

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FÓRUM REGIONAL I - SANTANA - SP.

Processo nº 1019166-13.2014.8.26.0001

Procedimento Comum

CESAR CARLOS STEFANES,
infra-assinado, Engenheiro Civil, Crea nº 060.163.910.0, perito nomeado nos Autos do processo "**Procedimento Comum - União Estável ou Concubinato**" proposta por **DUÍLIO BERTTI JÚNIOR,** em desfavor de **CRISTIANE BRAGA DOS SANTOS,** tendo realizado vistoria, diligências, estudos, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente a V. Ex^a, apresentar suas conclusões, substanciadas no seguinte

**LAUDO
DE
AVALIAÇÃO**

ÍNDICE

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	- folha	03
II.	VISTORIA E FOTOS	- folha	04
III.	AVALIAÇÃO	- folha	22
IV.	CONCLUSÃO	- folha	26
V.	ENCERRAMENTO	- folha	27

ANEXOS

ANEXO I.	Elementos para Método Comparativo
ANEXO II.	Dados do cadastro da Municipalidade
ANEXO III.	Porção de interesse da Planta do Loteamento
ANEXO IV.	Vista aérea do imóvel
ANEXO V.	E-mail enviado comunicando data e hora da vistoria

I. C O N S I D E R A Ç Õ E S

P R E L I M I N A R E S

O signatário foi honrado pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Fórum Regional I - Santana, São Paulo, Doutor Marcelo Assiz Ricci, à folha 969 dos autos, para proceder à avaliação do imóvel abaixo descrito:

“Um terreno designado lote Nº 01, da quadra “B”, da Gleba “C”, das Chácaras Boa Vista, no distrito, município de Santana de Parnaíba, desta comarca de Barueri, medindo 58,00 metros da frente aos fundos, para a Rua Dois, do lado direito de quem olha para o terreno mede 7,50 metros, e confronta com o lote nº 2, e do lado esquerdo , mede 97,00 metros e confronta com o lote 1 da quadra “C”, e nos fundos 58,00 metros e confronta com o lote 3, encerrando a área de 4.690,00 metros quadrados.”

Matrícula nº 20.857 – Cartório de Registro de Imóveis de Barueri -
Estado de São Paulo
Cadastrado na Municipalidade sob nº 2.393

Pelas partes, não houve a indicação de assistentes técnicos, para o acompanhamento dos trabalhos, nem foram formulados quesitos.

II. V I S T O R I A E F O T O S

A vistoria foi agendada e realizada no dia 12/06/2019, com início às 11h00min horas, tendo o signatário, em atenção às determinações legais, informado aos patronos das partes sobre a vistoria por e-mail. No local, o signatário não obteve êxito em ser atendido, colhendo então fotos externas do imóvel e, inclusive, diligenciou à municipalidade se certificar de que havia comparecido ao imóvel correto.

2.1 - LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

O terreno, segundo constante na municipalidade de Santana de Parnaíba se localiza à Rua Esperança nº 80, antigo lote "1", da quadra "B", da Gleba "C" do Loteamento "Chácaras Boa Vista", em Santana de Parnaíba, São Paulo, na quadra compreendida pelas Rua Montes Claros, Vista Alegre e Monte Castelo. Veja croqui da localização abaixo:



2.1.3 – Parâmetros da Lei de Zoneamento:

ZONA DE USO	SUB ZONA DE USO	BAIRROS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS	QUADRAS E LOTES	CATEGORIA E SUBCAT. DE USOS	LOTE FRENTE MIN.	LOTE ÁREA MIN.	RECUO FRENTE	RECUO LATERAL ATÉ 2 PAV	RECUO ACIMA 2 PAV	RECUO FUNDOS	TAXA OCUPAÇÃO	LEIS
ZRBD		MELVILLE		R1			6	2,0 AMBOS				45 Código Obras
		18 DO FORTE		R1	14	440	6	2,0 AMBOS	-	5	0,50	Código Obras
				R1	14	440	6	2,0 AMBOS	-	5	0,50	1832/94
	2		Q.15, 16, 17	R2.2	25	2000	10	-	10 AMBOS	=6	0,40	1832/94
		ALPHAVILLE 14										
			e 22							Q.16=10		1847/94
				R2.1	25	2000	10	5,0 AMBOS	-	5	0,60	1961/95
				R1	10	250	3	1,5 AMBOS	-	3	0,50	1847/94
	3			R2	20	500	5	1,5 AMBOS	H/7+1,5	3	0,40	1832/93
				C1/E1	10	250	3	1,5 AMBOS	-	3	0,50	
ZRBD-3		Regiões, Alphaville, Centro (parte) Ingai+ e Entornos (***)		R1	10	250	3	1,5 AMBOS	---	3	0,50	
				R2(**)	20	500	5	1,5 AMBOS	H/7+1,5	5	0,40	
				C1/E1/S1	10	250	3	1,5 AMBOS	---	3	0,50	
				C2/S2(**)(**)	20	500	5	1,5 AMBOS	H/7+1,5	5	0,50	
				E2(**)	20	500	5	1,5 AMBOS	H/7+1,5	5	0,50	
OBS. 3: (***) - Gabarito máximo de elevação vertical limitado a 16,0 m (dezesseis metros), ou a térreo mais 4 (quatro) pavimentos tipo, desprezados o ático, telhados e caixa d'água superiores; - Para imóveis pertencentes à zona, com área territorial maior que 1.000 m ² (um mil metros quadrados), será aplicável o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0 (um); desconsiderar no caso de imóveis com área territorial menor que 1.000 m ² (um mil metros quadrados); - Os recuos mínimos serão também aplicáveis sobre as porções aflorantes (não enterradas) dos subsolos.												
OBS. 4: (***) Vide Anexo 6												

Ampliação:

Regiões, Alphaville, Centro (parte) Ingai+ e Entornos (***)	R1	10	250	3	1,5 AMBOS	---	3	0,50
	R2(**)	20	500	5	1,5 AMBOS	H/7+1,5	5	0,40
	C1/E1/S1	10	250	3	1,5 AMBOS	---	3	0,50
	C2/S2(**)(**)	20	500	5	1,5 AMBOS	H/7+1,5	5	0,50
	E2(**)	20	500	5	1,5 AMBOS	H/7+1,5	5	0,50

2.1.4 – Valor Venal

O imóvel possui cadastro na municipalidade de Santana de Parnaíba número **24352.43.07.0064.00.000**, tendo valor venal de **R\$ 117.314,01** e valor unitário de terreno de **R\$ 19,12/m²**; ambos válidos para o mês de janeiro de 2019.

