

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
14ª VARA FORO CENTRAL CÍVEL- COMARCA DE SÃO PAULO-SP**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Digital nº.- **1018392-40.2015.8.26.0100**

Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente :- **SANCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Requerido :- **JOSE LUIZ SANCHES e outro**

JORGE WILLY HAST SILBERBERG engenheiro, inscrito no CREA-SP sob nº 0600751790, honrado com a indicação de Vossa Excelência, conforme fls.97, para atuar como Perito Judicial, nos autos da ação em referência, em curso perante esse r. Juízo e Cartório da 14ª Vara do Foro Central Cível, São Paulo-SP; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls., apresentar o resultado do trabalho através do incluso Laudo Técnico que segue:

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

PRELIMINARES

Por despacho de fls. 97, fui nomeado Perito Avaliador, no intuito de atender e honrar a missão que foi designada, passo a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide, inclusive apresentando registros fotográficos do imóvel, anexados ao presente Laudo.

1- FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do Laudo é determinar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação

2- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do bem objeto, descrito no TERMO DE PENHORA de fls. 77, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados coletados.

Coerente com a realidade do mercado imobiliário; atende às normas técnicas vigentes e se utiliza de elementos contemporâneos, NOVEMBRO/2017.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

3- VISTORIA

De modo a atender o objetivo da avaliação, procedeu este Perito a vistoria ao imóvel.

Dando cumprimento, dirigi-me ao local designado para a coleta dos elementos necessários à avaliação do bem.

A vistoria foi realizada no dia 22 de agosto de 2017, no local do imóvel objeto da lide, na presença do Sr. Jose Luiz Sanches quem nos recebeu e atendeu, para execução dos trabalhos.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno, sob n.º 16, constituído pela unificação dos lotes nº 28 e nº 27 da quadra B, do Loteamento denominado FECHADO de VIVENDAS HARAS SÃO LUIZ II, medindo 41,73 metros de frente para Rua Andrômeda, seguidos de 15,34 metros em curva para a confluência da Rua Andrômeda com a Rua Lira, da frente aos fundos, do lado direito mede 61,93 metros, dividindo com a unidade autônoma nº 15, do lado esquerdo mede 39,90 metros, dividindo com a Rua Lira e nos fundos mede 49,02 metros dividindo com a área de recreação e utilização para hipismo, sendo de formato irregular – encerrando a área de 2.701,90m².

Endereço do imóvel: Rua Andrômeda 31

Município: Salto-Estado: São Paulo

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

Devidamente registrado no Registro de Imóveis da Comarca de SALTO - Estado de São Paulo, sob Matrícula Nº. 20.929, Livro Nº 2, ficha 01.

Com inscrição Cadastral na PREFEITURA DA ESTANCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP: - 01.07.0097.0090.0001

4.1-CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um lote de terreno, constituído pela unificação de dois lotes perfazendo uma área total de 2.701,90m².

Existe no local acima descrito e caracterizado, uma casa habitada, edificada, a sua estrutura em concreto armado, com aproximadamente 25 (vinte cinco) anos de construção (desde 1992), com projeto arquitetônico de uma residência uni familiar, ocupando o lote de terreno acima referido, com forma regular em leve declive; composta de 02(dois) pavimentos no corpo principal da casa, sendo o Pavimento Térreo a edificação principal, mais um Embasamento.

A área total construída é de aproximadamente 593,09m² metros quadrados.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

A CASA:

Que se compõe de: Hall de entrada, lavabo, sala com 04 (quatro) ambientes; sala de jantar, sala estar, living, sala de jogos hall de distribuição, vestíbulo, closet, 04 banheiros. 04 suítes, circulação, copa/cozinha, despensa, lavanderia com área de serviços, quarto e banheiro de empregada, despensa, área de lazer nos fundos, 04(quatro) dormitórios, piscina, varanda descoberta, churrasqueira, deposito, salão de jogos, vestiário, W.C, e garagem para veículos.

O Loteamento denominado **FECHADO de VIVENDAS HARAS SÃO LUIZ II**, se encontra em região de uso estritamente residencial, caracterizada por casas térreas e assobradadas de alto e médio padrão, com arquitetura diferenciada e projetos personalizados.

O Loteamento denominado **FECHADO de VIVENDAS HARAS SÃO LUIZ II**, possui fácil acesso, está servido de uma Portaria com guarita e serviço de vigilância 24 h, localizada próximo ao alinhamento público; oferece completa infraestrutura de segurança e lazer.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

4.2- DOS MATERIAIS, ACABAMENTOS E ESTADO DO BEM

Passo a descrever as instalações, benfeitoras encontradas no imóvel por ocasião da vistoria no mesmo.

O imóvel encontra-se habitado, em bom estado de conservação e de manutenção, como demonstram as fotos em anexo.

Passo a descrever os materiais que compõe a casa em referência:

A fachada principal da casa apresenta dois tipos de revestimentos: Pedra Mineira e massa fina com pintura à base de Látex.

O piso da sala, circulação, dormitórios e varanda revestidos em Pedra Ardósia.

Nos banheiros, pisos de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto, Box com vidros Blindex nos chuveiros, metais e aparelhos sanitários de alto padrão de qualidade.

Portas, batentes e janelas com vidros, tudo em madeira.

Na copa/cozinha e áreas de serviços; os pisos são revestidos em cerâmica e as paredes com azulejos até o teto.

Nas áreas externas, o Deck da piscina o piso revestido em pedra Mineira.

Na churrasqueira o piso em Ardósia, parede em massa fina com pintura em lates e o teto em treliças de madeira.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL

SALA, CORREDOR e DORMITÓRIOS.

PISO:	ARDÓSIA
PAREDE:	Massa Fina com Pintura de Látex
FORRO:	Em Madeira , com luz natural

BANHEIROS

PISO:	Cerâmica
PAREDES:	Azulejos
FORRO:	Gesso e pintura
APARELHOS SANITÁRIOS:	alto padrão
BOX:	com vidros Blindex

COZINHA :

PISO:	Cerâmica
PAREDES:	Azulejos
FORRO:	em madeira

VARANDA :

PISO:	Pedra Ardósia
PAREDE:	Massa Fina e Pintura
FORRO:	Em Madeira

ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS EM MADEIRA

PISCINA DE ALVENARIA e AZULEJADA

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

5- LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O bem objeto está localizado no **Loteamento denominado FECHADO de VIVENDAS HARAS SÃO LUIZ II**, de uso estritamente residencial, localizado em área nobre da cidade de Salto, Estado de São Paulo.

Trata-se de Zona de uso misto, residencial e comercial, a ocupação local é constituída por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados de médio e alto padrão, assim como por casas térreas e assobradadas e comercio de âmbito local.

A Região é dotada dos diversos melhoramentos públicos presentes no Município, tais como: iluminação pública, rede de distribuição de água e esgoto, energia elétrica (luz e força), telefone, arborização, serviço postal e coleta de lixo.

O seu entorno apresenta uma boa estrutura de serviços diversos, tanto de comercio, alimentação, drogarias, e vários hotéis conceituados, agências bancárias, cinemas; heliponto; pronto socorro 24 horas; pontos de táxi; escolas de ensino fundamental e médio; universidades e laboratórios de análises clínicas.

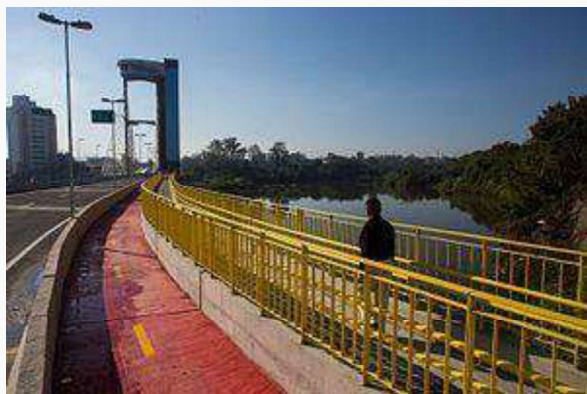
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL

Salto (São Paulo)

Origem: Wikipédia, a enciclopédia livre.

Município de Salto

"Cidade dos Taperás"



Bandeira



Brasão

Hino

<u>Aniversário</u>	<u>16 de junho</u>
<u>Fundação</u>	<u>1698</u>
<u>Gentílico</u>	<u>Saltense</u>
<u>Lema</u>	<u>labor omnia vincit</u>
<u>Padroeiro(a)</u>	<u>Nossa Senhora do Monte Serrat</u>
<u>CEP</u>	<u>13320-000 até 13329-999</u>
<u>Prefeito(a)</u>	<u>Geraldo Garcia (PP)</u> <u>(2017–2020)</u>

Localização

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL



Localização de Salto em São Paulo



Salto

Localização de Salto no Brasil

23° 12' 03" S 47° 17' 13" O

Unidade federativa  *São Paulo*

Mesorregião *Macro Metropolitana Paulista São Paulo/2014*

Microrregião *Unidade Territorial: 35046 - Sorocaba - SP IBGE/2013⁽¹⁾*

Região metropolitana *Sorocaba*

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

<u>Municípios limítrofes</u>	<i>Indaiatuba, Itu e Elias Fausto</i>
<u>Distância até a capital</u>	<i>105 km</i>
<u>Características geográficas</u>	
<u>Área</u>	<i>134,258 km² [2]</i>
<u>População</u>	<i>115 193 hab. estimativa IBGE/2016^[3]</i>
<u>Densidade</u>	<i>858 hab./km²</i>
<u>Altitude</u>	<i>555 m</i>
<u>Clima</u>	<i>tropical de altitude Cwa</i>
<u>Fuso horário</u>	<i>UTC-3</i>
<u>Indicadores</u>	
<u>IDH-M</u>	<i>0,809 muito elevado PNUD/2000^[4]</i>
<u>PIB</u>	<i>R\$ 4 987 998 mil IBGE/2013^[5]</i>
<u>PIB per capita</u>	<i>R\$ 44 515,03 IBGE/2013^[5]</i>
<u>Página oficial</u>	

Salto é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 23º12'03" Sul e a uma longitude 47º17'13" Oeste, estando a uma altitude de 555 metros. O município é cortado pelo rio Tietê. Sua população estimada em 2016 era de 115.193^[3] habitantes. E sua densidade demográfica em 2004 era de aproximadamente 771 hab/km².

É uma estância turística do interior do estado de São Paulo, localizada na Região Metropolitana de Sorocaba, na Mesorregião Macro Metropolitana Paulista e na Microrregião de Sorocaba, entre as cidades de Itu e Indaiatuba. Deve seu nome ao Salto do Tietê, uma cachoeira do Tietê localizada à altura da Praça Archimedes Lammoqia.

Estância turística

Ver artigo principal: Estância turística (São Paulo)

Salto é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de **Estância Turística, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais**

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

História

Fundação

Apesar de só ter se desmembrado da cidade de Itu no século XIX, o marco da fundação de Salto é considerado a inauguração da capela do sítio Cachoeira, em 16 de junho de 1698. O proprietário do sítio era o Capitão Antônio Vieira Tavares, um ex-bandeirante(sobrinho do famoso bandeirante Raposo Tavares), que adquiriu as terras na margem direita do rio Tietê, até então habitadas pelos índios quaianases. No local onde se encontrava a capela original foi erigida a atual Igreja Matriz Nossa Senhora do Monte Serrat, construída entre 1928 e 1936.^[carece de fontes]

Durante o século XVIII a área de Salto não era mais do que um agrupamento de sítios. Passou a ser mais relevante a partir do século XIX com a implantação da cultura cafeeira. A cidade de Itu se tornou um importante centro produtor e um núcleo de concentração de renda. Os barões do café começavam a se tornar uma força política à parte do Império. A área de Salto foi visitada pelo Imperador Dom Pedro II por duas vezes, em 1846 e 1875. O Conde D'Eu visitou a cidade em 1874.

Urbanização

A real urbanização de Salto só começou em 1856 quando, após a realização do primeiro levantamento topográfico, estipulou-se um plano de arruamento. Ao fim do arruamento, em 1857, Salto contava com não mais que sete estabelecimentos comerciais e uma única indústria (uma fábrica de velas).

Durante a década de 1870 Salto se torna um pequeno polo tecelão, com a instalação de várias indústrias têxteis, o que originou o apelido da cidade na época: "Pequena Manchester Paulista". A década também marcou a implantação da antiga estrada de ferro (1873), que cortava o atual bairro Estação. Em 1889 Salto é emancipada. A elite cafeeira ituana estava forte como nunca e teve um papel central na derrocada do Império e implantação do regime republicano.

