 25,0m de profundidade e frente de referência 10,0m-2ª Zona de classificação do IBAPE.

1. **Pe:** profundidade equivalente: resultado da divisão da área pela testada ou frente real do lote.
2. **Pma:** profundidade máxima, — adotada como ..40,0m
3. **Pmi :** profundidade mínima, —adotada como ..25,0m
4. **Fr:** frente de referência: adotada orientação -IBAPE—2ªZona: 10,0m
5. **Fpr:** frente projetada: a projeção da frente real sobre a normal de um dos lados—quando não tiver todos os ângulos retos
6. Ofertas: 1,3-Rua Jose Mathias Farah So°...C1 = C3 = 1,00
7. Ofertas: 6,7,8-Rua Jose Siriani..... C6 = C7 = C8 = 0.85
8. Ofertas: 2 e 4-Rua Dr .Manoel Jose Vilaça.... C2 = C4 = 1,00
9. Oferta: 5-Rua Prof. Jandyra Colombi Costa Valente: C5 = 1,05
10. Fator situação do terreno avaliando: R. Domingos Alves Matheus primeira fase consolidadaC1 = 1.60
11. **Cpr** = coeficiente de profundidade,
12. **Cf** = coeficiente de testada,
13. **Ff** = fator fonte -padrão neste trabalho.....=0,90
14. **Cl**=fator de localização: Rua Domingos Alves Matheus=1,20
15. **Ft:** Fator-topográfico: declive
até 5%=0.95; até 10%:0.90; até 20%:0.85; abaixo:0.70.
16. **Ft:** Fator topográfico:
até 10%:0.95; até 20%:0.90; acima de 20%:0.85
17. **Fmp**=Fator melhoramentos urbanos = 1,0

Homogênea, considerado padrão na área das pesquisas e do terreno paradigma

18. **F_C**=Fator consistência dos terrenos ofertados e o avaliando =1,0 31/50

a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa após a aplicação dos fatores): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma, qual seja: terreno plano seco, plano com área de 250,0m²(10,0mX25,0m), equipado urbanisticamente.
17-2-valor unitário das amostras dos terrenos

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) + ..]\}$$

O valor unitário do terreno (**Vu**), é o valor do terreno ofertado (**Vo**) corrigido das interferências através da homogeneização: testadas: **F1**, profundidades: **F2**, topografia: **F4**, consistência (todos os são consistentes), localizações: **F3**, fator da fonte neste caso os valores foram já descontados após uso **F5**: 0,90, exceto a oferta nº01 onde foi informado pela imobiliária recém transação portanto sem desconto no valor coligido.

O fator localização **F3** via planta genérica-valor venal da PMBP considera o valor do metro quadrado na fase **1º-local do avaliando** um valor unitário de R\$166,45/m² e na fase **2º** o valor unitário de R\$79,98/m² equivalente ao que colocamos como **C1** e para o restante de **C1** a **C8**, respectivamente, ponderado conforme análise conjuntural do mercado.

17-3-Valor unitário do terreno-NBR-14.653

$$Vt \text{ terreno} = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) + ..]\}$$

Parâmetros balizadores em relação a testada e profundidade

Zona	Frente referencia	Profundidades		Profundidades		Fpe & Pe
		P.minima	P.máxima	Frente adicional	Ce:coef.max.valoriz	
2º	10,0m	25,0m	40,0m	—	Ce=1,10	Fp ≤ Fr Pe ≤ Pmax

17-4-Homogeneização das ofertas


142/2

AMOSTRA Nº1-BELLA IMOVEIS-Sr.Andre Luiz Manso-tel.011.9.9627.55.32;23/3/18
 Rua Jose Mathias Farah Sobrinho ;Q:25;L:10-A,Jardim America II,Bragança Pta-**Z7R1**-lado par
 Área do terreno=300,0m²: testada: 12,0m;laterais:25,0m;fundos 12,0m
 A área se mostrou 10% maior- não oficialmente- **mas influenciou na transação**
 Preço.....R\$ 180.000,00 —á vista já realizado
 Vu;valor unitário=.....R\$180.000,00/330,0m²=R\$545,45/m²


22/50

17-5- influencia do fator profundidade.= Cpr1
 Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente **Pe1**,e a profundidade limite indicada para a zona nº 4.tabela IBAPE-
Terreno paradigma Pmi=25,0m;Pmax=40,0m;Fr=10,0m-2ªZONA-CLASSIFICAÇÃO NORMA -IBAPE

A área se mostrou 10% maior- não oficialmente- **mas influenciou**
 • **Ato=área do terreno ofertado=.....330,00 m²**
 Frente=12,0m;Fundos=12,0m; Profundidade equivalente=**27,50m**
 • **Fpr1 =12,0m.** **Fr =10,m**
 • **Pma =40,0m** **Pmi=25,0m**
 • **Pe1=profundidade equivalente=.....27,50m**

Pmi < Pe1 < Pma 25,00m ≤ 27,50m ≤ 40,0m  **Cpr1=1**

17-6-influencia do fator testada.Cf1
 A influencia da frente do terreno é medida na relação entre a frente projetada **Fpr1=12,0m** e a frente de referência **Fr =10,0** Função exponencial da proporção entre projetada **Fpr1** e a de referência **Fr**