2.1.5 - Terreno

O terreno é irregular, aparentemente seco e firme, situado em meio de quadra, em declive, possui, segundo constante da matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, área de 4.690m² e testada de 58,00m; nos reportando a uma profundidade equivalente de 80,86 metros.

2.2 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Da visualização externa e de foto aérea, depreendemos que sobre o terreno constam benfeitorias como; área coberta com churrasqueira (recente), área de piscina, casa de madeira (pré-fabricada) e casa na porção de fundos; sendo visível, a partir da rua, apenas parte de seu telhado. Do cadastro da municipalidade consta que as benfeitorias somam 182,76m² que, na ótica do signatário, são distribuídas conforme a seguir:

- Casa de madeira (pré-fabricada) - 71,76m²
- Casa fundos - 56,00m²
- Área coberta - 40,00m²
- Piscina - 15,00m²

2.2.1 - Casa frontal (madeira)

Trata-se de construção térrea, recuada em relação ao alinhamento da via, ocupando a porção central do terreno. Observamos que apresenta área coberta avarandada com piso cerâmico na cor vermelha.

2.2.2 - Casa fundos (alvenaria)

Não foi possível uma adequada visualização, pois, se apresenta em nível piso inferior, podendo se visto apenas parte de sua elevação; aparentemente trata-se também de construção térrea, com porção visível de paredes revestida e pintada a látex.

2.2.3 - Área coberta (salão / churrasqueira)

Trata-se de construção térrea, sem fechamento em uma das laterais, que possui parte da parede revestida em azulejos, área de pia e churrasqueira, aparentemente, em concreto celular. A dependência se comunica diretamente a área de piscina.

2.2.4 - Piscina

Da visualização lateral foi possível apenas visualizar uma área elevada e com piso nivelado, antes da área de churrasqueira, sendo confirmada sua existência no local através da visualização de foto colhida por satélite obtida no Google Earth.

2.3 - FOTOS

Para melhor demonstrar ao Juízo o imóvel objeto e amparar todas as informações prestadas o signatário colheu fotos que a seguir exhibe e passa a detalhar:



Foto 01) Vista da Rua Montes Claros, para quem da Estrada do Ingai se dirige a rua Esperança. Observar via de gabarito reduzido, ondulada, asfaltada e de ocupação horizontalizada.



Foto 02) Outra vista da Rua Montes Claras, colhida na mesma posição da foto anterior, agora em sentido oposto. A seta indica o início da Rua da Esperança, onde se localiza o imóvel objeto.



Foto 03) Vista do poste e placas de identificação das ruas que naquele ponto fazem esquina.



Foto 04) Vista da Rua da Esperança. Observar porção da via em aclive, piso em terra, sem calçadas, arborizada, e ocupação horizontalizada. A seta indica o portão de entrada do objeto.



Foto 05) Vista, da rua Esperança, a partir da divisa direita do imóvel objeto, para quem da rua olha, e visando a Rua Montes Claros.



Foto 06) Vista, em foto colhida na mesma posição da foto anterior, de parte do fechamento frontal e portão de acesso ao imóvel objeto.



Foto 07) Vista da rua Esperança, em foto colhida na divisa esquerda do terreno, agora em direção a Rua Monte Castelo.



Foto 08) Vista da extremidade esquerda do fechamento do terreno, para quem da rua olha, divisa com a quadra "C".



Foto 09) Vista da porção esquerda da testada do terreno. Observamos fechamento em alvenaria revestida por cerca viva.

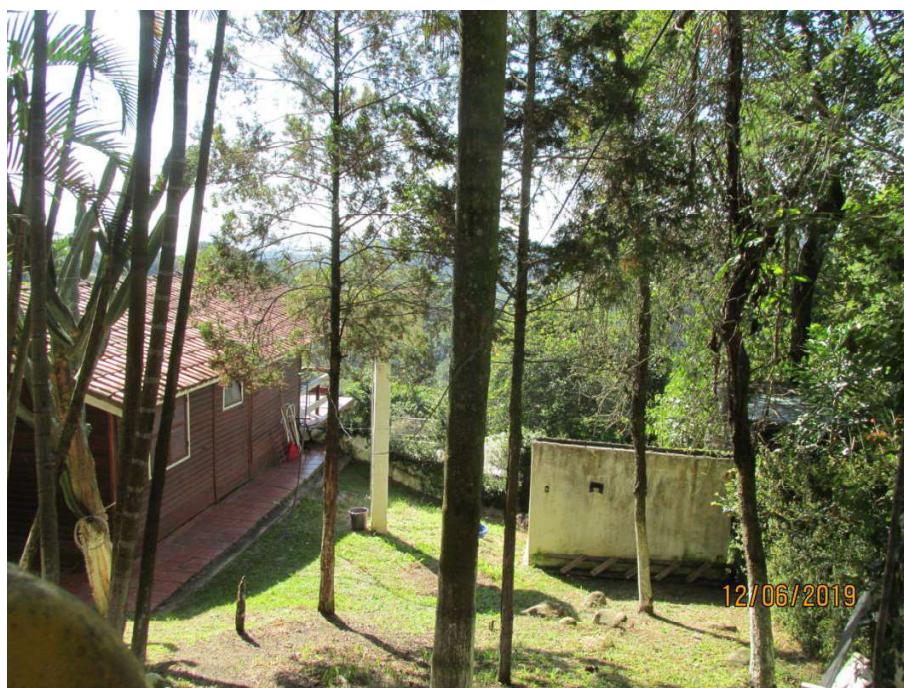


Foto 10) Vista do interior de parte do imóvel, tendo, à direita da foto, a linha de divisa direita, após, gramado e cobertura do imóvel de fundos e mais a esquerda o imóvel frontal.