A urbanização da cidade se deu de forma lenta. Essa característica se mantém até hoje, exceto pelos dois grandes momentos de migração. A iluminação pública, por exemplo, só foi implantada em 1890 quando lâmpadas foram instalados nas ruas. A rede elétrica só veio os substituir em 1907 - mesmo ano em que o serviço telefônico foi inaugurado.^[carece de fontes]

Século XX

Na época, devido ao sistema de hierarquia que ainda se usava, Salto teve que ser primeiro considerada uma freguesia. Após o desmembramento foi considerada um município, mas não uma cidade. Só alcançou essa categoria em 1907.^[carece de fontes]

A despeito da emancipação, Salto só deixou de se chamar "Salto de Itu" em 29 de dezembro de 1917 quando uma lei estadual mudou oficialmente seu nome para Salto. No começo do século XX houve o primeiro grande movimento migratório em direção à cidade, constituído de colonos italianos que vieram trabalhar na colheita do café. A imigração italiana

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

foi massiva durante os anos que se seguiram e as famílias de colonos formavam a maior parte da população, deixando marcas na cultura de Salto até os dias atuais. ^[carece de fontes]

A instalação da Brasital S/A, em 1º de novembro de 1919, pode ser considerada momento emblemático da industrialização de Salto. A fábrica ocupava um grande terreno próximo à queda d'água no rio Tietê e à Igreja Matriz (ou seja, nos arredores do marco zero da cidade), e onde haviam se instalado, no último quarto do século XIX, as tecelagens pioneiras - as de José Galvão (1875) e Barros Júnior (1882) que, incorporadas sucessivamente por José Weissshon (1898-1904) e pela Sociedade Italo-Americana (1904-1919), passam para a mão de acionistas italianos e brasileiros sob o nome Brasital (junção das iniciais de Brasil e Itália). Além dos galpões de tecelagem, a Brasital era proprietária de várias casas situadas num terreno anexo e outro em uma área limite do perímetro urbano na década de 1920. Essas residências eram habitadas pelos operários da indústria, na maior parte imigrantes italianos. As casas estavam dispostas formando um quadrilátero, com quatro quarteirões, nos quais existiam grandes quintais comunitários no centro

As ruas só começaram a ser calçadas em 1931. Esse primeiro calçamento só abrangeu as ruas principais. Os últimos ladrilhos desse calçamento pioneiro foram removidos no final de 2010, com a uniformização do calçamento da Rua 9 de Julho. Ladrilhos da mesma tipologia ainda podem ser encontrados no bairro da Barra

A Igreja Matriz foi destruída por um incêndio em 1935. Na época era feita sobretudo de madeira que supõe-se se inflamou por um descuido com as várias velas que havia em seu interior. Foi substituída pela atual Nossa Senhora do Monte Serrat, de alvenaria. Foi a única paróquia da cidade até 1966, quando a paróquia São Benedito foi instalada sob os cuidados do cônego Gastão Oliboni, da Ordem Presmonstratense

A estação ferroviária de Salto, da linha tronco original da Companhia Ytuana de Estradas de Ferro, foi desativada em 1985 quando foi substituída pelo trecho saltense da Variante Boa Vista-Guaianã.

Durante a década de 1940, soldados saltenses foram enviados à Segunda Guerra Mundial. Mais tarde houve uma polêmica se deveria-se ou não dar a alguma rua o nome de algum dos soldados, mas a maioria dos pracinhas não podia ser homenageada de tal forma por ainda estar viva. Optou-se por batizar-se uma via como "rua dos Expedicionários Saltenses". Alguns ítalo-saltenses entretanto se filiaram ao Círculo Fascista de Itu que apoiava, ainda que apenas verbalmente, Benito Mussolini.

Na década de 1950 indústrias de grande porte se instalam na cidade, e desde a década de 1970 Salto passa a receber intenso fluxo migratório de outros estados - em especial das regiões Nordeste e Sul, com destaque para o estado do Paraná.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

Geografia



Rio Tietê na cidade de Salto

Possui uma área de 134,258 km².

Hidrografia

- Rio Tietê
- Rio Jundiá

Demografia

Dados do Censo - 2000

- População total: 109.948(2009)
- Densidade demográfica (hab./km²): 694,18
- Mortalidade infantil até 1 ano (por mil): 16,08
- Expectativa de vida (anos): 71,10
- Taxa de fecundidade (filhos por mulher): 2,19
- Taxa de alfabetização: 93,65%
- Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M): 0,809
 - IDH-M Renda: 0,747
 - IDH-M Longevidade: 0,768
 - IDH-M Educação: 0,911



(Fonte: IPEADATA)

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

Administração

- Prefeito: Geraldo Garcia (2017/2020)
- Vice-prefeito: Dr. Wagner

Cidades-irmãs

-  Itu, no Brasil:
-  Indaiatuba, no Brasil:

Economia

Durante muito tempo, a cidade de Salto foi basicamente industrial. Desde meados da década de 1990, o setor industrial vem perdendo espaço para os setores comercial e de serviços. A agricultura não é muito expressiva, com pequenas lavouras de café, feijão, uva e hortaliças em geral.^[carece de fontes]

Salto sedia uma das empresas Eucatex (a maior empresa da cidade), propriedade do ex-governador Paulo Maluf. O grupo possui duas fábricas na cidade; a Eucatex Madeira (que processa madeira em compensados) e a Eucatex Química (tintas). Havia também uma Eucatex Têxtil, que faliu. O pedido de concordata feito pela Eucatex Madeira em 2005 deixou a cidade apreensiva, visto ela ser fonte uma porcentagem considerável de empregos para a cidade. Muitos, inclusive o governo local, consideraram o pedido uma manobra da indústria para se omitir de compromissos fiscais.^[carece de fontes]

As cédulas da moeda nacional (assim como moedas correntes de outros países latino-americanos) são produzidas na cidade, na Indústria de Papel de Salto. A Papel, como é conhecida, é um empreendimento da multinacional Italiana Fedrigoni. Os lucros da empresa foram comprometidos em 2000 com o lançamento das cédulas comemorativas de dez reais. As cédulas plásticas que celebram os 500 anos do descobrimento do Brasil são feitas de plástico e foram fabricadas na Austrália, por uma empresa e que é parte estatal. A encomenda de cédulas importadas gerou protesto dos trabalhadores da Papel contra o Governo Federal. Em 2005 o governo australiano ainda insistia junto ao brasileiro para uma encomenda de novas cédulas plásticas. Em contrapartida a empresa australiana instalaria no país uma fábrica de polímero, embora a fabricação das cédulas continuasse na Austrália. Se o governo não mostrasse interesse (o que não foi feito até agora) a fábrica seria instalada no México.^[carece de fontes]

O comércio varejista não possui grande destaque, com muitos moradores inclusive optando por comprar fora da cidade. Cinco grandes cadeias varejistas possuem lojas em Salto - Casas Bahia, Magazine Luiza, Carrefour, São Roque, Sonda, Nardelli, McDonald's, Cia da Beleza, Casas Pernambucanas e Lojas Cem. As Lojas Cem possuem sua matriz na cidade, onde há também o seu grande depósito de mercadorias, responsável por suprir todas as lojas da rede. Em 2012, a rede inaugurou na cidade a sua 200ª loja.^[carece de fontes]

A cidade é pobre em minérios, com a extração mineral praticamente se resumindo ao granito e derivados do sódio. A despeito disso está instalada no município uma multinacional austríaca de processamento de alumínio

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

Turismo



Ponte estaiada com mirante

O Memorial do Rio Tietê, um completo museu sobre o rio, ocupa o prédio onde até o início dos anos 70 funcionava o Restaurante do Salto. Em uma ampla parede de vidro com dezoito metros de extensão, o mapa do Tietê é reproduzido, da nascente à foz. Além disso, os vidros permitem uma visão privilegiada da cachoeira e da mata ciliar ao entorno. Durante a visita, painéis, monitores de computador e vídeos permitem que se faça uma viagem didática e envolvente pelo universo do rio. Há ainda um pequeno auditório no qual é possível assistir a um documentário de 30 minutos sobre o Tietê. Ao lado do memorial, foi construído um charmoso café com deck voltado para a cachoeira e, acima, o amplo Mirante foi recuperado. Ao sair do memorial, o visitante pode cruzar os 75 metros da centenária Ponte Pênsil, que também foi revitalizada. Construída em 1913 para recuperar o acesso dos pescadores ao rio, ela balança sobre a margem direita do Tietê. Do outro lado da ponte há um novo atrativo: O Caminho das Esculturas. Ali, é possível apreciar seis obras do escultor Murilo Sá de Toledo, em tamanho natural. As esculturas representam os personagens que ao longo dos séculos contemplaram o rio e a cachoeira. São eles: o índio, o bandeirante, o padre José de Anchieta, o viajante, pescador e operária. Ao longo do caminho, em meio aos jardins, painéis oferecem informações sobre cada um desses tipos humanos, o que possibilita uma aula de história ao ar livre. Deste ponto, o visitante também pode avistar imponentes prédios que abrigaram as primeiras tecelagens de São Paulo, onde hoje funciona um centro universitário

Com cerca de 214.000 metros quadrados, dos quais 75.100 são ocupados por um lago natural, o Parque está localizado também às margens do Rio Tietê, com entrada próxima ao entroncamento da Rodovia do Açúcar com a Rodovia Santos Dumont. O Parque do Lago tem como características principais a prática de esportes ao ar livre, lazer e preservação da flora e fauna típicas. Conta ainda com pista de Cooper, ciclovia, pista de aerodelismo, quadras, play-ground, além de estacionamento e lanchonete.

Lavras foi a segunda Usina Hidrelétrica construída no leito do Rio Tietê (1904-1906). Inserida no processo de modernização do Estado de São Paulo, Lavras oferece uma leitura da época em que foi construída. A racionalidade e a simplicidade determinaram a utilização do granito róseo. Apesar da estética não intencional, o resultado configurou-se num belíssimo patrimônio. Cerca de 40 anos depois de desativada a Usina, toda a área foi revitalizada

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

através da implantação do Parque, que inclui o conjunto de edificações e uma extensa área verde dedicada ao lazer e à educação ambiental. Destaques para o Relógio Solar e Jardim

das Bromélias. O Parque de Lavras, com cerca de 140 mil metros quadrados de área, compõe um dos núcleos externos do Museu da Cidade de Salto, devolvendo à cidade um memorável resgate histórico e paisagístico, além de proporcionar lazer, reflexão acerca da preservação do meio ambiente e o apelo à recuperação da vida do Rio Tietê. No interior do Museu encontra-se a “criatura”, obra das artistas plásticas saltenses Iriana Scalet Roque e Sueli Bernadochi, elaborada com lixo retirado do Tietê e que tem a intenção de fixar, em especial nas crianças, que a questão da poluição das águas é algo que se relaciona com a própria sobrevivência humana neste planeta.



Rocha Moutonnée de Salto.

A Rocha Moutonnée é um granito róseo de idade estimada, cientificamente, em 500 milhões de anos. O nome Moutonnée é internacionalmente atribuído ao tipo de rocha que possui formato arredondado, lembrando um carneiro deitado (mouton no francês, significa carneiro; moutonnée: acarneirada). As arranhaduras e estrias, produzidas durante a glaciação na era paleozoica (há 270 milhões de anos), são visíveis em sua superfície, comprovando este fenômeno da natureza e preservando seu valor geo-histórico. O Parque Rocha Moutonnée, com 43.338 metros quadrados de área, é o primeiro parque ecológico e geo-histórico do continente, e conta com completa estrutura para o estudo e para o lazer. Foi tombado em 1990 pelo CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico e Artístico do Estado de São Paulo). Conta desde Janeiro de 2013, com nove réplicas de dinossauros eletrônicos em tamanhos naturais trazidos da China e colocados em pontos estratégicos do parque para que se identifiquem ao passado junto com o granito histórico.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

6 - AVALIAÇÃO

I- OBJETO

Um lote de terreno, sob nº.16, constituído pela unificação dos lotes nº 28 e nº 27 da quadra B, do Loteamento denominado FECHADO de VIVENDAS HARAS SÃO LUIZ II, com uma respectiva casa, localizados no referido Condomínio, sito:
Endereço do imóvel: Rua Andrômeda 31
Município: Salto -**Estado:** São Paulo

6-1 METODOLOGIA

Na avaliação do imóvel em questão utilizou-se, a metodologia recomendada pela **NBR 14.653-1, NBR 14653-2 da ABNT e pela Norma para avaliação de Imóveis urbanos IBAPE/SP – 2011,**

Adotou-se o método comparativo de valores de mercado, a partir de pesquisa de ofertas e transações de bens imóveis semelhantes, na respectiva região em que o mesmo está localizado; cuja média dos valores pesquisados fornece o valor procurado.

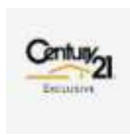
Considerando em termos gerais: Características da zona, padrão do logradouro, melhoramentos públicos existentes, meios normais de transporte e tipo de ocupação circunvizinha; e quanto ao terreno, sua localização, posição, orientação topográfica, formato, dimensões, proporções, área de aproveitamento.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

Na pesquisa efetuada, com visita ao imóvel, foi determinado o valor básico aproximado por metro quadrado nas áreas tanto de construção quanto de terreno, em que o mesmo se encontra, cuja obtenção pela media auferida em periódicos especialistas e transações efetuadas, consistiu na aplicação da área multiplicada pelo valor médio aproximado encontrado.

Informamos que diante das condições de mercado ora oferecidas, segundo nossas pesquisas junto às corretoras conceituadas na região, com suas orientações de valor anexadas.