1/2 .Fr < Fpr1 < 2.Fr  **5,0m < 12,0m < 20,0m**
Cf1=(Fpr1/Fr).F=[12,0m/10,0m]. F=.....1,037
F = Expoente 0.20

17-4-3- Influencia do fator transposição considerada área das ofertas todas na zona Z7-R1, porem com menor valorização.
 As ofertas coletadas na mesma zona e setor urbano:Jardim America fases :1,2 e 3-Z7-R1

- Ofertas:1,3-Rua Jose Matias Farah.....C=1,00
- Ofertas:6,7,8-Rua Jose Siriani.....C=0.85.
- Ofertas:2 e4-Rua Dr .Manoel Jose Vilaça.....C=1,00
- Oferta:5-Rua Prof.Jandyra Colombi Costa ValenteC=1,05

Rua Domingos Alves Mathias também na Z7R1.....C¹=1,60

Valor unitário homogeneizado oferta nº1

$$V.U.ofertanº1 = Vu \times \{1 + [(Cpr1-1) + (Cf1-1) + (C-1) + (F-1)]\}$$
Valor ofertanº1 fator profundidade fator testada fator transposição declive até 10%
V.U.=R\$545,45m² X {1 + [(1,0 -1) + (1,037-1) + (1.60/1,0-1) + (0,9-1)]}
V.U.-oferta nº1=R\$545,45X1.537=R\$838,35/m²

Boade Magrini-Eng.civil +segurança trabalho-creasp-49.308/D-engenharialegalbragança@gmail.com

AMOSTRA Nº2-BELLA IMÓVEIS-Andre Luiz Manso-011.9.9627.5532-23.3.18
 End.: Rua Dr. Manoel Jose Vilaça ,Jardim Amencia II, Bragança Paulista-**Z7-R1**-lado impar
 A área se mostrou 10% maior- não oficialmente-Q25.L10B
 Área do terreno=300,0m²: testada: 12,0;lateral esquerda:25,0m;fundos: 12,0m
 Preço já multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9..... R\$ 180.000,00
 VU=valor unitário=.....R\$180.000,00/300,00m²=R\$600,00/m²

33/50

17-4-1- influencia do fator profundidade.= Cpr2

Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente **Pe2**, e a profundidade limite indicada para a 4ª zona tabela IBAPE-**Pmi=25,0m** e **Pmx=40,0m**
 A área se mostrou 10% maior- não oficialmente

- **Ato=área do terreno ofertado=.....300,00 m²**
- **Frente=12,0m;Fundos=12,0m; Profundidade equivalente=25,00m**
- **Fpr =12,0m. Fr =10,m**
- **Pma =40,0m Pmi=25,0m**
- **Pe2=profundidade equivalente=.....25,00m**
-

Pmi < Pe2 < Pma 25,0m ≤ 25,00m ≤ 40,0m ⇒ Cpr2= 1,0

17-4-2- influencia do fator testada.Cf2

A influencia da frente do terreno é medida na relação entre a frente projetada **Fpr2=12,0m** e a frente de referência **Fr =10,0**;função exponencial da proporção entre projetada **Fpr 2** e **Fr**- frente de referência

1/2 .Fr < Fpr2 < 2.Fr ⇒ 5,0m < 12,0m < 20,0m

cf2=(Fpr2/Fr). F=(12,0m/10,0m.) F=.....1,037
F =Expoente 0.20

17-4-3- Influencia do fator transposição considerada área de menor valorização apesar de mesma zona Z7R1;..C2=0.95

Valor unitário homogeneizado oferta nº1

V.U.ofertanº2=Vox{1+[(Cpr2-1)+(Cf2-1)+(C2-1)+(F-1)}
Valor ofertanº1 fator profundidade fator testada fator transposição acive até 10%
V.U.=R\$600,00m²X{1+[(1,0 -1)+(1,037-1)+((1,60/1,0)-1)+(1-1]}
V.U.-oferta nº2=R\$600,00X1,637 =R\$982,20

AMOSTRA Nº3-IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-23.3.18
Rua Jose Mathias Farhat Sobrinho ,Jardim Amencia II, Bragança Paulista-**Z7-R1**-lado impar
Área = 559,97m²; testada: 11.80; lat.esquerdo.:34,81 ;lat.dir.:30,0-fundos:22,76
Preço já multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9 R\$210.000,00
VU=valor unitário=.....R\$210.000,00/559,97m²=R\$375,02/m²

17-4-1- influencia do fator profundidade.= Cpr3

Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente **Pe2**, e a profundidade limite indicada para a 4ª zona tabela IBAPE-Pmi=25,0m e Pmx=40,0m

- Ato=área do terreno ofertado=.....559.97,0m²
- Frente=11.80m; Fundos=22.76m; Fp. adotada=17.28m
- Profundidade equiv.=32,40m **Pe=32,40 m**
- **Fpr =17.28m.** **Fr =10,m**
- **Pma =40,0m** **Pmi=25,0m**
- **Pe3=profundidade equivalente=.....32,40m**

$$Pmi < Pe3 < Pma \quad 25,00m \leq 32,40m \leq 40,0m \quad \Rightarrow \quad Cpr3=1.0$$