Foto 11) Outra vista do interior do terreno, agora visando a porção frontal e as construções existentes junto à divisa esquerda do terreno.

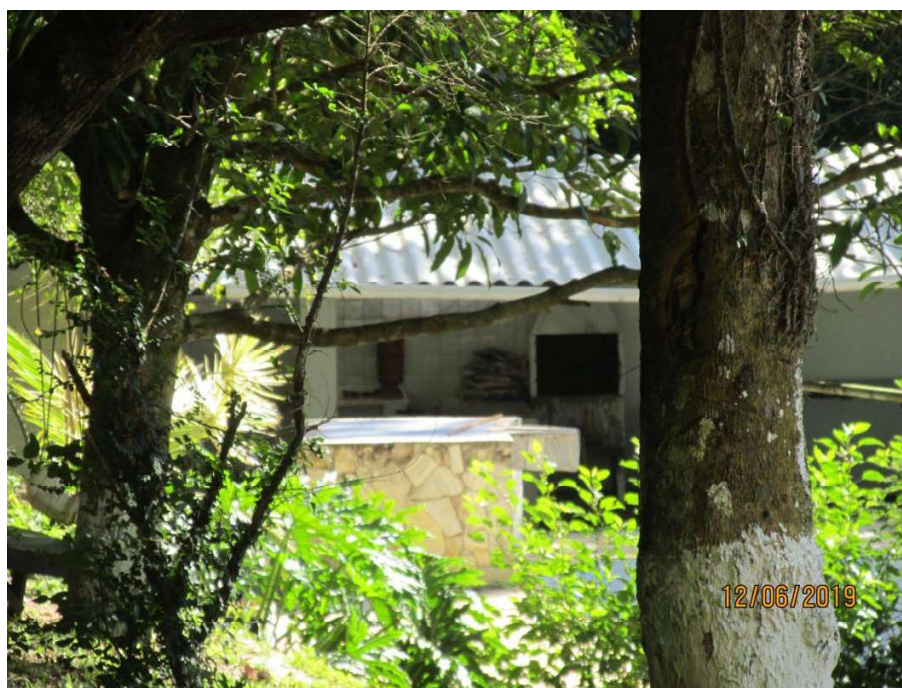


Foto 12) Detalhe das construções apresentadas na foto anterior. Em primeiro plano, área de piscina e construção; provavelmente casa de máquinas; após, área coberta com churrasqueira, tendo parte da parede de fundos revestida por azulejos.



Foto 13) Vista da casa de madeira existente na porção central do terreno. Observar aparente bom estado de conservação.



Foto 14) Outra vista da casa de madeira, agora visando sua porção frontal, passeio e parte da área coberta (terraço). Observar área com piso cerâmico na cor vermelha.



Foto 15) Outra vista da casa de madeira, agora visando a área de terraço e entorno. Observar desnível existente entre o nível piso da periferia da área da casa e, após, muro e gradil.



Foto 16) Vista da linha de divisa direita do terreno, com ênfase para o muro existente entre os lotes.



Foto 17) Vista de parte do imóvel de fundos, em nível inferior ao observado na porção frontal.

2.5 - IDADE APARENTE E CONSERVAÇÃO

Da visualização externa do imóvel, fotos colhidas ou foto aérea obtida no Google Earth, e do cadastro da municipalidade, depreendeu o signatário que duas das construções existentes já eram observadas no ano de 2002 e, a área de churrasqueira, apenas a partir do ano de 2012. Portanto; segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2017", publicado pelo IBAPE-SP; entende o signatário que as benfeitorias pertencem à *Classe 1 - Residencial, Grupo 1.2 - Casa, Padrão 1.2.4 - Simples*, sendo **balizada pelo valor médio do intervalo**. Consideraremos a idade aparente de 20 anos para as mofradias e de 7 anos para a área de churrasqueira, assumindo também estado de **conservação e obsolescência global**, segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, representado pela **letra "c"**, afeito a uma **regular conservação**.

III. AVALIAÇÃO

No presente trabalho, serão adotadas as definições constantes da Norma ABNT NBR 14.653 e, no que não conflitarem, as do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP, aprovado em agosto de 1.994.

3.1 - A NBR-14.653/2, item 8.1.1, define a metodologia aplicável à função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

3.2 - Ainda da referida Norma, no item "9", o engenheiro avaliador deverá estabelecer o grau de fundamentação e de precisão de seu trabalho.

3.2.1 - Para o grau de fundamentação, o avaliador deverá atender, no mínimo, aos itens abaixo:

- 1) Caracterização do imóvel avaliando;
- 2) Coleta de dados;
- 3) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados;
- 4) Identificação dos dados de mercado;
- 5) Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores.

3.2.2 - Este trabalho visa alcançar, no mínimo, grau II no trabalho avaliativo.

3.3 – Ainda consoante à Norma, é possível se proceder a AVALIAÇÃO de imóveis através de métodos diretos ou indiretos, utilizando-se a inferência estatística ou o tratamento de fatores.

3.3.1 – Método Comparativo Direto

Método direto que define o valor de avaliação de forma imediata, através da comparação com elementos assemelhados, constituindo-se método básico. Tal método, preferencialmente recomendado em Norma, não será utilizado neste trabalho, pois a amostra obtida contempla terreno acesso, topografia e benfeitorias heterogêneas.

3.3.2 – Método Evolutivo

Método em que o valor de mercado é obtido através da composição do valor de terreno e do custo de reprodução das benfeitorias. Tal método será utilizado neste trabalho e, abaixo, descrevemos a rotina a ser seguida:

- 1) Coletam-se imóveis no setor onde se situa o imóvel avaliando e lindeiros, de mesmas características do setor do imóvel objeto.
- 2) Para imóveis, terrenos nus ou com benfeitorias não negociados, procedemos a um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de oferta, a fim de se compensar a elasticidade de natural negociação.

3) O valor unitário de terreno será obtido a partir da comparação de outros lotes disponíveis no mercado, subtraídas suas benfeitorias, sendo homogeneizados, com base em fatores, como; existência ou não de asfalto, fator de acesso, consistência e topografia do terreno.