FONTES CONSULTADAS



CINTURA 21 Exclusive

**CASA DE ALTÍSSIMO PADRÃO LOCALIZADA DENTRO DO
CONDOMÍNIO MORADAS DE SÃO LUIZ - SALTO - SP**

VIVA REAL - www.vivareal.com.br

EXECUTIVA GESTÃO IMOBILIÁRIA – www.executivaimoveis.com.br Selecionamos alguns imóveis que estão disponíveis para venda no Condomínio Moradas São Luiz.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

Segue links para acesso:

<https://www.executivaimoveis.com.br/comprar/sp/salto/moradas-sao-luiz/casa/4443628>

<https://www.executivaimoveis.com.br/comprar/sp/salto/moradas-sao-luiz/casa/4484925>

<https://www.executivaimoveis.com.br/comprar/sp/salto/moradas-sao-luiz/casa/4436202>

Estamos à disposição.

Atenciosamente.



Oferta encontrada na INTERNET; do imóvel em tela.



Casa de Condomínio 500 m² em Cond Fec Moradas São Luiz em Salto, por R\$ 1.700.000 - VivaReal.html

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

6.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtivemos elementos, cujos dados da análise, seguem abaixo, na planilha de imóveis semelhantes na região para comparação.

Elementos comparativos de mercado

AMOSTRA	ENDEREÇO	AREA UTIL M ²	DORMITORIOS	BANHEIROS	LOR DE VENDA X1000		COD	CONTATO
1		370	5	3	1.350,00	3.648,00		INTERNET
2		900	5	11	2.700,00	3.000,00		INTERNET
3		533	5	5	1.800,00	3.377,00		INTERNET
4		500	4	9	1.700,00	3.400,00		INTERNET
7		534	5		1.800,00	3.370,00	CA2431	VIVA REAL
8	ANDROMEDA	500	4	9	1.700,00	3.400,00	CA0682	VIVA REAL

Conforme dados coletados nas imobiliárias acima, determinamos o preço médio por área útil em imóveis da região com características semelhantes ao imóvel objeto.

Valor encontrado homogeneizado: R\$ 3365,83/m²

Ajuste de valor do imóvel através do fator de elasticidade da oferta será multiplicado por 0,9, partindo da suposição que as ofertas têm um acréscimo de pelo menos 10% (dez) para fazer face às despesas de corretagem.

Sendo assim o valor por m² de área útil (construída) encontrado -

R\$ 3.365,83x 0,90 = R\$ 3.029,24 = R\$ 3.030,00/m² em números redondos

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

Paralelamente à AVALIAÇÃO objetiva do valor do imóvel, DEVEM ser levado em ALTA conta que o mercado imobiliário, a nível Brasil, atravessa uma CRISE muito séria, fazendo que haja uma DISCREPÂNCIA muito grande em relação a valores pedidos em imóveis semelhantes x valores efetivamente fechados por ocasião da venda, diferenças estas por descontos concedidos diante dos valores nominais.

Podemos concluir ser mister o conhecimento de que os valores na prática acaba, tendo uma efetiva diminuição por conta das condições atuais de mercado (novembro de 2017).

Portanto avalio:

**Um lote de terreno, sob nº 16, constituído pela unificação dos lotes nº 28 e nº 27 da quadra B, do Loteamento denominado FECHADO de VIVENDAS HARAS SÃO LUIZ II, com uma respectiva casa com 593,09m² de área construída, localizados no referido Condomínio, sito à Rua Andrômeda 31.
Salto -Estado: São Paulo.**

R\$ 3.030,00 x 593,09m² = R\$ 1.797.062,70

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.800.000,00

(um milhão oitocentos mil reais) em números redondos

referência novembro 2017

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

7 – DOCUMENTAÇÃO

R\$ 24

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **Registro de Imóveis - Comarca de São Paulo - SP**

MATRÍCULA: 20.529 VALOR: 01.-

JUVENAL SANCHES
Atualização

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

MATERIA: JUVENAL SANCHES

IMÓVEL: - Da lote de terreno sob n. 16, constituído pela unificação dos lotes no. 28 e 27 da quadra 9, de loteamento denominado "Fechado de Vivendas Haras São Luiz II, medindo 41,73 metros de frente para a Rua Andreódo, seguidos de 15,34 metros encosta para a confluente de rua Andreódo com a Rua Lira, de frente com fundos, do lado direito mede 61,93 metros, dividindo com a unidade autônoma n. 15, do lote anexado mede 39,90 metros, dividindo com Rua Lira e com fundos mede 49,02 metros, dividindo com a área de recreação e utilização para hipismo, sendo de forma irregular e encerrando a área de 2.701,90 m².

PROPRIETÁRIA: - NEPSIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PUBLICITÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Lúcia de Paula Machado n. 355, sala 05, Cidade Jardim em São Paulo, CCC/ME. 60.860.402/0001-26.

TÍTULO AQUISITIVO: - Registrado sob n. 1, na matrícula n. 10.036, estando o loteamento registrado sob n. 02, na mesma matrícula.

Nº DE CONTRIBUIÇÃO: - 089307097.-

DIAZ: - 02 de julho de 1.992.-

0 acc. out. atualiz. (Celo Marini).

R.1. - São Paulo, 03 de julho de 1.992. - TRANSMITENTE: - A proprietária, pessoa qualificada. - **ADQUIRENTE:** - JOSÉ LUIZ SANCHES, RG. sob número 3.631.859-55P-SP., CIG. 030.060.624-09, economista, casado pelo regime de comunhão de bens, antes de lei 5.219/77, com CACILDA AUGUSTA MACHADO SANCHES, RG. 7.813.236-55P-SP., também de lei, brasileira, portadora do CIG. 030.850.628-00, residentes e domiciliadas à Rua Pascal n. 1429, apt. 82, São Paulo - CAPITAL. - **TÍTULO:** - ÚNICA E ÚNICA. - **FUNDO DO TÍTULO:** - Escritura lavada pelo Tabelião local, aos 18 de maio de 1.992, Livro 263 Fto. 369. - **VALOR:** - Cr\$ 10.000.000,00. 0 acc. out. atualiz. (Celo Marini).

AV-3/20529. Prenotação sob nº 102.704, em 08/10/2014. Qualificação registral em 20/10/2014.

Nos termos da escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada pelo Tabelião de Notas de São Paulo-SP, Livro nº 3312, fls. 091/097, aos 29 de setembro de 2014, instada com aviso de lançamento de imposto territorial urbano de concreto ano, procedeu a este ato para constar que o imóvel objeto desta matrícula se encontra cadastrado junto ao Departamento de Renditas do Município sob nº 61.07.097.0050.001 A Oficial.

Lúcia Prefeitu

AV-3/20529. Prenotação sob nº 102.704, em 08/10/2014. Qualificação registral em 20/10/2014.

Conforme escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, mencionada na AV 2 supra, procedeu a este ato para constar que a proprietária CACILDA AUGUSTA MACHADO SANCHES, já qualificada, é inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Município de Foz de Iguaçu - CPP MF sob nº 389.644.448-62 e domiciliada na Rua Vieira de Moraes nº 1.111, Campo Belo, São Paulo-SP. A Oficial.

R


Continua no verso ...

Prenotação de matrícula eletrônica nº 102.704 em 08/10/2014 às 13:01:2014 1000-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO TEIXEIRA MENINI e Juiz de Direito José Paulo, protocolado em 27/07/2016 às 18:15:49h e publicado em 01/08/2016 às 10:15:00h em sistema de processamento de informações do TJ/SP e do IJRS/SP.

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL

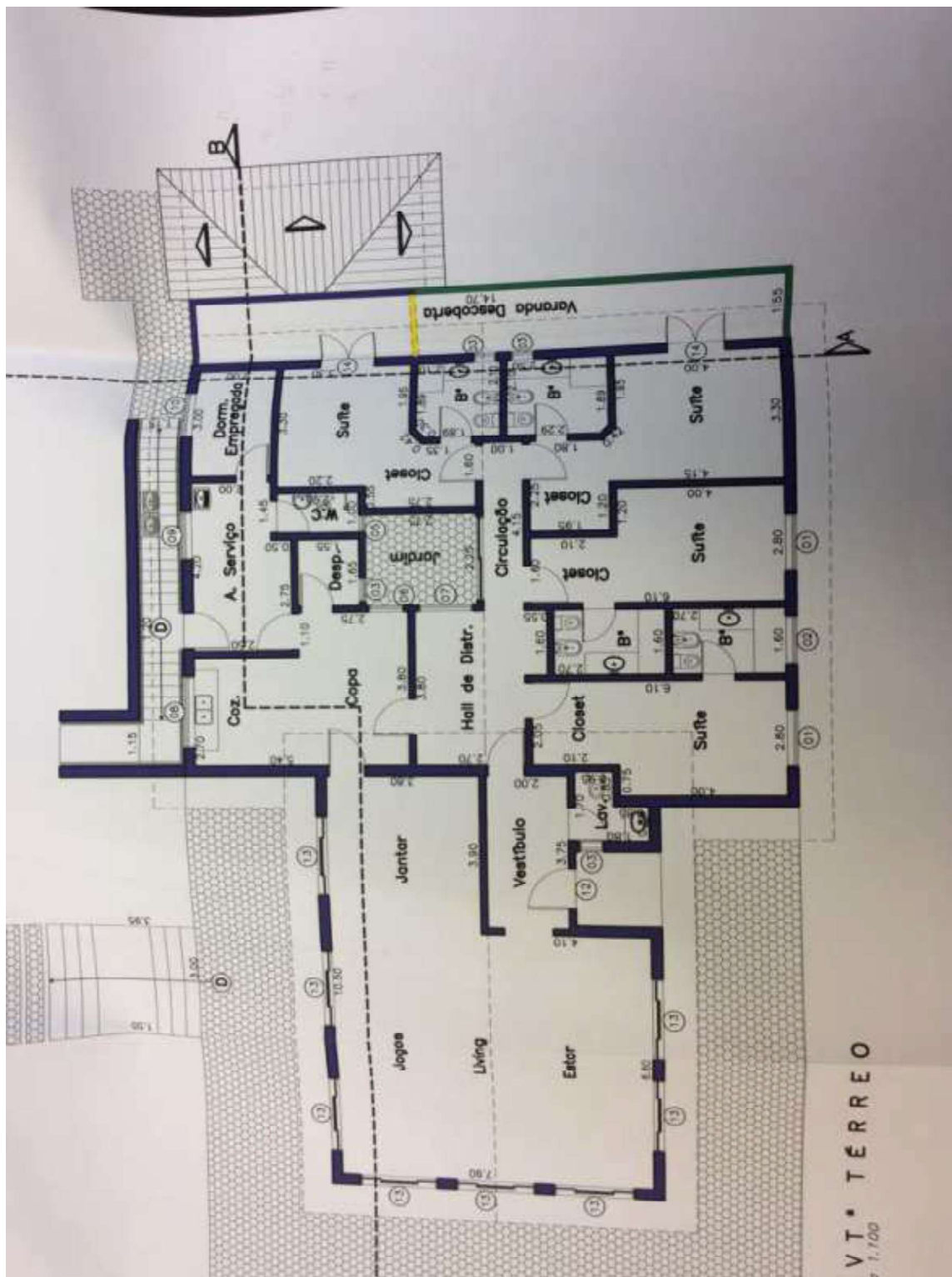
987/03



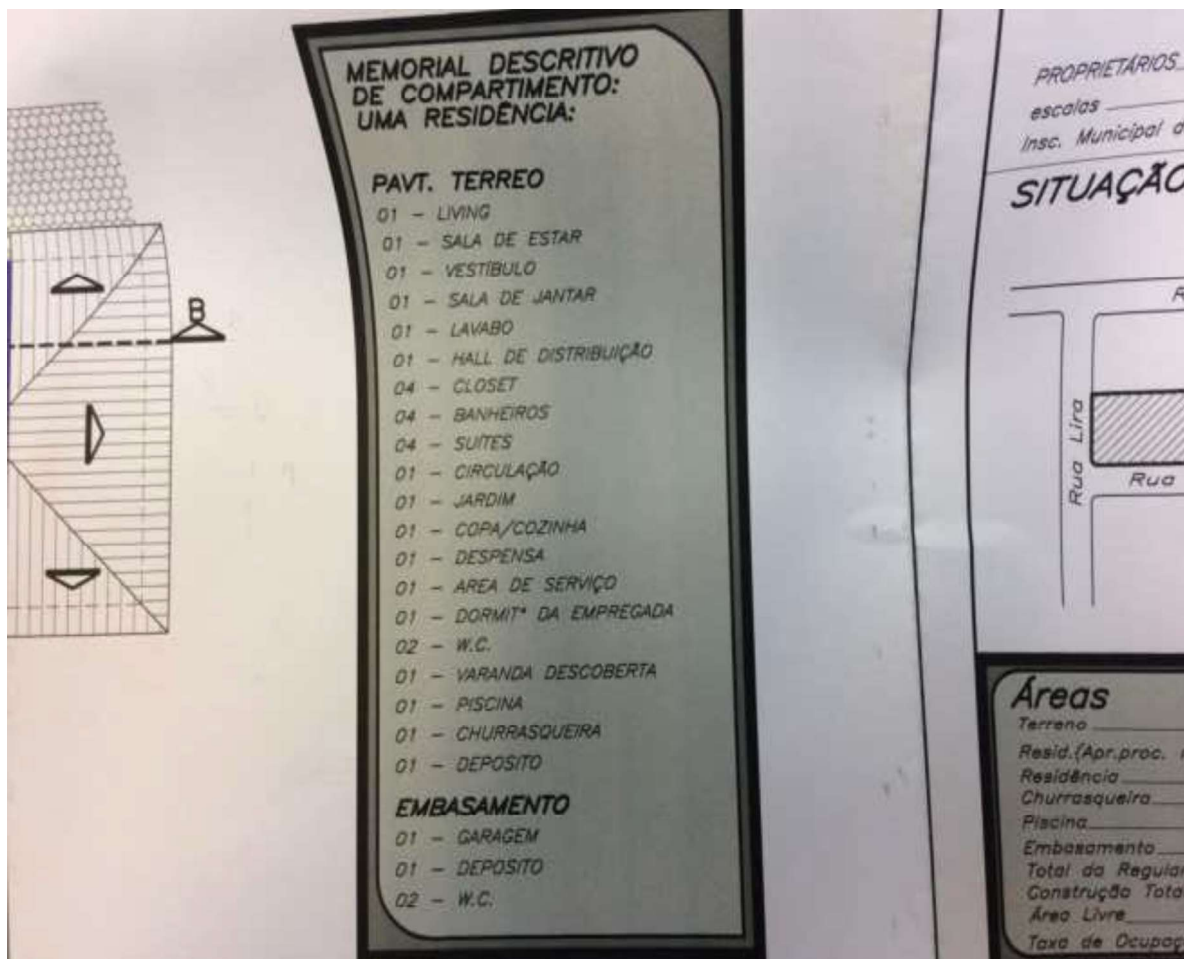
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
 Secretaria Municipal da Fazenda
 Rua José Revel, 270 - Centro - CEP 13320-020 - Salto/SP

INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.07.0097.0090.0001	EXERCÍCIO 2017	AVISO 013986	DATA EMISSÃO 05/01/2017	MOEDA REAL	CÓDIGO MUNICIPAL 0181
PROPRIETÁRIO JOSE LUIZ SANCHES					
COMPRADORSÁRIO JOSE LUIZ SANCHES					
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA ANDROMEDA 31 LOTE: UNID. 16 QUADRA: B COND.FEC.MORADAS SAO LUIZ CEP: 13329-141 SALTO SP					
ÁREA DO TERRENO 2.701,90	VALOR MP TERRENO 95,35	VALOR VENAL TERRENO 254.405,84	ISENÇÃO APP MP NÃO POSSUI	Confira seu lançamento Prazo para a impugnação 31/01/2017 Atualize seus dados cadastrais no Atende Fácil	
ÁREA CONSTRUÇÃO 593,09	VALOR MP CONSTRUÇÃO 1.334,87	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 791.698,05	PADRÃO CONSTRUÇÃO Cas - Padrão Frio		
SITUAÇÃO 2-ESQUINA	DELIBERAÇÃO 2-MURO/ALAM/CERCA	TOPOGRAFIA 3-DECLIVE	TESTADA 5-20,00 a 40,00 m		
VALOR VENAL IMÓVEL 1.046.103,89	CONDIÇÃO REDUTOR 1-EDIFICADO	VALOR VENAL IPTU 1.046.103,89	ALÍQUOTA (%) 0,70		
IPTU 7.322,73	A VISTA 10% 6.224,32	2 VEZES 10% 3.295,23	10 VEZES 732,27		

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL

Áreas	m2
Terreno	2.701,90 m2
Resid.(Apr.proc. n°.4864/92)	279,16 m2
Residência	15,17 m2
Churrasqueira	105,13 m2
Piscina	98,64 m2
Embasamento	94,99 m2
Total da Regularização	313,93 m2
Construção Total	593,09 m2
Área Livre	2.203,80 m2
Taxa de Ocupação	18,43 %

Resp. p
Adils
 Eng° C
 Pref. n
 A.R.T. S

Des. Eng°

AVISO
 Este projeto deverá ser rigorosamente observado durante a construção. Qualquer alteração que for constatada...

MADE ESTÂNCIA TURÍSTICA

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL

6535

FOLHA ÚNICA

PROJETO COMPLETO

OBRA _____ **Regularização de uma Residência, Piscina e Churrasqueira (Subst. de Proc. n.º 4864/92)**

LOCAL _____ **Rua Andrômeda, esq. com Rua Lira, n.º 16 - Lote 27 e 28 - Quadro "B", Loteamento "Condomínio Fechado de Vivendas Haras, São Luiz II**

PROPRIETÁRIOS _____ **José Luiz Sanchez** - SALTO - SÃO PAULO -

escalas _____ - 1.100 -

Insc. Municipal do Imóvel _____ 01.07.097.0090.001 **Uso Residencial**

SITUAÇÃO SEM ESCALA

Rua Marte

Rua Fenix

Rua Lira

Rua Andromeda

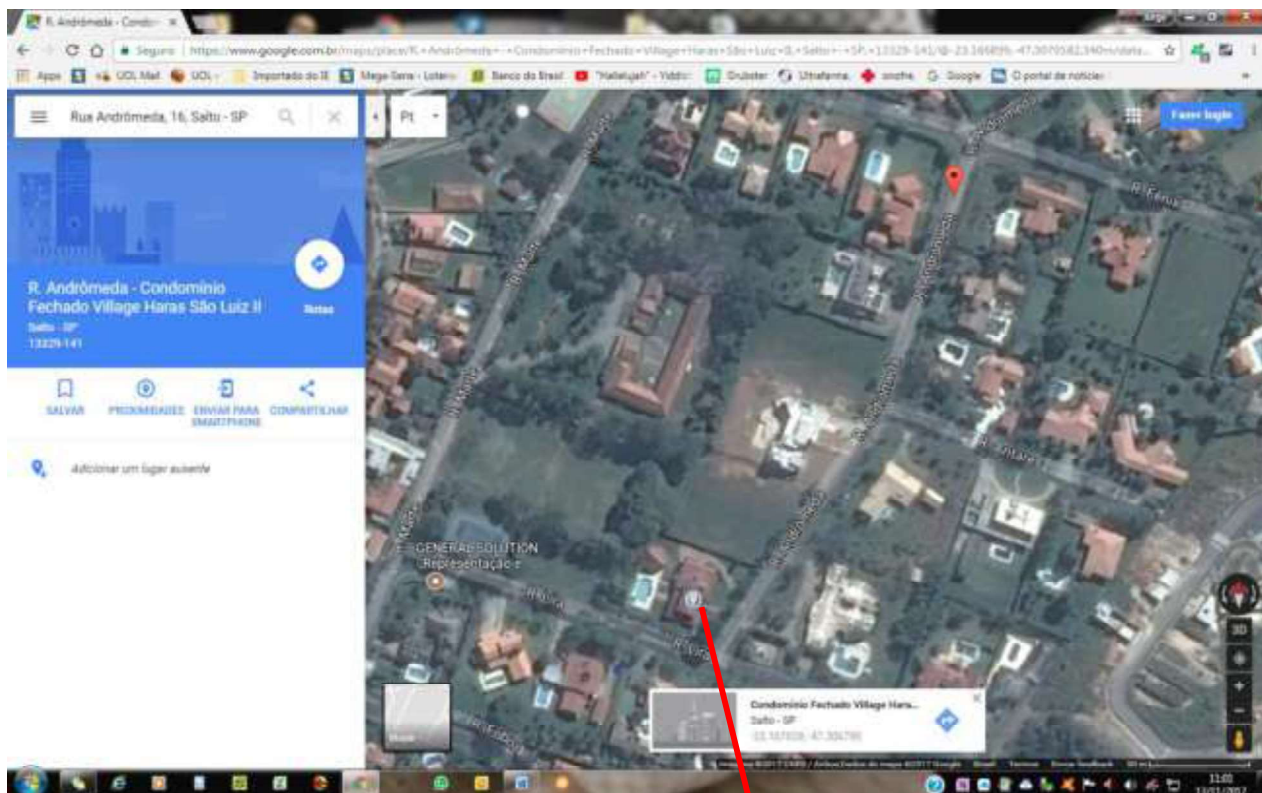
A aprovação do projeto não implica no reconhecimento do direito de propriedade do terreno por parte da prefeitura; a execução da obra seguirá rigorosamente o projeto aprovado; o habite-se só será expedido se a execução da obra estiver de acordo com o projeto aprovado.

Proprietário _____

José Luiz Sanchez

CPF. n.º 030.860.628-00

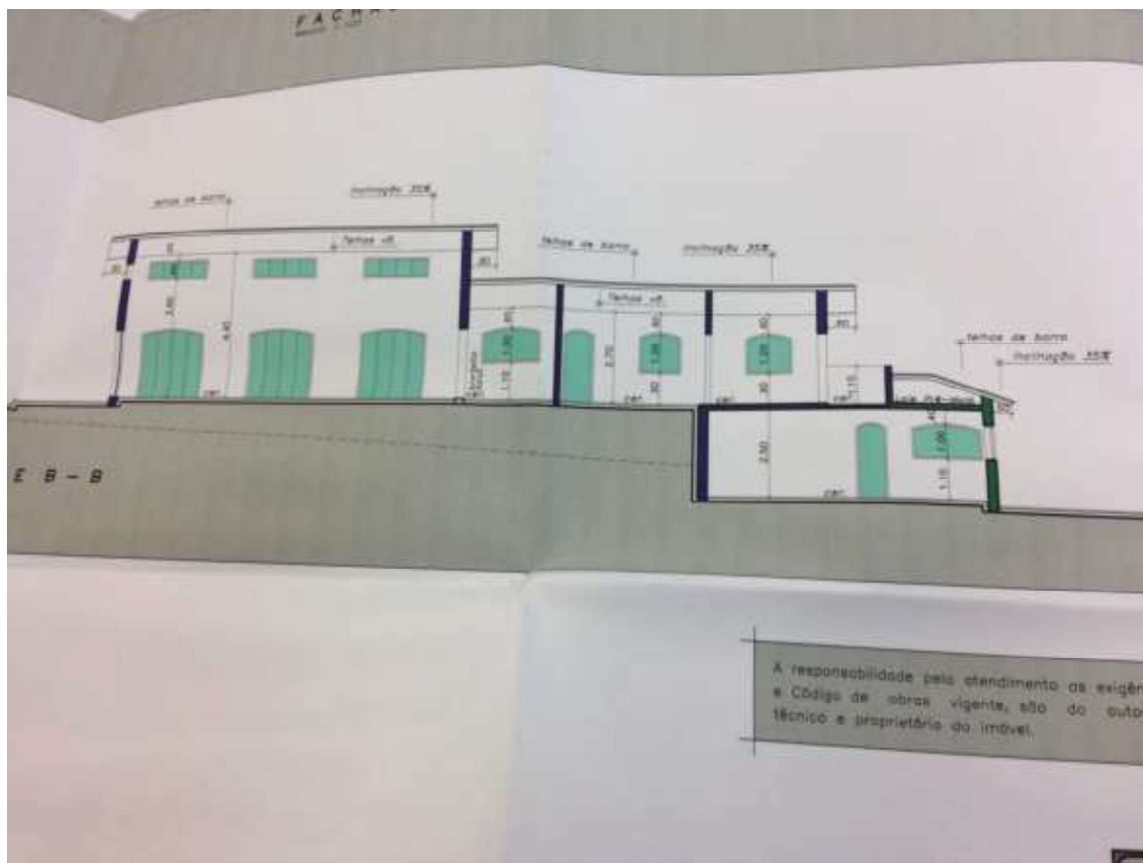
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