17-4-2- influencia do fator testada.Cf3

A influencia da frente do terreno é medida na relação entre a frente projetada **Fpr3=17,28m** e a frente de referência **Fr=10,0** Função exponencial da proporção entre projetada **Fpr3** e a de referência **Fr**

$$1/2 \cdot Fr < Fpr3 < 2 \cdot Fr \quad \Rightarrow \quad 5,0m < 17,28,0m < 20,0m$$

$$Cf3 = (Fpr3 / Fr) \cdot F = (17,28m / 10,0m) \cdot F = 1,11$$

Expoente $F = 0.20$

17-4-3- Influencia do fator transposição considerada área de menor valorização apesar de mesma zona Z7R1;..C3=0.85

Valor unitário homogeneizado oferta nº1

$$V.U.ofertanº3 = V_{ox} \{ 1 + [(Cpr3-1) + (Cf3-1) + (C3-1) + (F-1)] \}$$

Valor ofertanº1 fator profundidade fator testada fator transposição declive até 10%

$$V.U. = R\$375,0m^2 \times \{ 1 + [(1,0 - 1) + (1,11 - 1) + ((1,60 / 1,0) + (0,9 - 1))] \}$$

$$\underline{V.U.oferta nº3 = R\$375,02 \times 1,61 = R\$603,78 / m^2}$$

AMOSTRA Nº4-IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-23.3.18

Rua Manoel Jose Vilaça , Q:24;L:01 -Jardim America II, Bragança Paulista-**Z7-R1**-lado impar-

Al-Área=886.94m²:testada:33.44m;lat.esque.:34,81m;lat.dir.:30,0m-fundos:22,76m

Preço... ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9..... **R\$352.000,00**

35/50

VU=valor unitário do m²=.....R\$352.000,00/886,94m²=R\$396,87/m²

17-4- influencia do fator profundidade.= Cpr4

- Ato=área do terreno ofertado=.....886.94 m²
- Fp=33.44m;Fundos=22.76m; Profundidade equivalente=26,52m
- Fpr =33,44m. Fr =10,m
- Pma =40,0m Pmi=25,0m
- Pe4=profundidade equivalente=.....26,52m

Pmi < Pe4 < Pma 25,00m ≤ 26,50m ≤ 40,0m Cpr1 = 1,0

17-4-2- influencia do fator testada.Cf4

A influencia da frente do terreno é medida na relação entre a frente projetada Fpr4=33,44m e a frente de referência Fr =10,0 Função exponencial da proporção entre projetada Fpr4e a de referência Fr

1/2 .Fr < Fpr4 < 2.Fr 5,0m < 12,0m < 20,0m
F = - 1/4

Cf2=(Fpr4/Fr).F=12,0m/10,0m.(-1/4)=...1,047< lim.=1,10.
.....Expoente raz quarta

17-4-3- Influencia do fator transposição considerada área de menor valorização apesar de mesma zona Z7R1,..C4=0.85

Valor unitário homogeneizado oferta nº1

V.U.ofertanº4=Vox{1+[(Cpr4-1)+(Cf4-1)+(C4-1)+(F-1)]}

Valor ofertanº1 fator profundidade fator testada fator transposição acive até 10%

VU=R\$396,87m²X{1+[(1,048 -1)+(1,047-1)+(1,60/1,0-1)+(1-1)+(1-1)]}

V.U.-oferta nº4=R\$396,87,00X1.695=R\$672,69 /m²

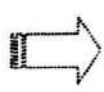
AMOSTRA Nº5-IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-23.3.18
 R. Prof. Jandyra Colombi Costa Valente ,Q:32;L:2;Jardim Amencia3; Bragança -Z7-R1-lado impar
 Área =573,42m²: test.: 14,70m;lat.esque.:35,0;lat.dir.:35.20-fundos: 18,07
 Preço ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9..... R\$225.000,00
 Vu=valor unitário do m²=.....R\$225.000,00/573,42m²=R\$392,38/m²

26/50

17-4- influencia do fator profundidade.= Cpr5

Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente **Pe5**, e a profundidade limite indicada para a 4ª zona tabela IBAPE-Pmi=25,0m e Pmx=40,0m
 A área se mostrou 10% maior- não oficialmente

- **Fpr** =16.35m.
- **Pma** =40,0m
- **Pe5**=profundidade equivalente=.....**35,07m**



Fr =10,m
Pmi=25,0m

Pmi < Pe5 < Pma 25,00m ≤ **35,07m** ≤ 40,0m **Cpr5 = 1,0**

17-4-2- influencia do fator testada.Cf5

A influencia da frente do terreno é medida na relação entre a frente projetada **Fpr5**=16.35m e a frente de referência **Fr** =10,0 Função exponencial da proporção entre projetada **Fpr5** e a de referência **Fr**