4) As benfeitorias serão apropriadas segundo estabelece o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2017", concebido nos moldes do Estudo "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1.987", elaborado pela comissão de Peritos nomeados pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital e posteriormente atualizado em trabalhos base produzidos nos anos de 2002 e 2006 pelo Ibape-SP.

3.4 - AVALIAÇÃO

O valor do CUB-SP (R_8N), sem desoneração, para o mês de MAIO de 2.019 é de R\$1.390,03 e não será atualizado para o mês do laudo, Junho/2019 por parâmetros financeiros. Por nos reportarmos a terreno em área rural; chácaras; não utilizaremos parâmetros afeitos aos imóveis urbanos, como; testada, profundidade ou fator área, para os elementos da amostra ou para o imóvel objeto.

Portanto, fatores a serem utilizados:

a) Fator Oferta ou Fonte (F_f)

Será adotado como sendo de 10% sobre o valor global de oferta, tendo em vista a possibilidade de natural negociação.

b) Coeficiente de Localização (C_L)

Podem ser utilizados como referencial de transposição os índices da Planta Genérica de Valores da Municipalidade ou, em caso de inexistência, um estudo fundamentado. No caso presente, tendo em vista os elementos de pesquisa se situarem no mesmo residencial, utilizaremos a seguinte tabela:

Asfaltado	1,00 - ótimo
Próximo ao asfalto	0,95 - muito bom
Asf.+dist./cascalho	0,90 - bom
Terra (irregular)	0,80 - desfavorável

c) Fator de consistência do solo (F_c)

A consistência do solo, no valor do terreno, poderá ser corrigida aplicando-se os seguintes fatores de correção:

Seco	1,00
Em região inundável	0,90
Permanentemente alagado	0,60
Brejoso	0,50

d) Fator de acesso (F_a)

A ser utilizado para ajustar eventual desnível do nível do terreno em relação a via pública (ou rodovia):

Desnível de até 1,00m	1,00
Desnível entre 1,00m e 3,00m	até 0,85
Desnível maior que 3,00m	até 0,25

e) Fator devido à topografia (F_t)

A influência do aclive ou declive do terreno avaliando implica na adoção dos seguintes fatores:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

3.4.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor de venda do imóvel será obtido pela fórmula:

$$V_v = V_{uh} \times A \times F_f \times C_1 \times F_c \times F_a \times F_t$$

Onde:

V_{uh} = Valor unitário homogeneizado

Segundo obtidos no ANEXO I, na homogeneização de elementos e em planilha de cálculo elaborada pelo signatário, temos que o valor unitário homogeneizado do terreno é:

$$V_{uh} = R\$ 127,75/m^2$$

(Obtido a partir de amostra com 06 (seis) elementos válidos e desvio padrão R\$ 26,22)

A	= Área do imóvel	- 4.690m ²
F_f	= Fator de fonte	- 1,00
C_L	= Coef.de localização - bom	- 0,90
F_c	= Consistência solo - seco	- 1,00
F_a	= Acesso - em nível	- 1,00
F_t	= Topografia/declive - 5 a 10%	- 0,95

Portanto o valor do terreno será dado pela fórmula:

$$V_t = V_{ut} \times A \times F_f \times C_L \times F_c \times F_a \times F_t$$

$$V_t = R\$127,75 \times 4.690,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95$$

$$V_t = R\$ 512.271,11$$

3.4.2 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Área construída 1 = 71,76m² (Casa de Madeira)

Padrão construtivo "CASA PADRÃO SIMPLES", balizado pelo valor médio do intervalo = 1,497 x CUB-SP

Depreciação pelo obsolescência e conservação

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na tabela 2

Vida referencial = 70 anos

Valor residual = 20%

Idade aparente = 20 anos

Estado de conservação "c" - regular estado de conservação

$$F_{oc} = 0,8340$$

$$V_{b1} = 1,497 \times CUB-SP \times F_{oc} \times A$$

$$V_{b1} = 1,497 \times R\$ 1.390,03 \times 0,8340 \times 71,76m^2$$

$$V_{b1} = R\$ 124.535,87$$

Área construída 2 = 40,00m² (Área coberta/salão)

Adotaremos, por aproximação a um galpão de padrão construtivo Simples, balizado pelo valor médio do intervalo = 1,125 x CUB-SP

Depreciação pelo obsolescência e conservação

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão,
expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado
na tabela 2

Vida referencial = 70 anos

Valor residual = 20%

Idade aparente = 07 anos

Estado de conservação "c" - regular estado de
conservação

$$F_{oc} = 0,9272$$

$$V_{b2} = 1,125 \times \text{CUB-SP} \times F_{oc} \times A$$

$$V_{b2} = 1,125 \times \text{R\$ } 1.390,03 \times 0,9272 \times 40,00\text{m}^2$$

$$\mathbf{V_{b2} = \text{R\$ } 57.997,61}$$

Área construída 3 = 56,00m² (Casa Fundos)

Padrão construtivo "CASA PADRÃO SIMPLES", balizado pelo valor médio do intervalo = 1,497 x CUB-SP

Depreciação pelo obsolescência e conservação

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

Vida referencial = 70 anos

Valor residual = 20%

Idade aparente = 20 anos

Conservação "C" - Regular - $F_{oc} = 0,8340$

$$V_{b3} = 1,497 \times \text{CUB-SP} \times F_{oc} \times A$$

$$V_{b3} = 1,497 \times \text{R\$ } 1.390,03 \times 0,8340 \times 56,00\text{m}^2$$

$$\mathbf{V_{b3} = \text{R\$ } 97.185,18}$$

Área construída 4 = 15,00m² (Piscina)

Admitindo-se idade de 20 anos, profundidade média de 1,25 metros, temos um custo unitário médio aproximado de R\$ 3.100,00/m². Adotando-se a mesma depreciação obtida para a construção, 0,8340, temos:

$$V_{b4} = R\$ 3.100,00 \times 0,8340 \times 15,00$$

$V_{b4} = R\\$ 38.781,00$

Valor das benfeitorias:

$$V_b = V_{b1} + V_{b2} + V_{b3} + V_{b4}$$

$$V_b = 124.535,87 + 57.997,61 + 97.185,18 + 38.781,00$$

$$V_b = R\$ 318.499,66$$

VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 512.271,11 + 318.499,66$$

$$V_i = R\$ 830.770,77$$

Em números redondos,

$V_i = R\\$ 830.800,00$ (oitocentos e trinta mil e oitocentos reais), para JUNHO do ano de 2.019.