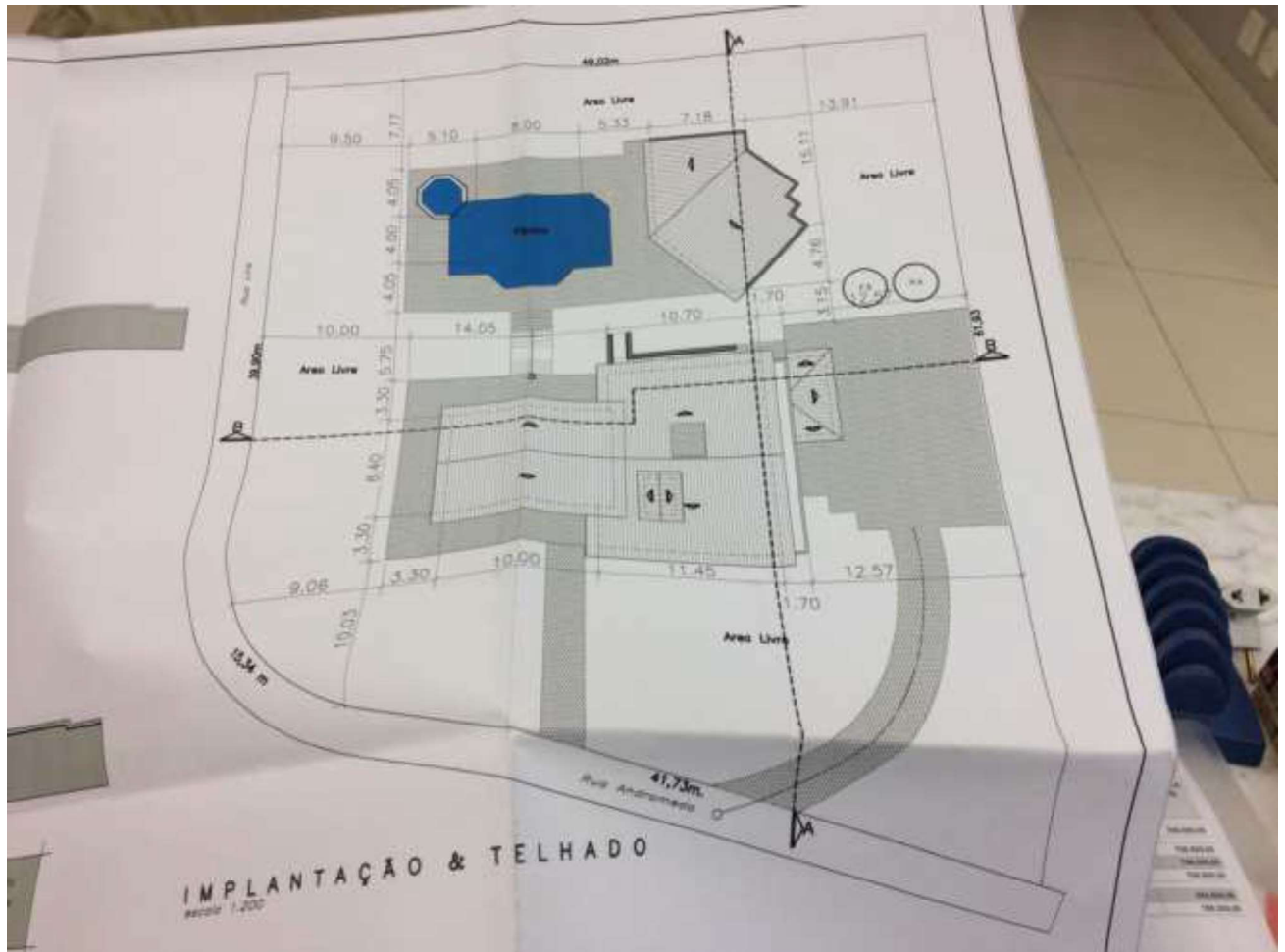
site do google

Aspectos do imóvel no

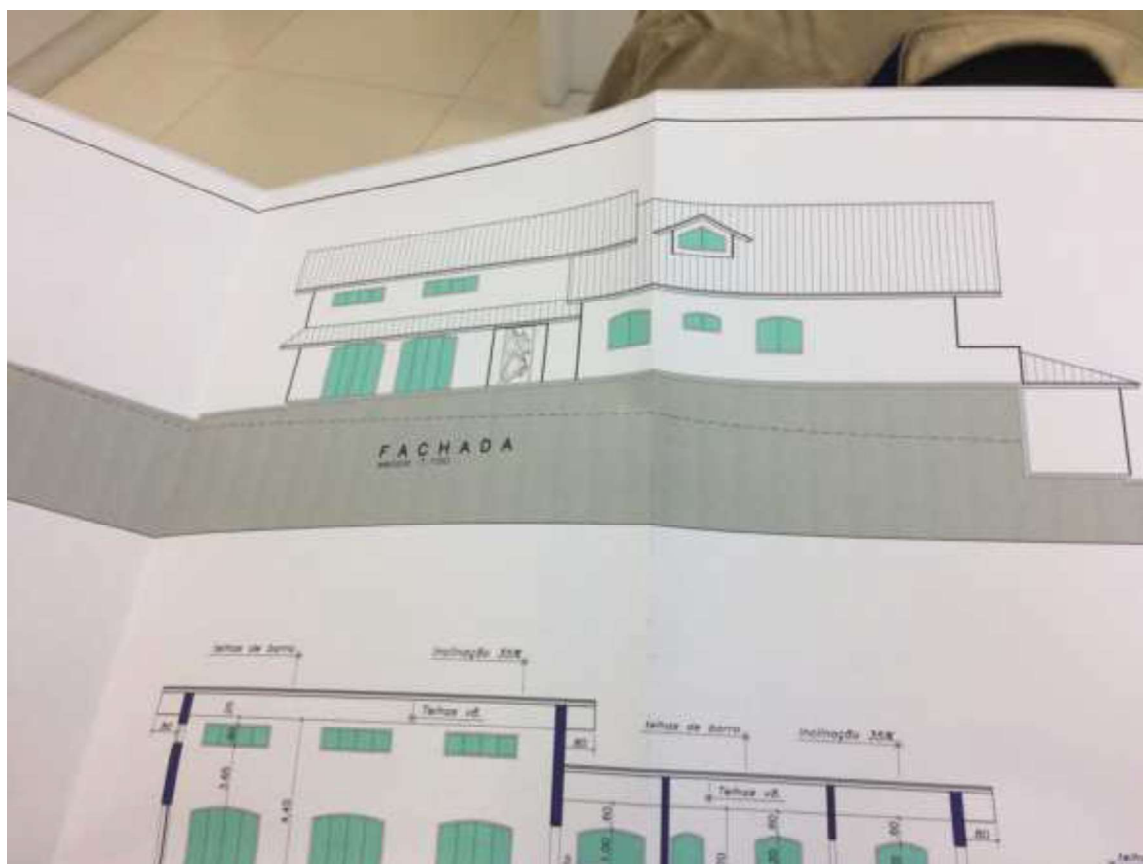
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

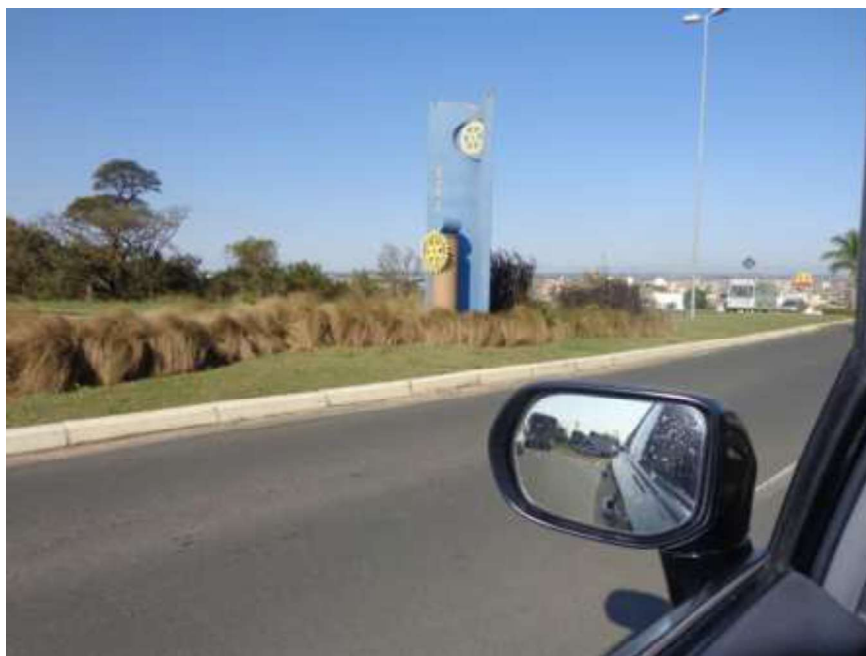


JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

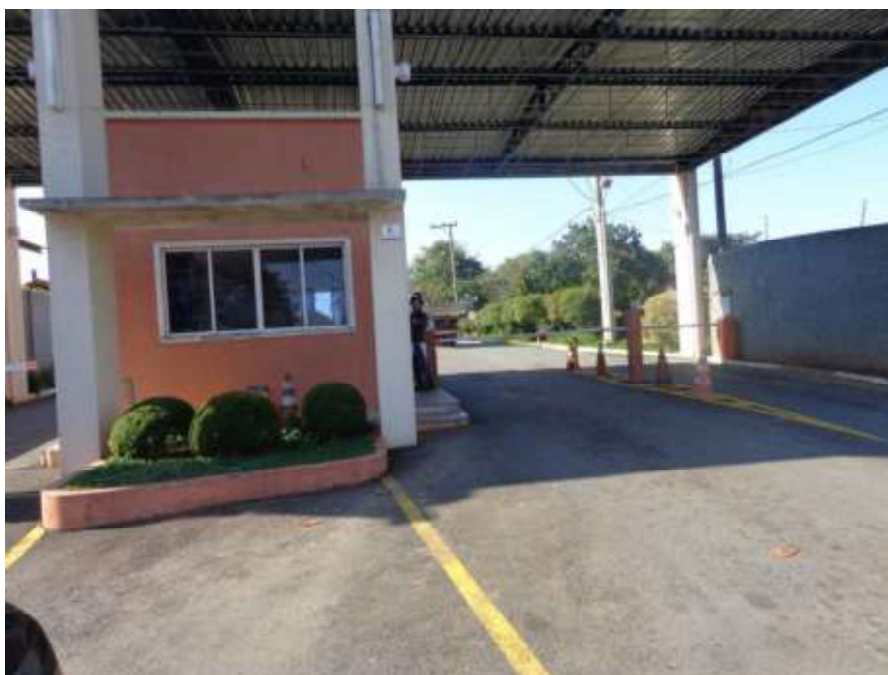
8- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da guarita da portaria do condomínio

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

Aspectos da frente da casa



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da frente e fachada da casa



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

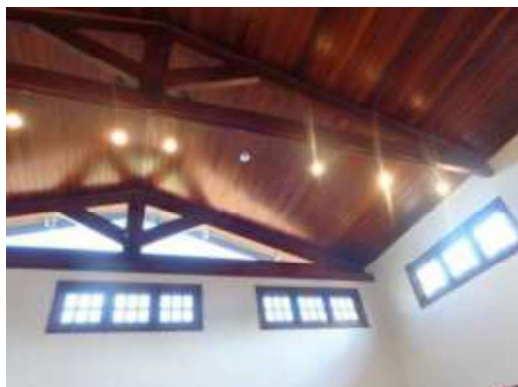


Aspectos da varanda

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da sala



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da sala

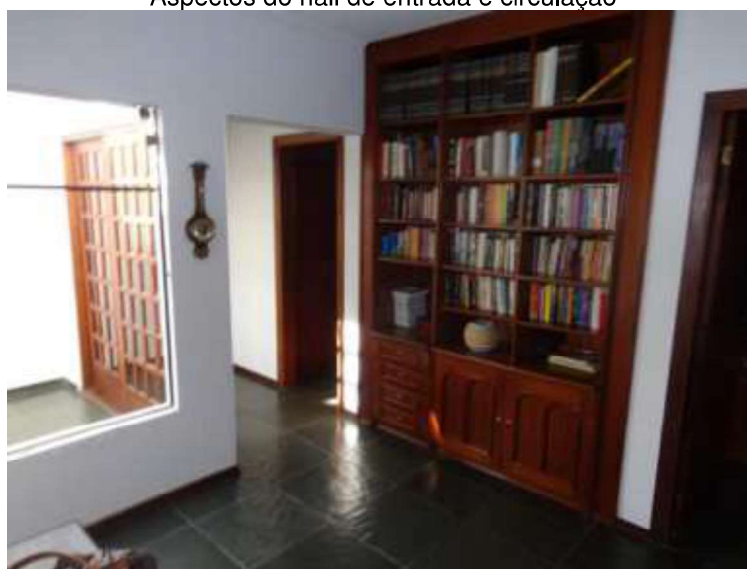
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



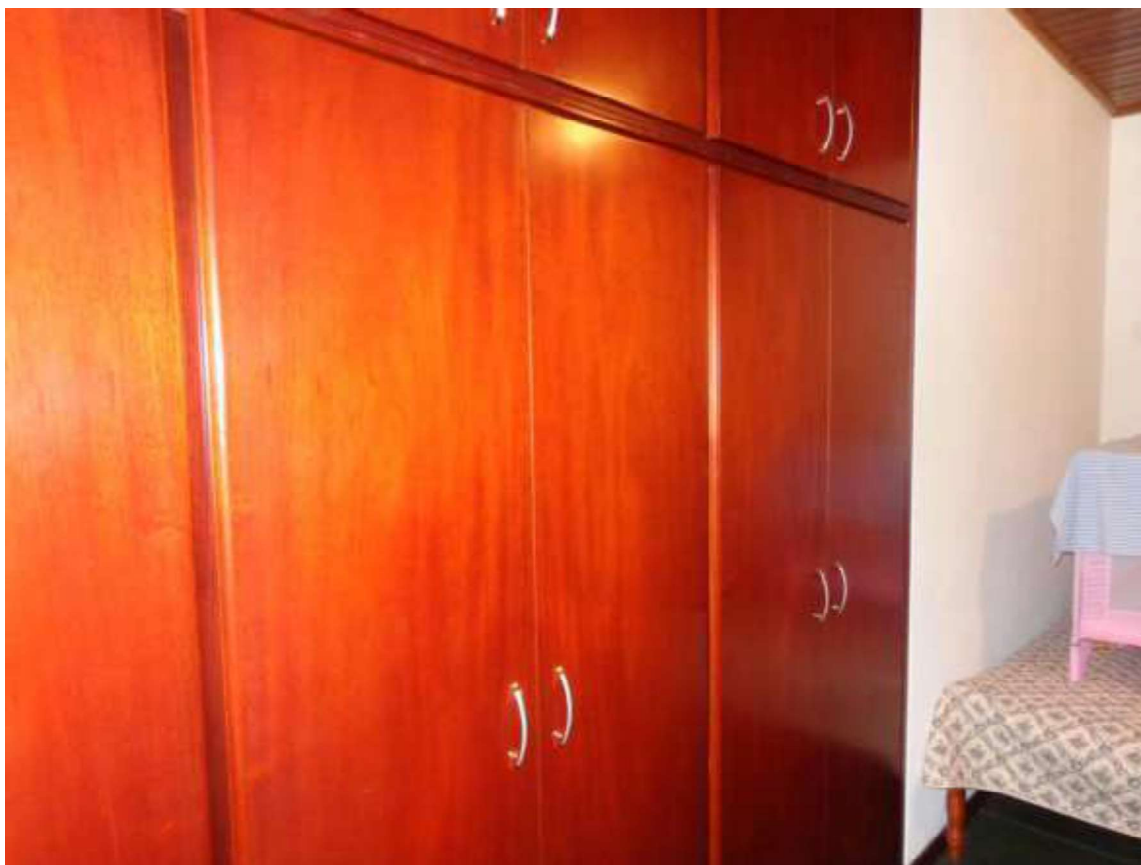
Aspectos do hall de entrada e circulação