1/2 .Fr < Fpr6 < 2.Fr **5,0m < 16.35,0m < 20,0m**



Cf2=(Fpr6/Fr). F=(16,35m/10,0m) F(0,2)=.....1,105
F.....Expoente=0,20

17-4-3- Influencia do fator transposição considerada área de menor valorização apesar de mesma zona Z7R1;..C5=1,05
 Valor unitário homogeneizado oferta nº1

V.U.ofertanº5=Vox{1+[(Cpr5-1)+(Cf5-1)+(C5-1)+(F-1)}
Valor ofertanº1 fator profundidade fator testada fator transposição daclive até 10%
V.U.=R\$392,38m²X{1+[(1,0 -1)+(1,105-1)+(1.60/1.05)+(0.9-1]}
V.U.-oferta nº5=R\$392,38X1,529 =R\$599,95/m²

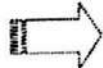
AMOSTRA Nº6- IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-23.3.18
 Rua Jose Sinani, Jardim Amencia III, L:27-Q:31 - Bragança Paulista **Z7-R1**-lado par
 Matricula..RI-BP.....18.686-
 Área terr.:656,82m²: testada: 16,0;lateral esq.:54,0m;lat.dire.:46.95m,fundos: 11,0m
 Preço ja multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9..... **R\$225.000,00**
 Vu=valor unitário do m²=.....R\$225.000,00/656,82m²=R\$342,56 /m²

37/50

17-4- influencia do fator profundidade.= Cpr2

- Ato=área do terreno ofertado=.....656,82 m²
- Frente=16,0m;Fundos=11,0m; Profundidade equivalente=48,65m
- Fpr =13,50m. Fr =10,m
- Pma =40,0m Pmi=25,0m
- Pe6=profundidade equivalente=.....48,65m

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma (Pma < Pe < 3Pma), a fórmula a ser empregada é a seguinte:
 $Cp6 = 1 / \{ (Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe) \}^p \}$
 $Cp6 = 1 / \{ (40 / 48,65) + \{ [1 - (40,0 / 48,65)] \cdot (40,0 / 48,65) \}^p \}$
 p=exponencial=0.5



$Cp6 = 1 / \{ (0,822 + \{ [1 - 0,822 \times 0,822]^p \}) \} = 1 / \{ 0,822 + \{ [1 - 0,745] \} \} = 1 / 1,076 = 0,929$
Pma < Pe6 Pma=40,0m ≤ 48,60m= Pe6 Cpr6=0,929

17-4-2- influencia do fator testada.Cf2

A influencia da frente do terreno é medida na relação entre a frente projetada Fpr6=13.50m e a frente de referência Fr =10,0 Função exponencial da proporção entre projetada Fpr6e a de referência Fr
 $1/2 \cdot Fr < Fpr6 < 2 \cdot Fr$ 5,0m < 13,5,0m < 20,0m

Cf2=(Fpr2/Fr). F=(13.50m/10) F=...1,084
 F=0.20

17-4-3- Influencia do fator transposição considerada área de menor valorização apesar de mesma zona Z7R1;..C6=0.85

Valor unitário homogeneizado oferta nº1

$V.U.ofertanº6 = Vox \{ 1 + [(Cpr6-1) + (Cf6-1) + (C6-1) + (F-1)] \}$
 Valor ofertanº1 fator profundidade fator testada fator transposição active até20%
V.U.=R\$342,56m² X { 1 + [(0,929 - 1) + (1,084 - 1) + ((1.60/0.85) - 1) + (0,85 - 1)] }
V.U.-oferta nº6=R\$342,56X1.74=R\$596,05/m²

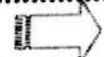
AMOSTRA Nº7- IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-23.3.18

End. Rua Jose Sinani, Jardim Amencia III, L:28-Q:31 - Bragança Paulista-**Z7-R1**-lado par
Matricula.RI-BP-.....18.687-
Área terr.:536,11m²;testada:12,0;later.esq.:58,50m;lat.dir.:54,00m,fundos:7,60m
Preço já multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9..... R\$211.500,00
VU=valor unitário do m²=.....R\$211.500,00/536,11m²=R\$394,51 /m²

31/50

17-4-1- influencia do fator profundidade.= Cpr7

- Ato=área do terreno ofertado=.....536,11 m²
- Frente=12,0m;Fundos=7,60m; Profundidade equival.=**27,50m**
- Fpr =9,80m. **Fr =10,m**
- Pma =40,0m **Pmi=25,0m**
- **Pe7=profundidade equivalente=.....54,70m**



Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma (Pma-< Pe < 3Pma), a fórmula a ser empregada é a seguinte:



$$Cp7 = 1 / \{ (Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe)^p \}$$

$$Cp7 = 1 / \{ (40 / 54,70) + \{ [1 - (40,0 / 54,70)] \cdot (40,0 / 54,70)^p \}$$

$$Cp7 = 1 / \{ (0,73) + [1 - 0,73 \times 0,73^p] \} = 1 / \{ (0,73 + \{ [1 - 0,623] \}) \} = 1 / 0,73 + 0,376 = 0,90$$

p=exponencial=0,5

17-4-2- influencia do fator testada.Cf7

A influencia da frente do terreno é medida na relação entre a frente projetada Fpr7=12,0m e a frente de referência Fr =10,0 Função exponencial da proporção entre projetada Fpr7 e a de referência Fr