IV. C O N C L U S ã O

Diante do que foi apurado em vistoria, após a realização dos cálculos necessários, previstos nas Normas de Avaliações, concluimos que o **valor de venda do imóvel localizado à Rua da esperança nº 80 (lote nº 01 da quadra "B", da gleba "C") do loteamento denominado "Chácaras Boa Vista"**, em Santana de Parnaíba, estado de São Paulo, descrito na **matrícula nº 20.857**, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, cadastrado na municipalidade de Santana de Parnaíba sob número 24352.43.07.0064.00.000, **é de R\$ 830.800,00 (oitocentos e trinta mil e oitocentos reais), para o mês de JUNHO do ano de 2.019.**

V. E N C E R R A M E N T O

Este trabalho possui 27 (vinte e sete) folhas, todas escritas no anverso, numeradas, sendo que esta última segue datada e assinada. Possui ainda 05 (cinco) anexos.

O signatário agradece ao MM Juiz a honrosa nomeação e se coloca a disposição, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões sobre o trabalho produzido.

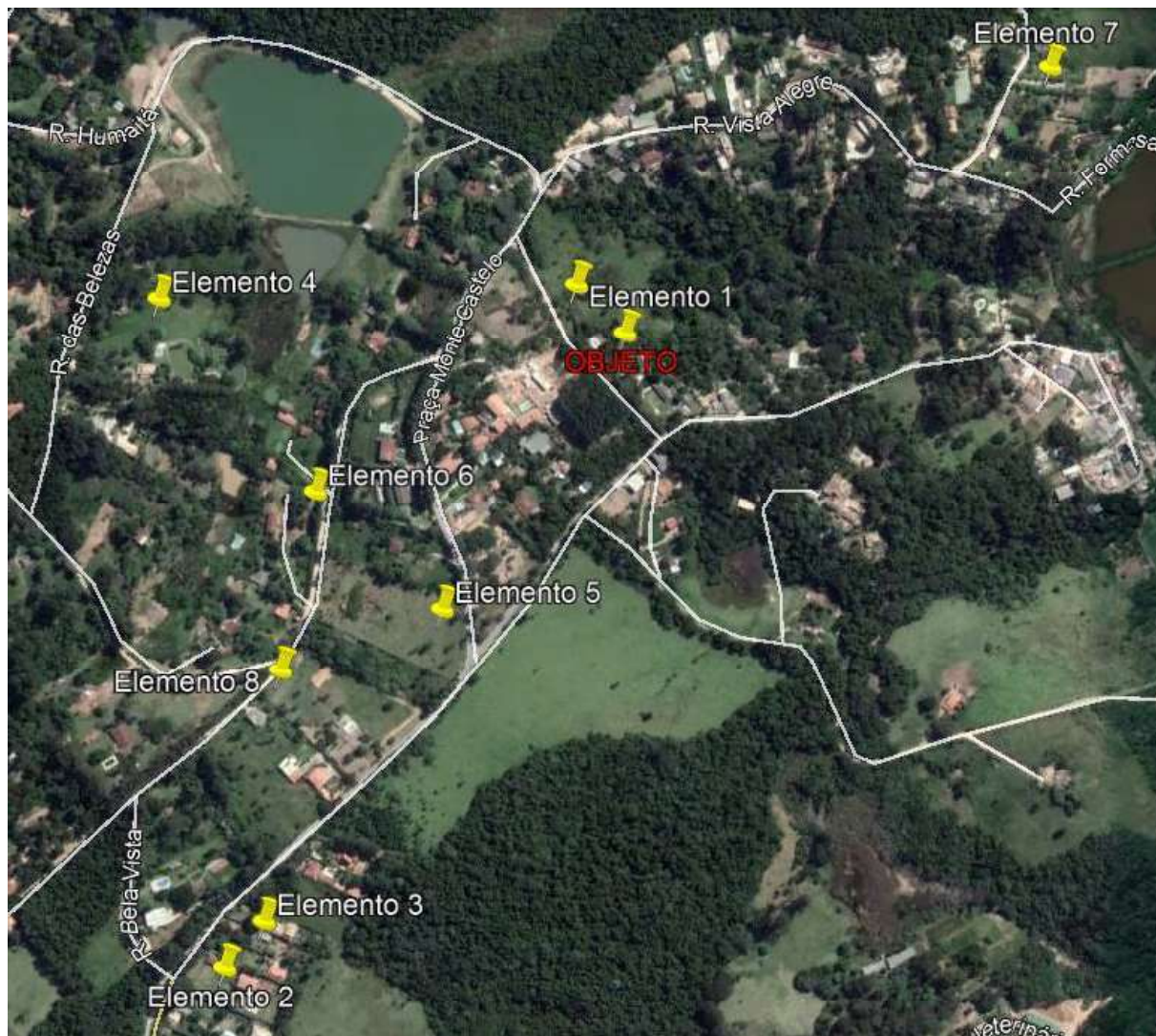
São Paulo, 28 de Junho de 2.019.

Cesar Carlos Stefanos

Engenheiro civil - Crea. nº 060.163.910.0
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

A N E X O I

ELEMENTOS PARA MÉTODO
COMPARATIVO DIRETO



ELEMENTO 1

End: Rua da Esperança, lote 1 -
quadra "C" - Chácara Boa Vista

Terreno: Via em terra, testada em
nível, terreno em declive 10 a
20%, seco, área de 3960m².

Benfeit.: Não há.