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

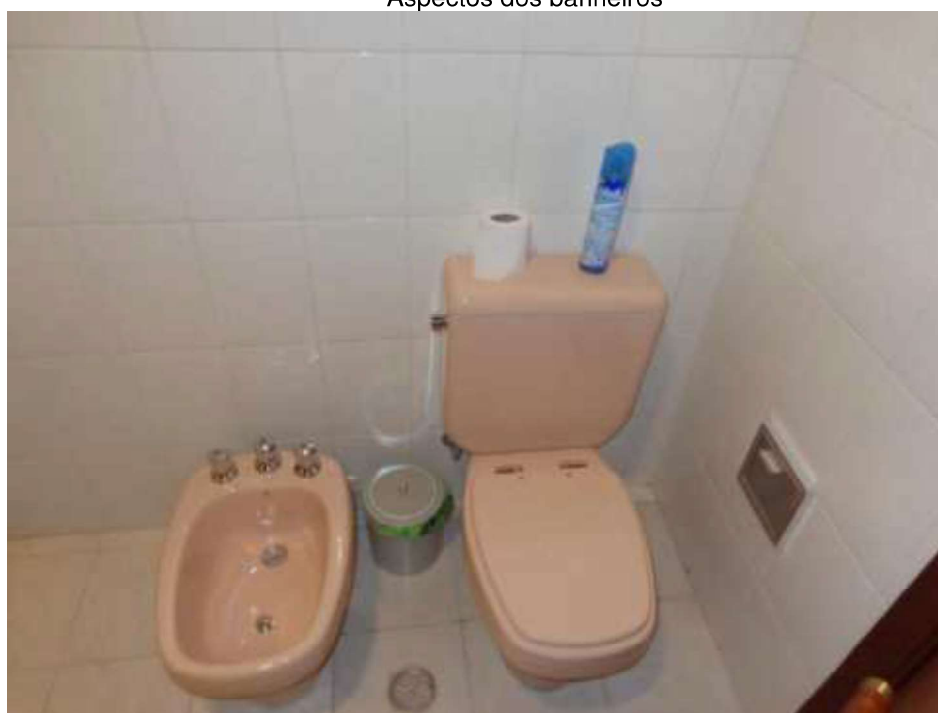


Aspectos dos armários embutidos nos dormitórios

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos dos banheiros



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Banheiros



Dormitório

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

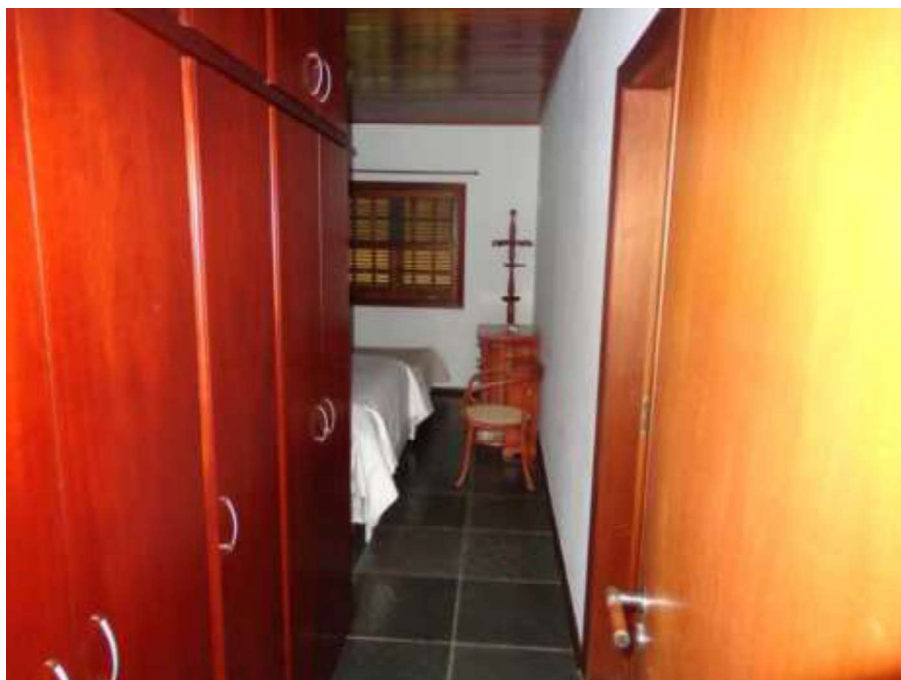


JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Banheiros

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos de dormitórios e armário embutido

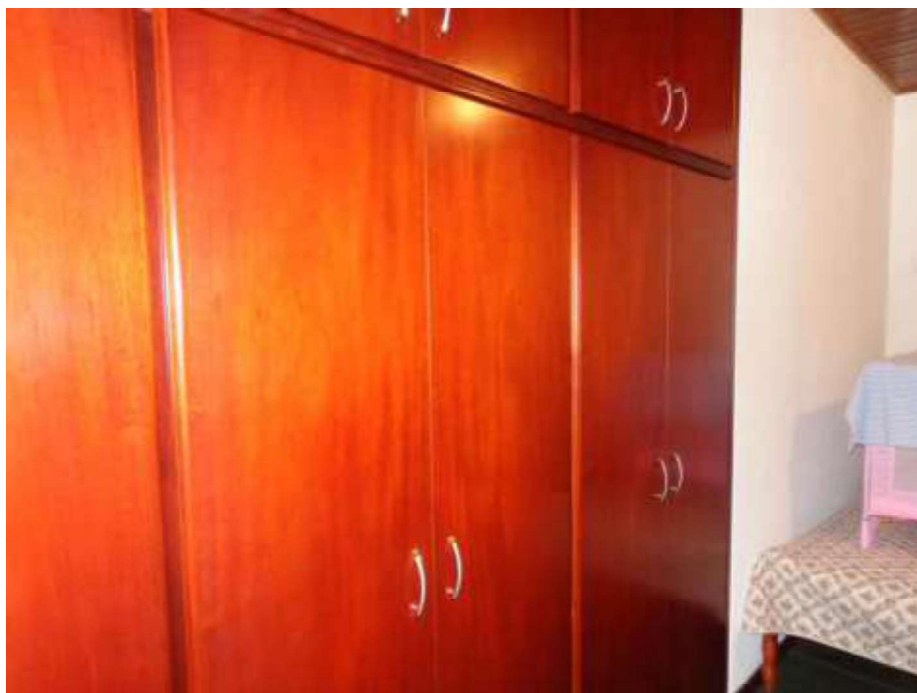


JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

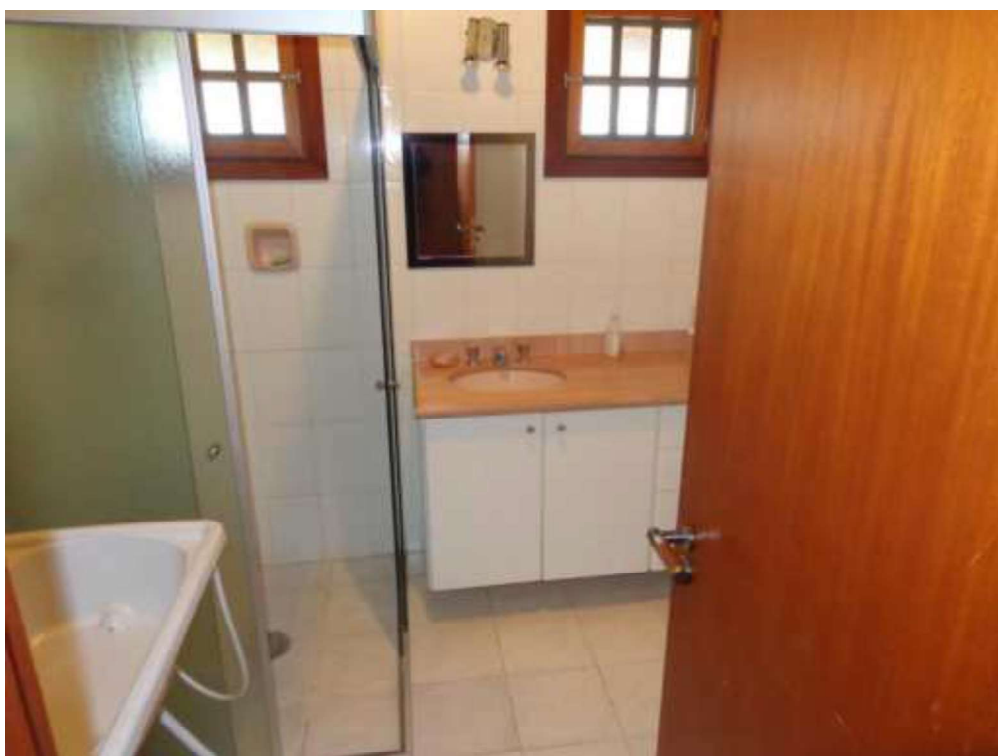


Aspectos dos metais sanitários nos banheiros

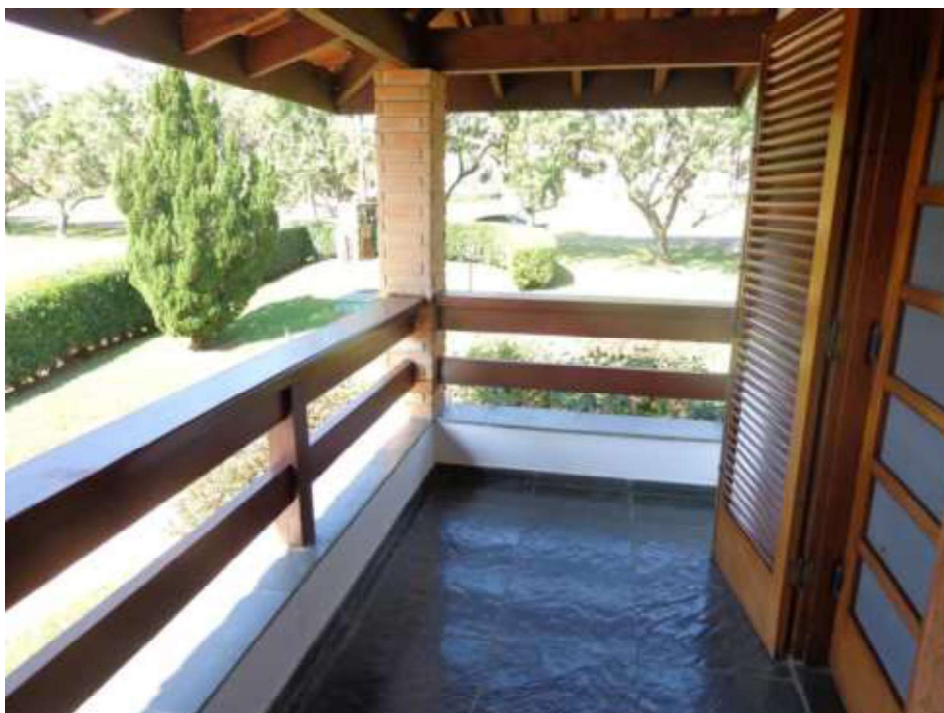
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