$1/2 \cdot Fr < Fpr7 < 2 \cdot Fr$ $5,0m < 9,80m < 20,0m$

$Cf7 = (Fpr7 / Fr) \cdot F = (9,80m / 10,0m) \cdot (0,20) = \dots 0,99$

F=0.20

17-4-3- Influencia do fator transposição considerada área de menor valorização apesar de mesma zona Z7R1;..C7=0.85

Valor unitário homogeneizado oferta nº1

V.U.ofertanº7=Vox{1+[(Cpr7-1)+(Cf7-1)+ (C7-1)+(F-1)]}

Valor ofertanº1 fator profundidade fator testada fator transposição acive até20%

V.U.=R\$394,51m²X{1+[(0,90-1)+(0,99-1)+(1,60/0,85-1)+(0,85-1)]}

V.U.-oferta nº7= R\$394,51 /m²X1,62=R\$639,10/m²

AMOSTRA Nº8- IMOVEIS IMIGRANTES-Diego Lipi -3403.2400-011.9.4797.4049-23.3.18
 End.: Rua Jose Sinani, Jardim Amencia III, L:29-Q:31 - Bragança Paulista-**Z7-R1**-lado par
 Matricula.RI-BP-.....18.688-
 Área terr.:577,29m²: testada: 12,0; later. dir.:58,50m; lat. esq.:61,80m, fundos:7,49m
 Preço já multiplicado pelo fator corretivo de oferta=0,9..... R\$211.500,00
 Vu=valor unitário do m²=.....R\$211.500,00/577,29m²=R\$366,37 /m²

39/50

17-4-1- influencia do fator profundidade.= Cpr2

- Ato=área do terreno ofertado=.....577,29 m²
- Frente=12,0m; Fundos=7,49m; Profundidade equivalente=59,23m
- Fpr =9,74m. Fr =10,m
- Pma =40,0m Pmi=25,0m
- Pe1=profundidade equivalente=.....59,23m

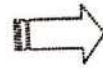
Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma (Pma < Pe < 3Pma), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$Cp8 = 1 / \{ [(Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe) \} p] \}$$

$$Cp8 = 1 / \{ [(40 / 59,23) + \{ [1 - (40,0 / 59,23)] \cdot (40,0 / 59,23) \} p] \}$$

$$Cp8 = 1 / \{ [(0,675) + \{ [1 - (0,675)] \cdot (0,675) \} p] \}$$

$$Cp8 = 1 / \{ [(0,675 + 0,445)] \} = 1 / 1,12 = 0,89$$

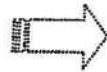


17-4-2- influencia do fator testada.Cf8

p=exponencial=0,5

A influencia da frente do terreno é medida na relação entre a frente projetada Fpr2=12,0m e a frente de referência Fr =10,0 Função exponencial da proporção entre projetada Fpr2e a de referência Fr

1/2 .Fr < Fpr8 < 2.Fr



5,0m < 9,74m < 20,0m

cf2=(Fpr8/Fr).F=9,74m/10,0m.F=...0,99
F=0,20.

17-4-3- Influencia do fator transposição considerada área de menor valorização apesar de mesma zona Z7R1;..C2=0.85

Valor unitário homogeneizado oferta nº1

V.U.ofertanº8=Vox{1+[(Cpr8-1)+(Cf8-1)+(C8-1)+(F-1)]}

Valor ofertanº1 fator profundidade fator testada fator transposição acive até 20%

V.U.=R\$366,37m²X{1+[(0,89 - 1)+(0,99-1)+(1,60/0.85-1)+(0.85-1)]}

V.U.-oferta nº2=R\$366,37X1,61=R\$589,86/m²

17-4-4- Cálculo de V_u que é o Valor Básico unitário estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores e expurgado de valores discrepantes.

As 8 amostras de ofertas após o tratamento por fatores são: 40/50

1. R\$838,35 /m²
2. R\$982,20m²
3. R\$603,78/m²
4. R\$672,69/m²
5. R\$599,95/m²
6. R\$596,05 /m²
7. R\$639,10/m²
8. R\$589,86/m²

Media aritmética simples..(5.521,98/8).....R\$690,24/m².

Maior valor R\$690,24/m².X1,3=R\$897,31:expurgar oferta 2

Menor valor R\$690,24/m²/1,30=R\$530,95<menor valor colhido-
ok

As amostras de ofertas após o expurgo valor discrepante são:

1. R\$838,35 /m²
2. _____
3. R\$603,78/m²
4. R\$672,69/m²
5. R\$599,95/m²
6. R\$596,05 /m²
7. R\$639,10/m²
8. R\$589,86/m²

Media aritmética simples(4.539,78/7).....R\$648,54/m².