Área construída = 0,00m²

Fonte: Placa no local - 4192 2200

A venda - R\$ 500.000,00 - 06/19



Valor de venda

$$V_v = R\$ 500.000,00 - 10\% = R\$ 450.000,00$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_h = R\$ 450.000,00 / 0,90 / 0,80 / 3960,00$$

$$V_h = R\$ 157,83/m^2$$

ELEMENTO 2

End: Rua Montes Claros, - Chácara
Boa Vista

Terreno: Via asfaltada, testada em
nível, terreno em declive 5 a 10%,
seco, área 4.800,00m².

Benfeit.: Casa principal com 6
quartos, piscina, casa de caseiro,
churrasq, salão de festas.

Área construída = 400,00m²

Fonte: João Fernandes - 4192 4422

A venda - R\$ 1.600.000,00 - 06/19



Idade aparente = 20 anos - regular conservação "c"

Padrão construtivo - Casa padrão Médio

Valor de venda

$$V_v = R\$ 1.600.000,00 - 10\% = R\$ 1.440.000,00$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_b = 2,154 \times R\$ 1.390,03 \times 0,8340 \times 400,00 = R\$ 998.839,97$$

$$V_h = R\$ 441.160,00 / 1,00 / 0,90 / 4.800,00$$

$$V_h = R\$ 102,12/m^2$$

ELEMENTO 3

<p>End: Rua Montes Claros, 520 - Chácaras Boa Vista, área 2.160m². Terreno: Via asfaltada, testada em nível, aclive até 5%, seco. Benfeit.: Casa princ. madeira, 3 dors., 4 banhos, piscina, casa caseiro, churrasq, salão festas. Área construída = 340,00m² Fonte: 4Torres Imóveis - 37444004 A venda - R\$ 990.000,00 - 06/19</p>	
--	---

Idade aparente = 30 anos - nec reparos simples "e"

Padrão construtivo - Casa Padrão médio

Valor de venda

$$V_v = R\$ 990.000,00 - 10\% = R\$ 891.000,00$$

Valor das benfeitorias


$$V_v = 2,154 \times R\$1.390,03 \times 340,00m^2 \times 0,6532 = R\$ 664,959,15$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_h = R\$ (891.000,00 - 664.959,15) / 1,00 / 1,00 / 2.160,00$$

$$V_h = R\$ 104,65/m^2$$

ELEMENTO 4

<p>End: Rua das Belezas - lote meio de quadra, lado direita p/quem vem da rua Rio Bonito. Terreno: Via em terra, testada em nível, topografia ondulada, seco, área de 11230,00m². Benfeit.: Não há. Área construída = 0,00m² Fonte - Hexa Imóveis - 971 4600 A venda - R\$ 1.000.000,00 - 06/19</p>	
---	---

Valor de venda

$$V_v = R\$ 1.000.000,00 - 10\% = R\$ 900,000,00$$

Valor unitário homogeneizado - F_{oc} = 0,8088

$$V_h = R\$ 900.000,00 / 0,80 / 1,00 / 0,95 / 11.230,00$$

$$V_h = R\$ 105,45/m^2$$

ELEMENTO 5

<p>End: Rua Monte Castelo esquina Montes Claros, frente em curva.</p> <p>Terreno: Via asfaltada, testada em nível, declive até 10%, seco, área de 10.900m².</p> <p>Benfeit.: Não há.</p> <p>Área construída = 0,00m²</p> <p>Fonte - Orion Imóveis - 4192 2909</p> <p>A venda - R\$ 1.635.000,00 - 06/19</p>	
--	---

Valor de venda


$$V_v = R\$ 1.635.000,00 - 10\% = R\$ 1.471,500,00$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_h = R\$ 1.471.500,00 / 1,00 / 0,90 / 10.900,00$$

$$V_h = R\$ 150,00m^2$$

ELEMENTO 6

<p>End: Rua Novo Horizonte, 224 - Chácaras Boa Vista - 5000 m².</p> <p>Terreno: Via em terra, em nível, em declive 10 a 20%, seco.</p> <p>Benfeit.: Casa 4 dorms. 1 suíte, churrasqueira e lago, má conserv.</p> <p>Área construída = 250,00m²</p> <p>Fonte: Placa - 4192 2934/55428660</p> <p>A venda - R\$ 850.000,00 - 06/19</p>	
--	---

Idade aparente = 30 anos - rep sps a importantes "f"

Padrão construtivo - Casa Padrão Simples

Valor de venda

$$V_v = R\$ 850.000,00 - 10\% = R\$ 306,000,00$$

Valor das benfeitorias


$$V_v = 1,497 \times R\$1.390,03 \times 250,00m^2 \times 0,5696 = R\$ 296,316,59$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_h = R\$ (765.000,00-296.316,59) / 0,80 / 0,80 / 5.000,00$$

$$V_h = R\$ 146,46/m^2$$

ELEMENTO 7

<p>End: Rua Vista Alegre, 329 - Chácaras Boa Vista, área 4600,00m².</p> <p>Terreno: Via asphaltada, frente em nível, aclive até 20%, seco.</p> <p>Benfeit.: Piscina, pequeno campo de futebol, nec. ref.</p> <p>Área construída = 430,00m²</p> <p>Fonte: Império Imóv - 94167 1296</p> <p>A venda - R\$ 900.000,00 - 06/19</p>	
---	---

Idade aparente = 30 anos - rep sps a importantes "f"
 Padrão construtivo - Casa padrão Médio (-)

Valor de venda

$$V_v = R\$ 900.000,00 - 10\% = R\$ 810,000,00$$

Valor das benfeitorias

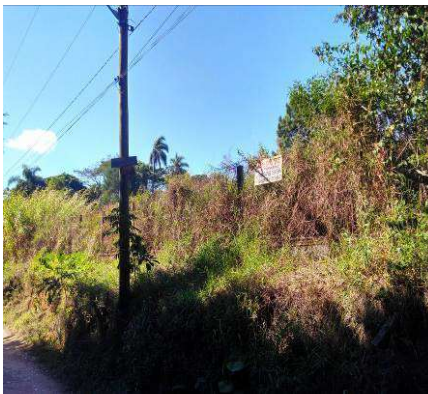
$$V_v = 1,903 \times R\$1.390,03 \times 430,00m^2 \times 0,5696 = R\$ 647,890,18$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_h = R\$ (810.000,00 - 647.890,18) / 1,00 / 0,90 / 4.600,00$$

$$V_h = R\$ 39,16/m^2$$

ELEMENTO 8

<p>End: Rua Novo Horizonte, desm. área maior - Chácaras Boa Vista</p> <p>Terreno: Via em terra, elevado 2,00m, terreno em aclive até 20%, seco, área de 600,00m².</p> <p>Benfeit.: Não há.</p> <p>Área construída = 0,00m²</p> <p>Fonte - Viviam - Proprietária - (11)99878 3189/99687 6357</p> <p>A venda - R\$ 120.000,00 - 06/19</p>	
---	---