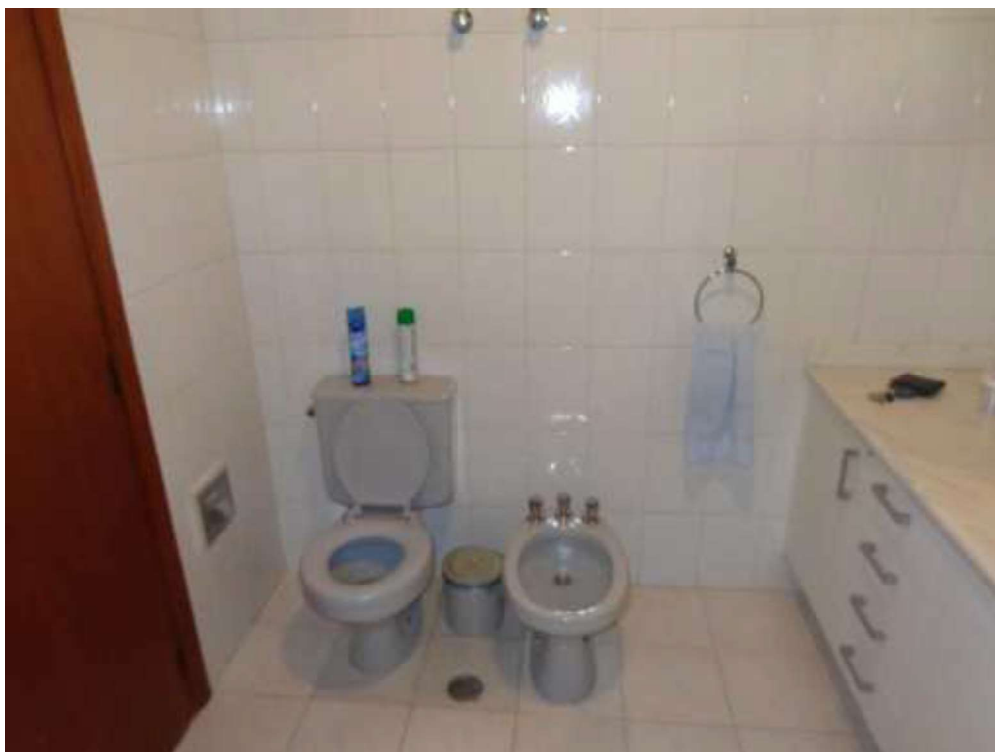
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Varanda dos dormitórios



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



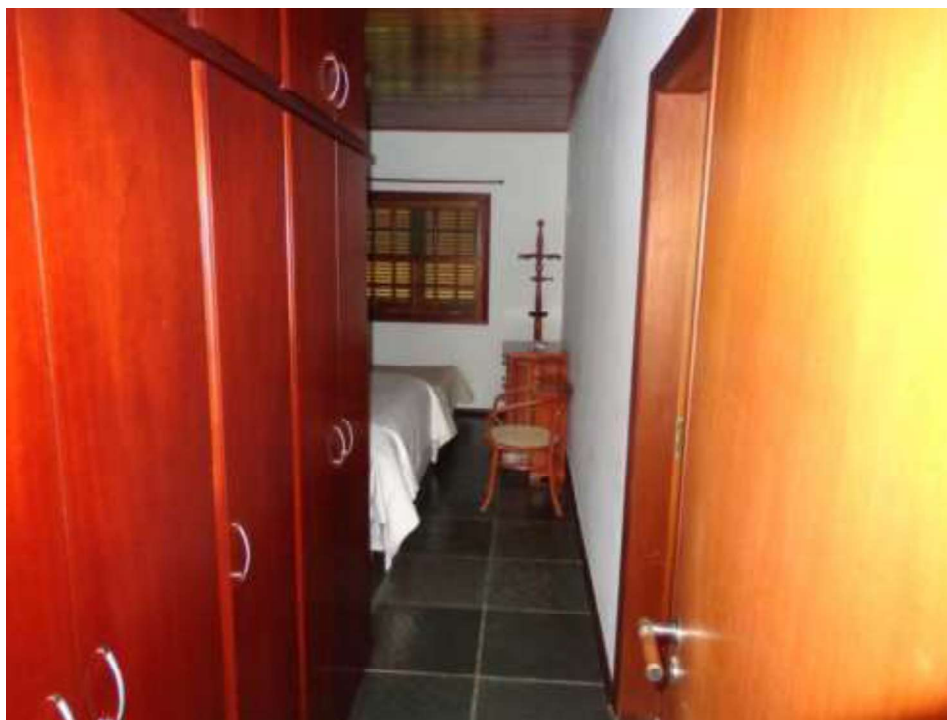
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



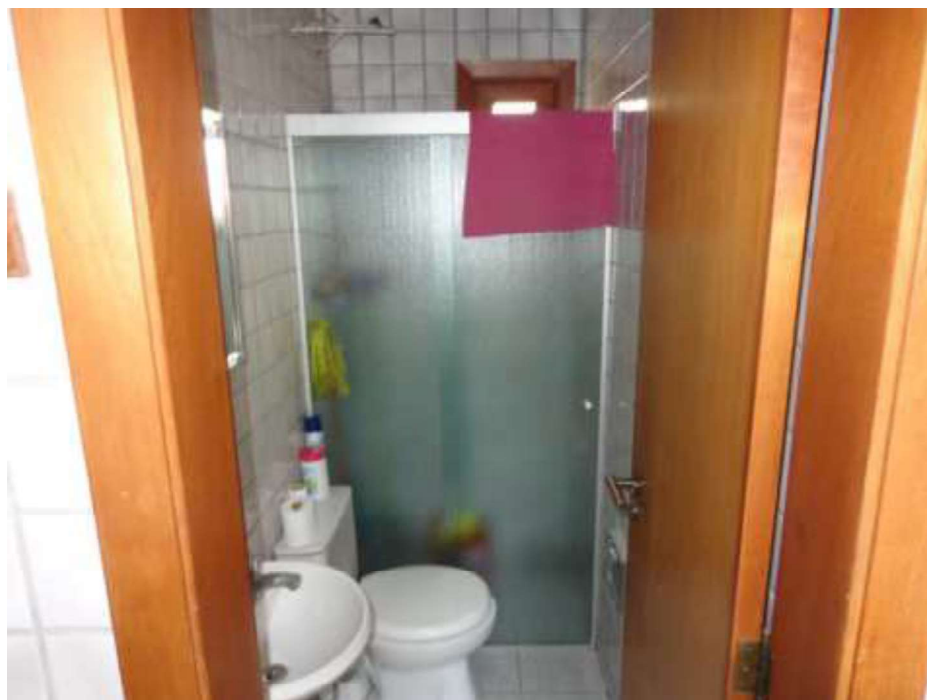
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da copa e despensa



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



WC em área de serviços para empregados



Aspectos da lavanderia

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



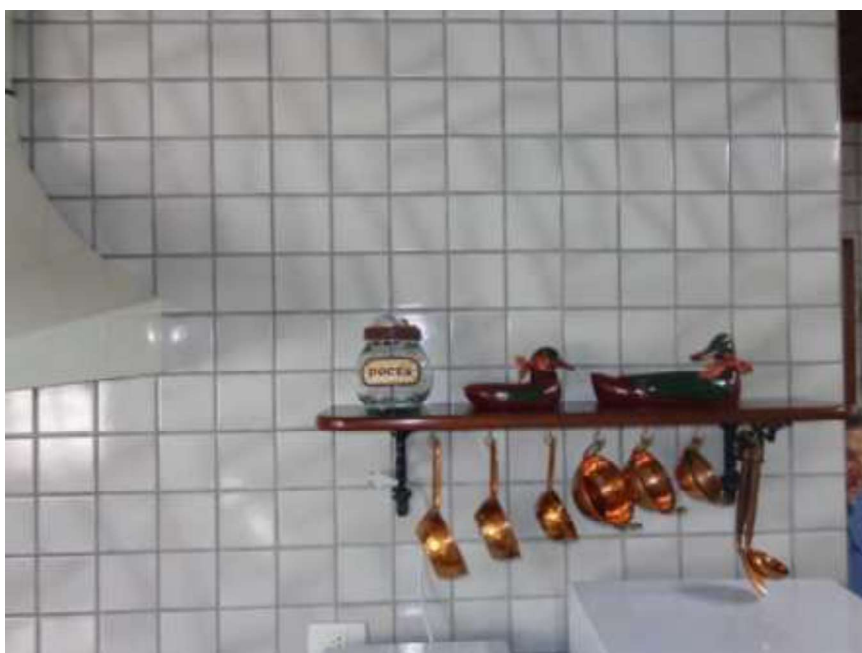
Aspectos do quarto de empregados



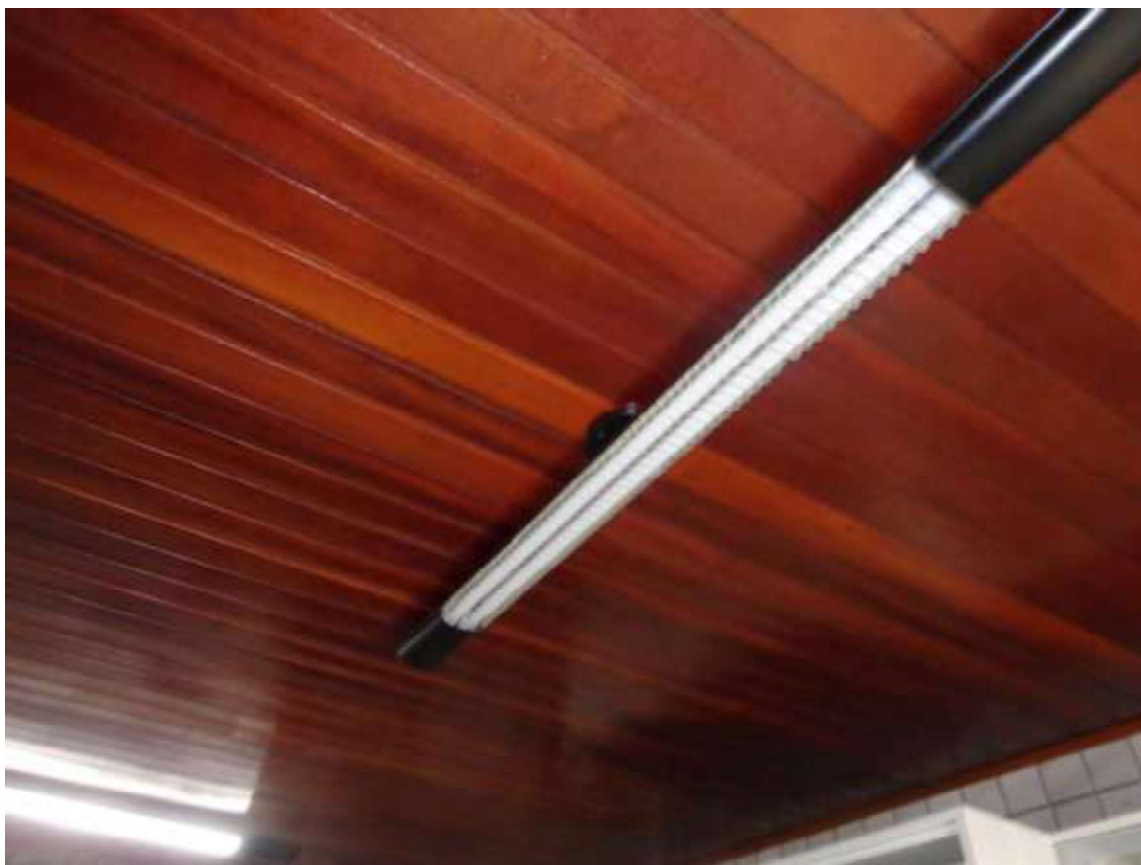
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da parede da cozinha



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos do forro da cozinha

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da cozinha



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da varanda

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da parte posterior da casa

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspecto do SPA

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



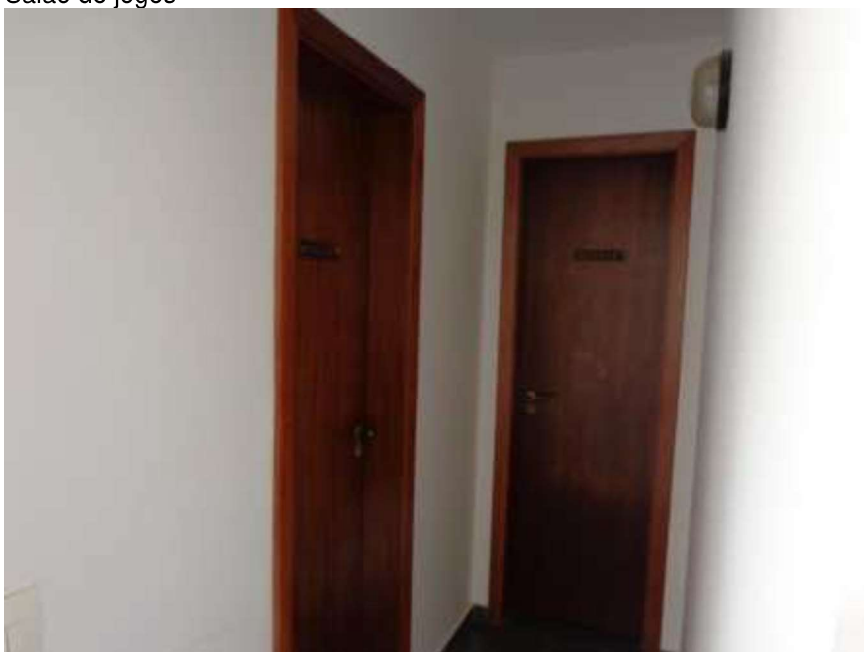
Aspectos área de lazer e churrasqueira

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



as

Saião de jogos



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos dos vestiários, masc. e fem.