Maior valor(+30%) R\$648,54/mx1,3=R\$843,31>R\$838,35-oferta1--ok

Menor valor(-30%)R\$648,54/m²/1,30=R\$498,87<R\$589,86-oferta8-ok

Conclusão:o valor unitário médio das ofertas imobiliárias à vista coligidas no Jardim America,após tratamento por fatores na Z7-R1 redundou no valor de R\$ **648,54** /m². (seiscentos quarenta e oito reais)

Anexo 07

Valor do terreno avaliando
sem benfeitorias

Rua Domingos Alves Matheus

Lote 07-Quadra 2-
Jardim America

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO pelo processo evolutivo se obtém pela soma do valor do terreno -da terra nua- somado ao valor das edificações depreciadas por uso e obsolescência, ambos majorados por coeficiente relativo à sua comercialização potencial; se maior que a unidade é apreciativo, caso contrario é depreciativo.

41/50

O valor médio unitário da terra nua é obtido por pesquisa de valores de terrenos á venda no mercado, no mesmo setor urbano, com as mesmas características de uso, equivalência de dimensões, topografia, tipo de solo e nível de água, e outras restrições; seu consequimento pode ser por valores coligidos nas transações imobiliárias em cartório de **R.I.** ou por ofertas imobiliárias verídicas, identificáveis para eventual rastreamento, com as necessárias adequações a serem feitas a esses terrenos em relação a um terreno paradigma conforme norma IBAPE após tratamento de homogeneização por fatores.

No caso escolhido é terreno com 250,0m² (10,0X25,0m) ,relativo à 2º zona -IBAPE-NBR-14.653-2, construções de padrão médio, visto ser o terreno avaliando ter as mesmas características equivalentes como área de 331,25m² (12,5X26,5m) que o terreno avaliando; a classificação acima, 3º zona, é para terrenos com áreas maiores de 600m², imóveis de luxo com estilo arquitetônico.

Após as considerações foi consignado o valor médio unitário de R\$654,22/m² para a terra nua -terreno urbano após que sofrer tratamento por fatores em relação ao terreno paradigma que multiplicado pela área do terreno redundou no **VALOR FINAL DO TERRENO AVALIANDO** em

VI = R\$207.378,34 (duzentos e sete mil trezentos setenta e oito reais e trinta e quatro centavos)

Anexo 08

Depreciação do imóvel função da idade e da obsolescência

Depreciação por idade e obsolescência funcional da casa nº231 da Rua Domingos Alves Matheus Jardim America.

1-DEPRECIÇÃO METODO ROSS-HEIDECKE-BIBLIOTECA IBAPE

A2/50

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

- Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.....(deduzido adiante).....**D=0.698**
- Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.....**Vu=70anos**
- Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.....**20anos**
- Valor residual:É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.....**Vr=20%**

2-Abrange idade real mais estado de conservação

D=depreciação total

$D=[a+(1-a)C]Vd$ ———C:coeficiente de Heidecke tabela

$Vd=valor\ depreciável=Vu(Vida\ útil)-Vr(Valor\ residual)=1-02=0,8$

$a=1/2(\frac{x}{n}+\frac{x^2}{n^2})$ -.....parcela depreciável por idade

3-Vida útil&valor residual+função padrão& edificação

Classe	Tipo-	Padrão	Vida útil	Valor residual
RESIDENCIAL	CASA	PADRAO	n=70anos	X=20%

155
R

3-1-Depreciação por idade e obsolescência da casa nº231 da Rua domingos Alves Matheus Jardim America.

42/50

3-2-Método -Ross

42

Constante HEIDECKE..... para classificação E=18,20 %
reparos simples

43

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) = \frac{1}{2} \left(\frac{20}{70} + \frac{20^2}{70^2} \right) = 0.5 (0.285 + 0.08) = 0.183$$

$$D = [\alpha + (1-\alpha)C] V d = [0.183 + (1-0.183) \times 18,20 / 100] (1-0,20) = 0.302$$

Equivale a multiplicar o valor do novo/reconstruído por 0.698
valor consignado.....:.....0.698

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
28	0.821	0.818	0.800	0.754	0.672	0.548	0.389	0.204
30	0.805	0.802	0.785	0.740	0.659	0.538	0.382	0.200

Identificação	Classificação	Depreciação
A	nova	0,0%
B	entre nova e regular	0,32%
C	regular	2,52%
D	entre regular e necessitando reparos simples	8,09%
E	necessitando reparos simples	18,2%
F	necessitando reparos simples a importantes	37,20%

Anexo 09

CUSTO DE REPRODUÇÃO DA EDIFICAÇÃO

157
R

ANEXO 09

METODO DE REEDIÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES-NBR 14.653-2 -
Método evolutivo: o VI-valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização:

44/50

$$VI = (VT + CB) \cdot FC = (VT + CBCASA + CBEDICULA) \cdot FC = (Cb =$$

$$CB = (CBCASA + CBEDICULA) \text{ depreciadas}$$

$$R\$224.721,29 + [292.846,64 + 24.168,157] \cdot FD = R\$426.610,5X1,3 = R\$555.893,9$$