Valor de venda

$$V_v = R\$ 120.000,00 - 10\% = R\$ 108,000,00$$

$$V_h = R\$ 108.000,00 / 0,80 / 1,00 / 0,90 / 600,00$$

$$V_h = R\$ 250,00/m^2$$

A N E X O I I

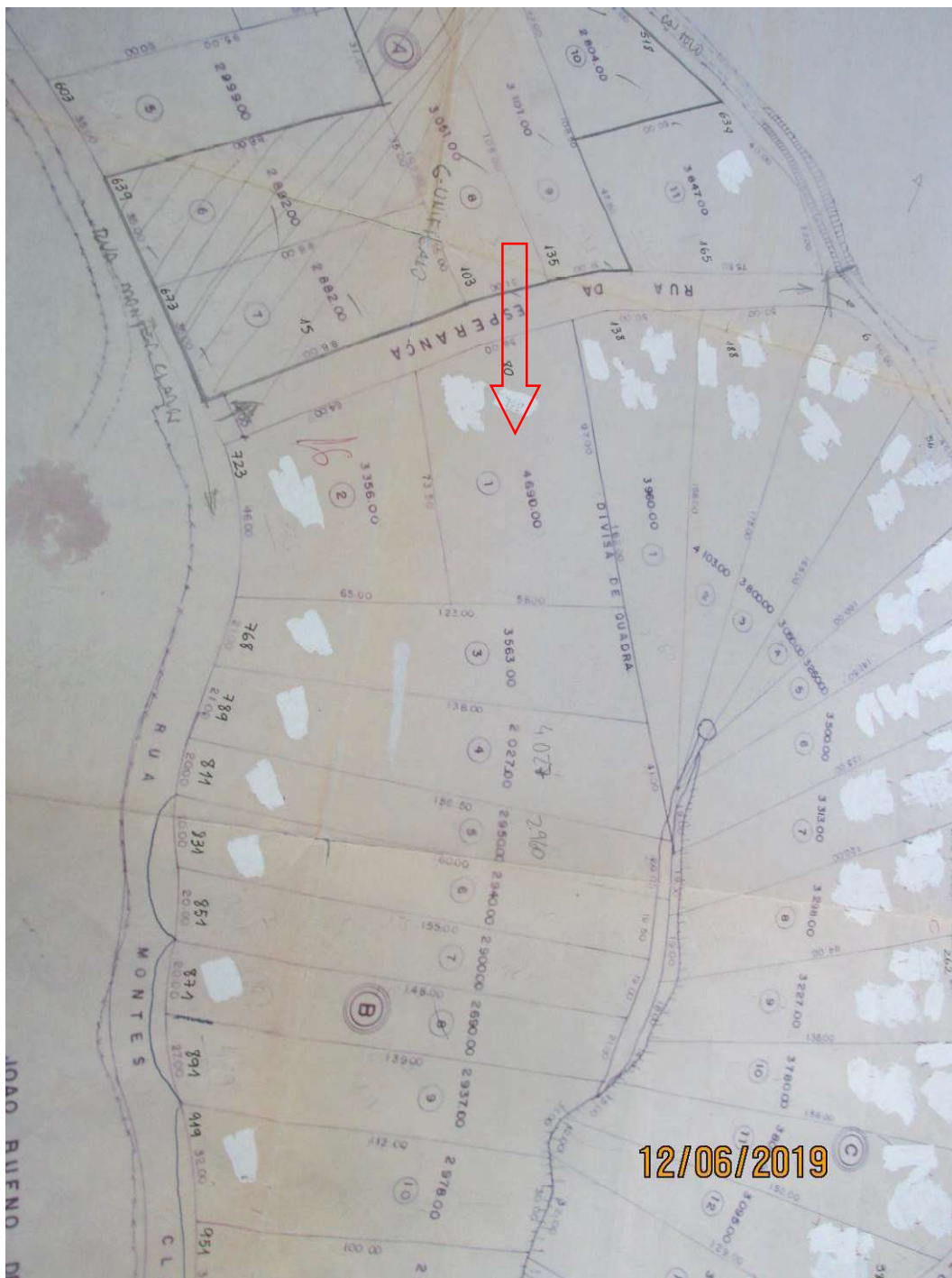
DADOS DO CADASTRO DA MUNICIPALIDADE



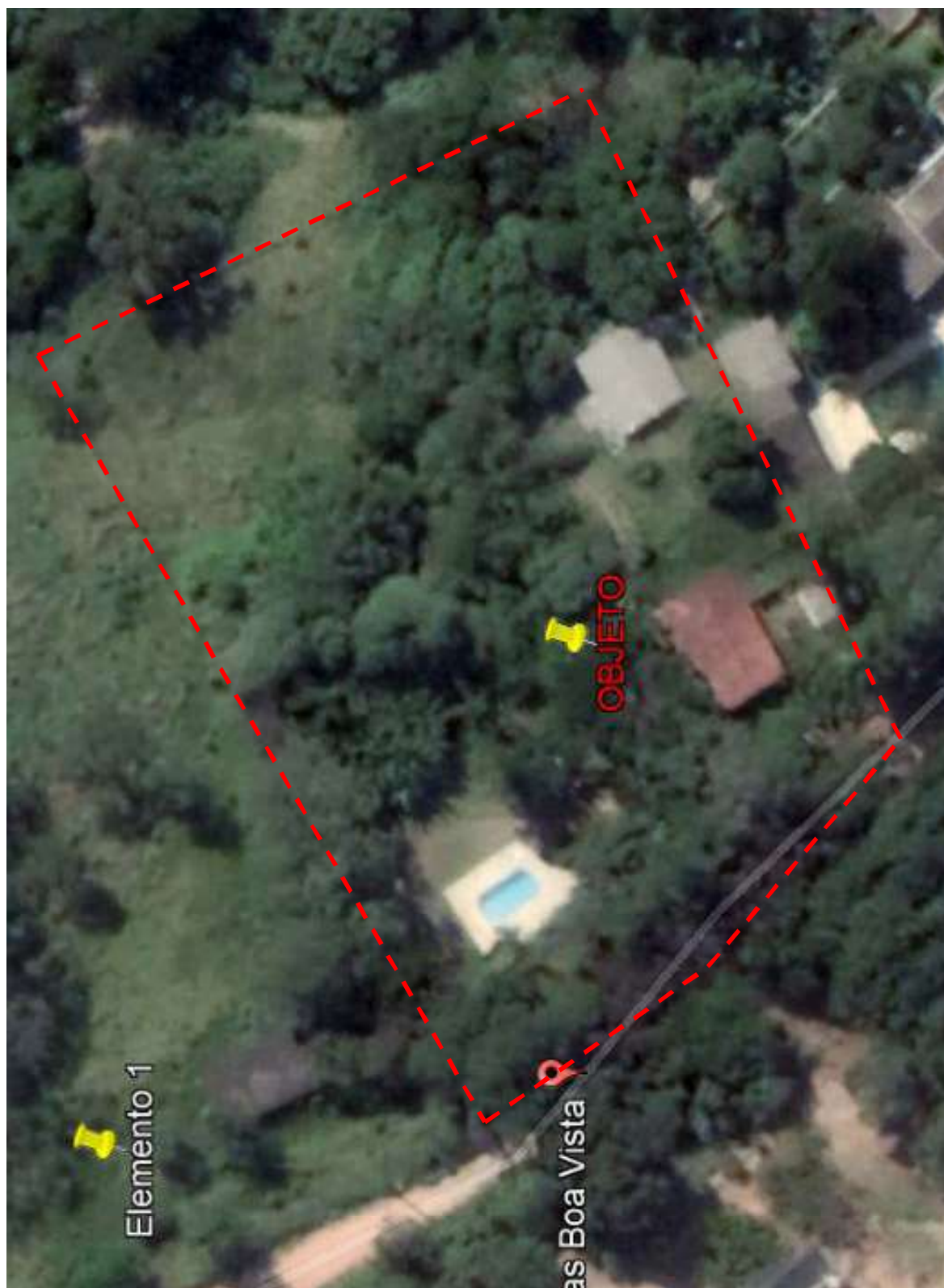
DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO
		2019
Código	Inscrição	CNPJ/CPF
11474	24352.43.07.0064.00.000	043.521.519-31
Proprietário / Compromissário DUILIO BERTI JUNIOR		
Endereço		
Rua ESPERANCA, 80 CHACARA BOA VISTA - Loteamento : CHACARAS BOA VISTA 06575-030 - Quadra: B - Lote: 1 / 1	Endereço Correspondência RUA RABELO DA CRUZ, 343 VILA NIVI SAO PAULO - SP CEP: 02288-000	
Obs: ações da Guia		
REF:	IPFU/TAXAS EXERCICIO 2019	Fator Correção: 1,00
Valc Parcela	1.851,31	Fator Correção Edificado: 1,00
Comp ação do Cálculo:		Fator Obsolescência: 1,00
Valor Imposto	1.650,64	Pontuação do Imóvel: 0
Valor Imposto + Taxas	1.851,31	Tipo de Construção RESIDENCIAL
		Alíquotas 0,00
Dados Do Imóvel:		
Área Territorial	4.690,00	Descrição das Taxas
Valor Venal Territorial	77.243,88	Taxa de Coleta
Valor do M: Territorial	19,12	200,67
Área Dependências:	0,00	
Área Construída	162,76	
Valor Venal Predial	40.070,19	
Valor do M: Predial	219,28	
Valor Venal do Imóvel	117.314,01	
Testada:	55,00	

A N E X O I I I

PORÇÃO DE INTERESSE DA PLANTA
DO LOTEAMENTO



A N E X O I V
VISTA AÉREA DO IMÓVEL



A N E X O V

E-MAIL ENVIADO, COMUNICANDO
DATA E HORA DA VISTORIA