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos do acesso aos vestiários

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos do aquecedor da piscina

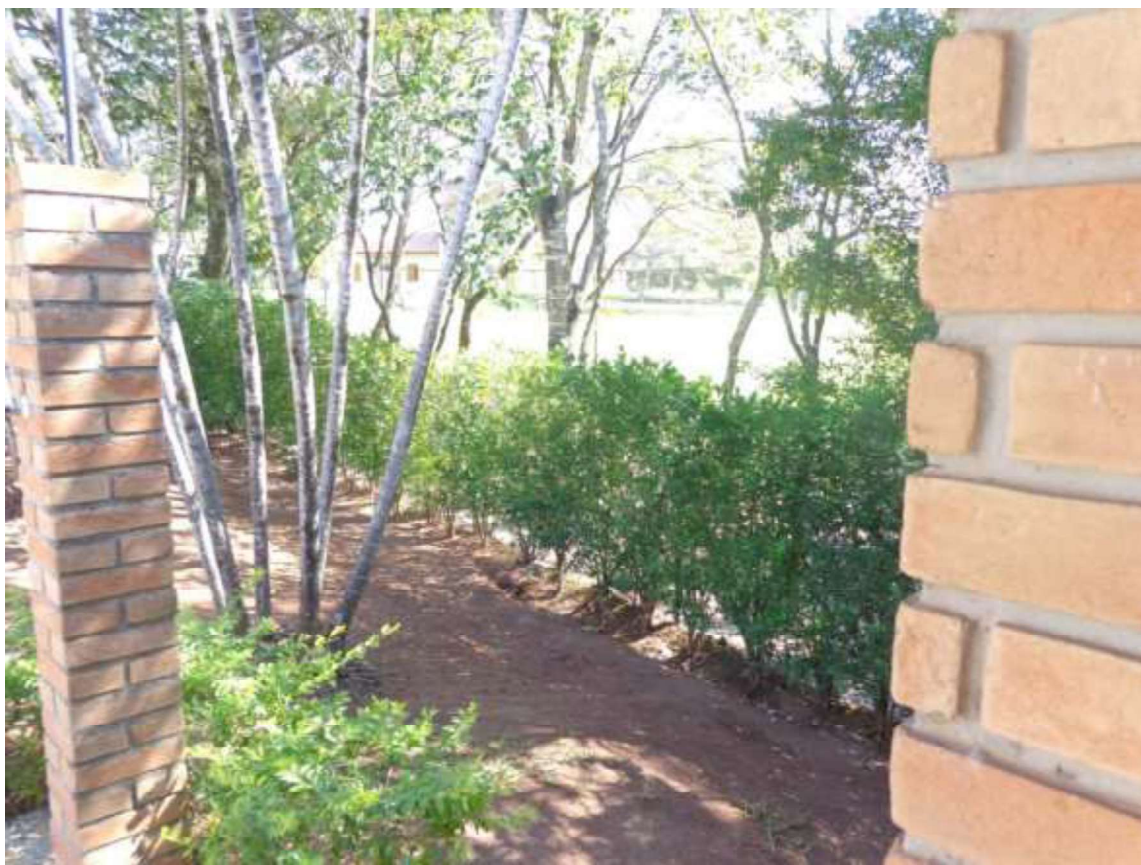
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Casa de máquinas



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da churrasqueira e área de lazer



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectops da varanda

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos de terrenos lindeiros ao imóvel avalaiando

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

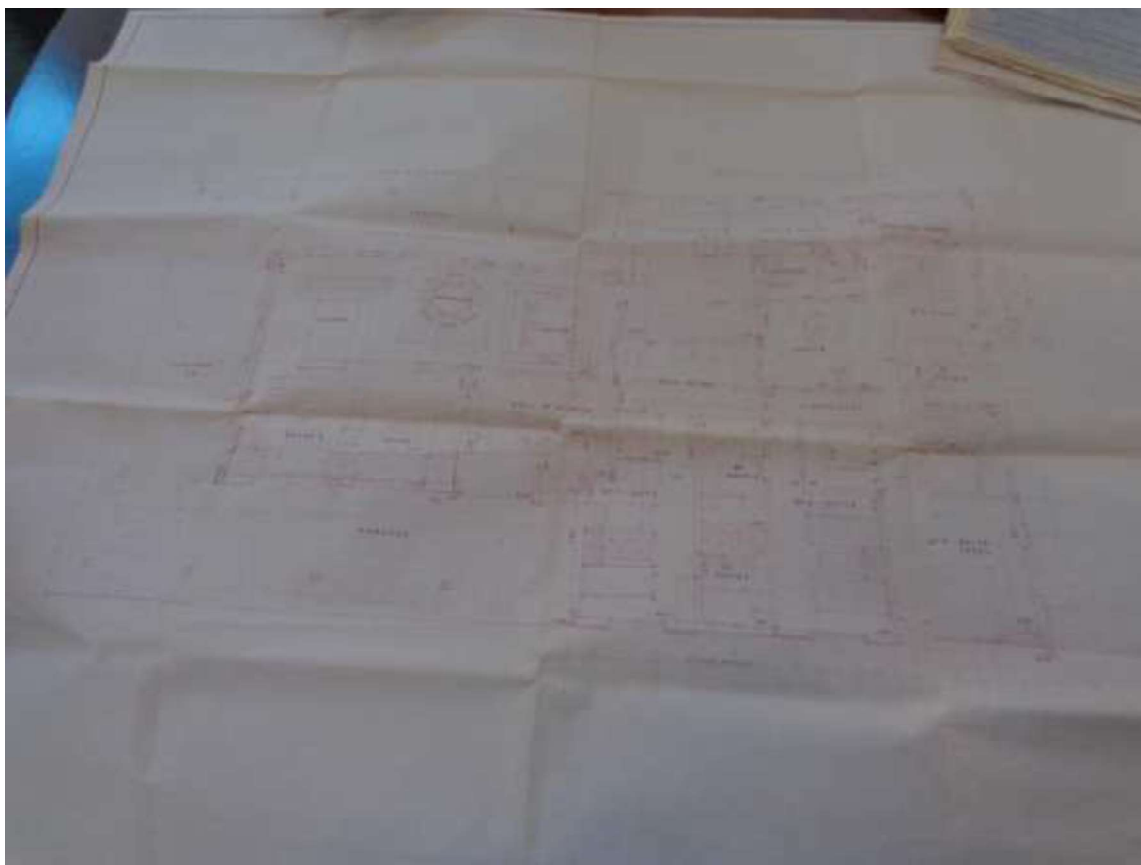


Aspectos da piscina e deck

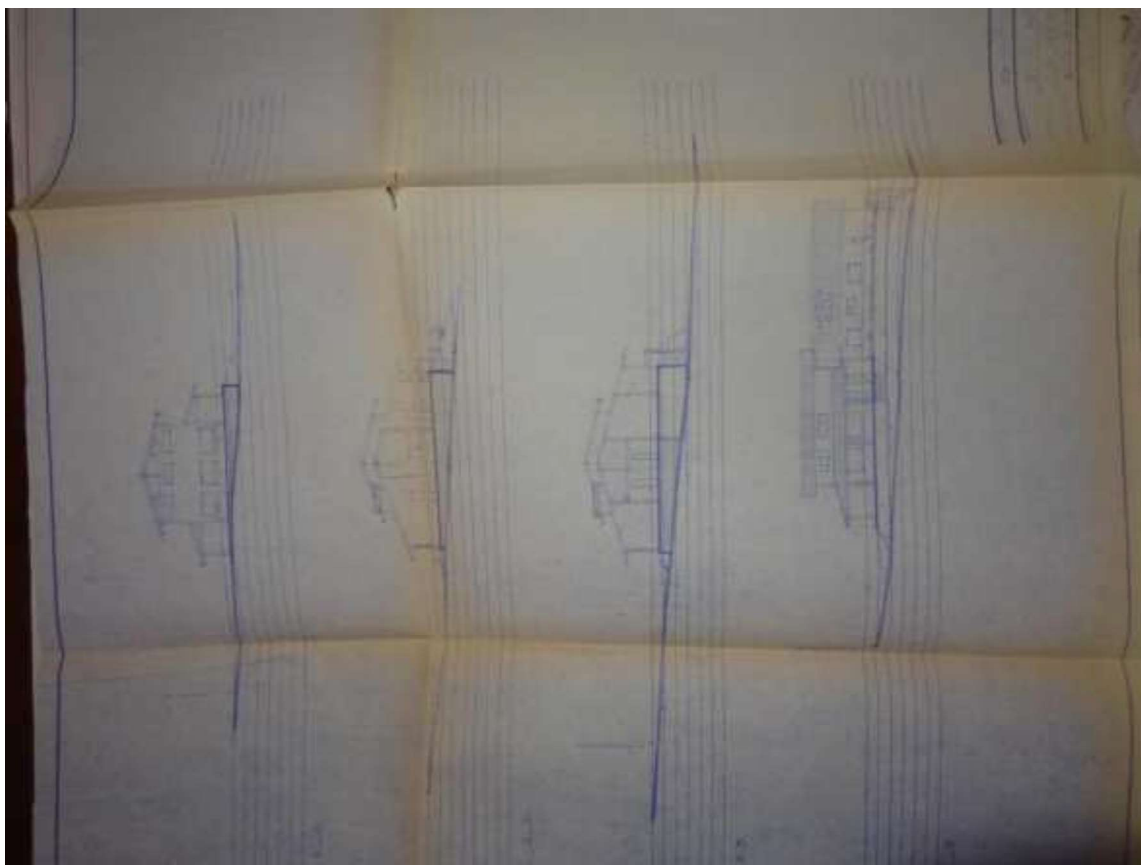
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



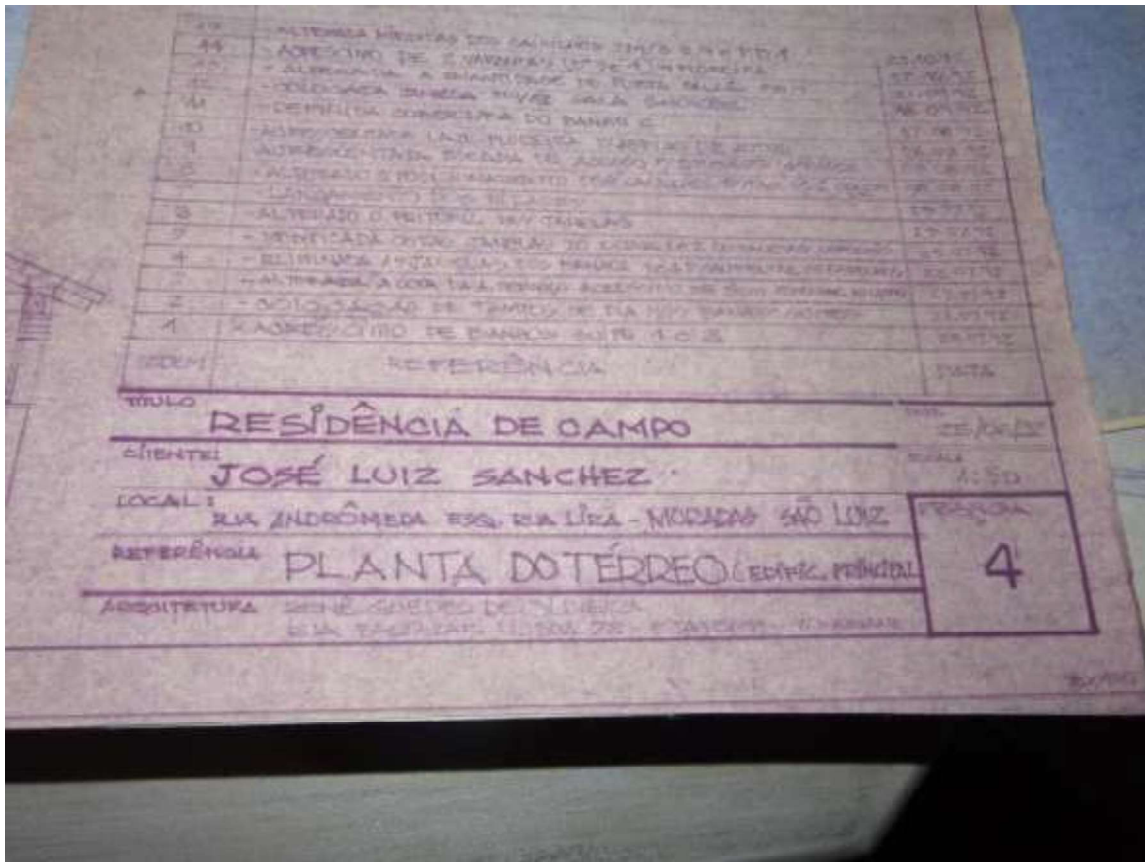
JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
 PERITO JUDICIAL



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Placas das imobiliárias da região, com ofertas no referido Condomínio.



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos da Rua Andrômeda



JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL



Aspectos das circunvizinhanças

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL

9- ENCERRAMENTO

E como mais nada houvesse para ser periciado, deu este perito por finda sua missão, apresentando este laudo impresso somente no anverso, com 95(noventa e cinco) páginas, devidamente rubricadas sendo a última datada e assinada.

Igualmente, requer o levantamento dos honorários já depositado nos autos.

Aproveito a oportunidade para agradecer a honrosa nomeação, colocando-me desde já a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos.

Termos em que

Pede deferimento

Barueri 13 de novembro de 2017

JORGE WILLY HAST SILBERBERG
PERITO JUDICIAL
CREA Nº 0600751790