- VI é o valor de mercado do imóvel;
- Área terreno =331,25m²
- VT :valor do terreno:R\$207.378,34
- CB:custo de reedição da benfeitoria;
- FD:fator depreciação por obsolescência e idade=0.698
- FC:fator de comercialização - CONSIGNAREMOS..... FC=1,3

44
3/3

CUB	Padrão Baixo	Padrão Normal	Padrão Alto
R-1		1.635,01	
PP-4	1.195,26		

$$C_b = \frac{[CUB + OE + OI + (OFe + OFd)] \cdot X(1+A) \cdot X(1+F) \cdot X(1+L)}{S} =$$

1. C é o custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;
2. CUB é o custo unitário básico;
3. OE é o orçamento de elevadores;
4. OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.
5. O Fe é o orçamento de fundações especiais;
6. O Fd é o orçamento de fundações diretas;
7. S é a área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12721;
8. A é a taxa de administração da obra;
9. F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
10. L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora;

$$C_b\text{-CASA} = [1.635,01 + 0 + 0 + (0 + 0)] \cdot X(1+A) \cdot X(1+F) \cdot X(1+L) = R\$1.635,01 / m^2$$

$$S_{\text{CASA}} = 179,11 m^2$$

$$C_b\text{-EDICULA e GARAGEM} = [1.195,26 + 0 + 0 + (0 + 0)] \cdot X(1+A) \cdot X(1+F) \cdot X(1+L) = R\$1.195,26 / m^2$$

$$S_{\text{EDICULA}} = 20,22 m^2$$

2-BENFEITORIAS

será considerado o valor de área total da CERTIDÃO de EXISTÊNCIA da casa expedido pela prefeitura apesar de diferir da medida real verificada "in loco", não oficial.

45/50

Casa com 199,33m²-sendo seu corpo principal com 151,81m²-padrao normal médio **CUB-R-1**-janeiro de 2018,com custo de reprodução adotado de R\$1.635,01/m²-apresentando estado de conservação e nível de obsolescência necessitando de reparos simples(e) na tabela Heidecke, com depreciação pelo método misto Ross-Heidecke de 30,2%=D.....0.698
Para as edificações complementares como a garagem(27,30m²) e edícula(20,22m²) com o mesmo padrão de depreciação de 23,5% e seu . padrão **CUB-PP-4**-janeiro de 2018,com custo de reprodução adotado de R\$1.195,26/m².

2-1-Custo de reprodução da casa depreciada= **CRcd**
 $CRcd = CR c \times CUB \times D = R\$1.635,01 \times 151,81m^2 \times (0.698) = R\$173.251,18$

2-2-Custo de reprodução da edícula depreciada= **CRce**
 $CRce = CR c \times CUB \times D = R\$1.195,26 \times 20,22m^2 \times (0.698) = R\$16.869,37$

2-3-Custo de reprodução da garagem depreciada= **CRcg**
 $CRgd = CR c \times CUB \times D = R\$1.195,26 \times 27,30m^2 \times (0.698) = R\$22.776,16$

2-4-Custo de reprodução da casa da Rua Domingos Alves Matheus nº231,Jardim America,com199,33m²nas atuais condições de uso e conservação, é de R\$212.896,70(duzentos e trinta e três mil trezentos e trinta e dois reais e trinta e cinco centavos de real)