Aviso de Vistoria - Processo 1019166-13.2014 - 1ª Família - Santana - SP

Caixa de entrada x



Cesar C Stefanos

5 de jun de 2019 17:29



Doutora, boa tarde! Conforme contato mantido no dia de hoje, vou realizar a vistoria do imóvel objeto no dia 12/06/2019, iniciando os tr...



Angela

11 de jun de 2019 09:46



para eu ▾

Bom dia. Tem casa sim, porém, o sr. Duilio informou que é dono com outra pessoa, sendo somente dono de 50% do imóvel, além disto, existe um processo da prefeitura contra eles, com pnhora recaindo no imóvel.

...



Cesar C Stefanos

11 de jun de 2019 10:13



Bom dia Doutora! Ciente. A senhora irá acompanhar os trabalhos? Engº Cesar



Angela

11 de jun de 2019 10:31



para eu ▾

Nao.

Contato

Caixa de entrada x



Charles Lemes <charleslemes@gmail.com>

qua, 5 de jun 18:50



para eu ▾

Eng.º Cesar, boa tarde!

Estou em viagem fora do Brasil e estarei ausente do Escritório até o dia 14/06

Caso haja alguma dúvida ou necessidade de algum informação sobre o processo em referência, podemos nos comunicar por e-mail.

Atenciosamente.

...



Cesar C Stefanos

qui, 6 de jun 08:52



Bom dia Dr. Chales Conforme abaixo, agendei vistoria o imóvel objeto para o dia 12/06/19, às 11:00 horas no local Atenciosamente, E...



Charles Lemes

qui, 6 de jun 09:25



para eu ▾

Bom dia Eng. Cesar,

Obrigado pelo retorno e ciente da comunicação a parte contrária.

Caso precise de qualquer informação complementar estou à disposição.

Att.

...