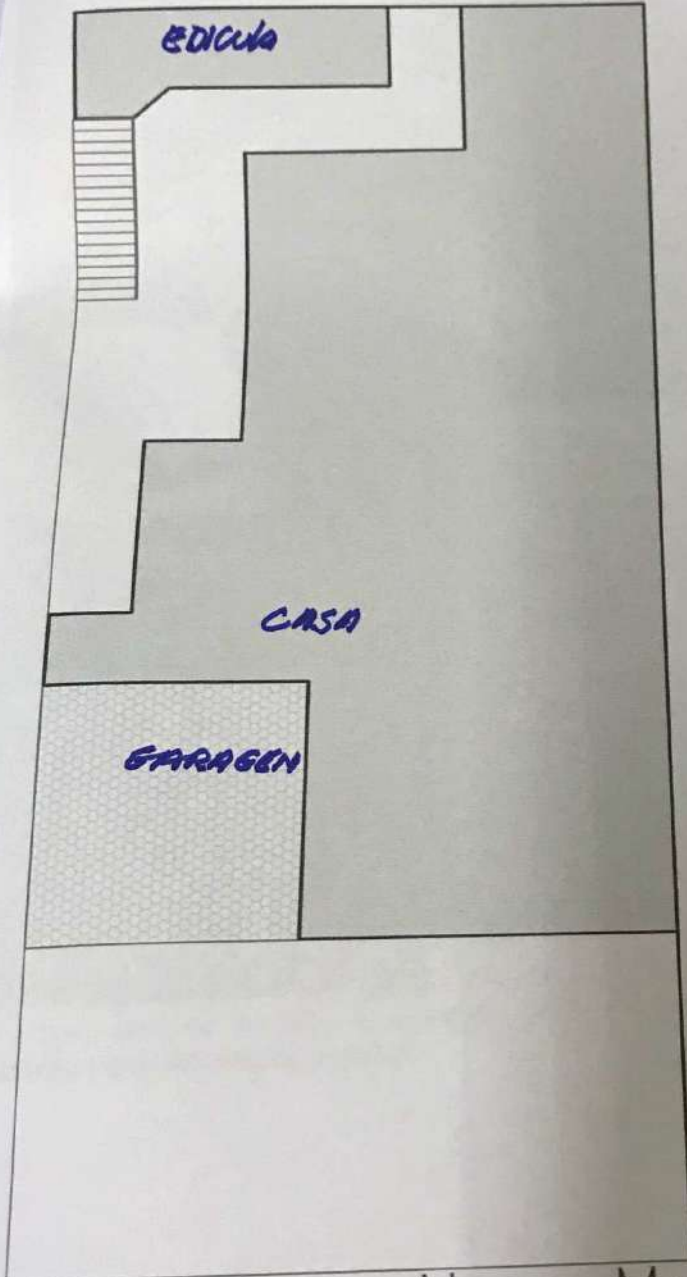
Anexo 10

Fotos
mais croquis
projeção
da casa
avalianda

Edicula = 13,47m²
Casa = 169,32m²
Garagem 27,04m²
total
construido = 209,83

161
P

43/50



47

46

Rua Domingos Alves Matheus
nº 231 - Jardim America

162
R

49/50

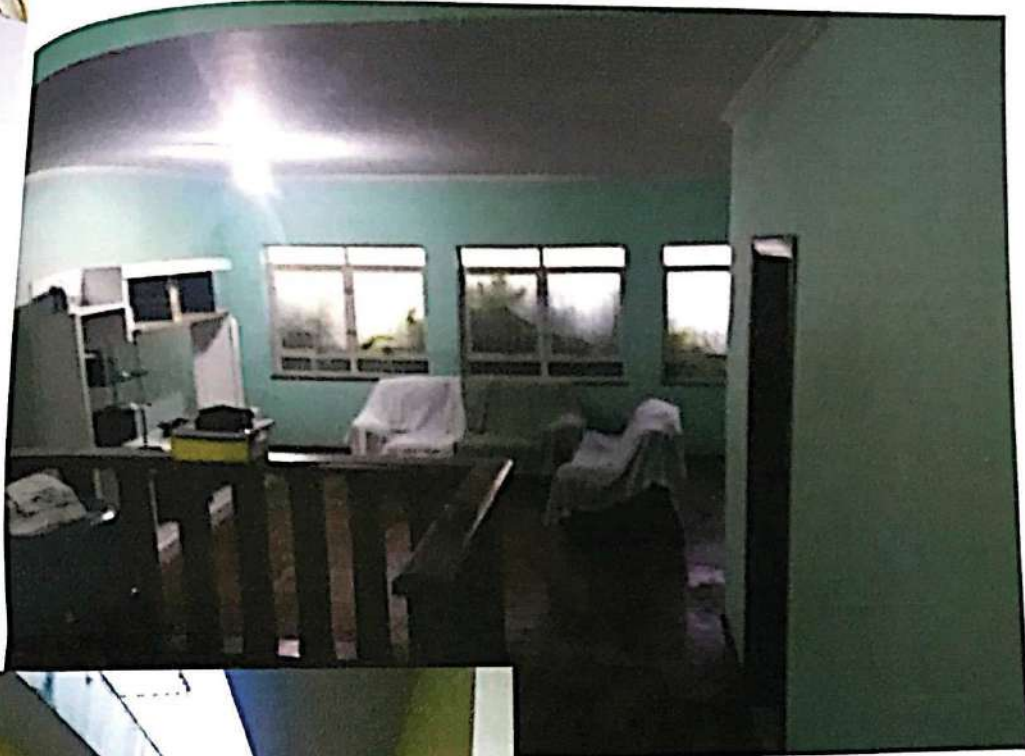


Foto tirada da sala jantar com vista a sala de estar com piso de taco de madeira, massa corrida, esmalte sistetico nas equadrias e verniz nas portas de madeira em bom estado e esquadrias de madeira superiores às metálcias;



À esquerda a edicula acrescentada alem da planta aprovada e mais a janela de iluminação do closet que tambem não consta na planta aprovada; detalhe esta area de luz esta aquem da mínima referida no código sanitario e detalhe de luminaras onde falta, como noutros pontos da instalações elétricas, reparos simples de manutenção; a uni

ca janela que se ve não é suficinte para o closet mais quarto onde já há banheiro com iluminação zenital.

163
R

29/50



Banheiro com acabamento bom ;barra impermeável até o teto e piso de ladrinho com cuba metálica e metais sanitários "dourados"em bom estado;



Quarto com banheiros privativo com bom acabamento nos níveis do outro detalhado,com armários embutidos massa fina e laminas de material sintético imitando madeira como piso.



Escada de acesso a laje-piso de ardósia - de cobertura da edícula que foi executada sem planta na ala esquerda da casa no referencial de quem da rua olha de frente para o imóvel; piso externo de ladrilho, casa com beiral ao redor com calhas e condutores embutidos;

50/50

Abaixo telhado com telhas deslocadas sinalizando necessidade de pintura externas também;

