

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE IBIÚNA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1002664-25.2018.8.26.0238

THIAGO DE SOUZA, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Carta Precatória*, proposta por **IPANEMA II - FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS NPL**, em face de **EAGLE HARDWARE AND SOFTWARE COM, E REPR. LTDA. E OUTRO**, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessárias ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou por intermédio da presente:

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

<u>ÍNDICE</u>	<u>PÁGINA</u>
I - RESUMO DOS VALORES	03
II - PRELIMINARES	04
III - OBJETIVO	04
IV - VISTORIA	05
V - LOCALIZAÇÃO	05
VI - O CONDOMÍNIO SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA	07
VII - REGISTROS LEGAIS	10
VIII - TERRENO	10
IX - BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)	16
X - A REGIÃO	24
XI - ANÁLISE MERCADOLÓGICA	24
XII - MÉTODO AVALIATÓRIO	24
XIII - ELEMENTOS DE PESQUISA	25
XIV - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS	28
XV - CONCLUSÕES	36
XVI - TERMO DE ENCERRAMENTO	37
ANEXO I – FICHA CADASTRAL E EXTRATO DO IPTU	

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

I - RESUMO DO VALOR

O valor de mercado do imóvel localizado na Rua Sergipe, nº 277, pertencente à matrícula nº 157, sendo o lote 05 da quadra “15” do Loteamento denominado Sítios Lagos de Ibiúna, bairro da Ressaca, Ibiúna-SP:

- Matrícula: nº 157, registro geral livro nº 2 e ficha 62 e 03;
- Proprietários R. 05/157: Gerson Luz Xisto e Silvia Regina Bruckmman Xisto.

Importa em:

R\$ 485.000,00*(quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)***outubro / 2019**x 50% (cota penhorada) fls. 01 dos autos =**R\$ 242.500,00***(duzentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais)***outubro / 2019**

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

II - PRELIMINARES

A Autora é Cessionária dos direitos referentes à dívida dos Executados, conforme representa o título descrito às fls. 05 dos autos.

Às fls. 01 dos autos, consta como finalidade da presente carta precatória a avaliação de: **"Parte ideal de 50%, pertencente a Gerson Luiz Xisto, do Lote nº 5 da quadra 15 – Loteamento Sítios Lagos de Ibiúna, bairro Ressaca, zona urbana, medindo de frente para a Rua Sergipe 43,50m, matrícula nº 157 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP"**.

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 128 dos autos para proceder à avaliação do imóvel.

Não foram ofertados quesitos e as partes não indicaram Assistentes Técnicos.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da NBR 14653-2 imóveis Urbanos, Lei 6.530 / 1978 que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e Resolução 1.066 / 2007 do COFECI que estabelece a competência do Corretor de Imóveis para elaboração do Parecer.

III - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo e real valor do imóvel localizado na Rua Sergipe, nº 277, **(informações da Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna)**, matrícula nº 157, lote 05 da quadra "15" do Loteamento denominado Sítios Lagos de Ibiúna, bairro da Ressaca, Ibiúna-SP.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

IV - VISTORIA

A vistoria do imóvel, e o seu entorno, foi realizada no dia 21 de agosto de 2019.

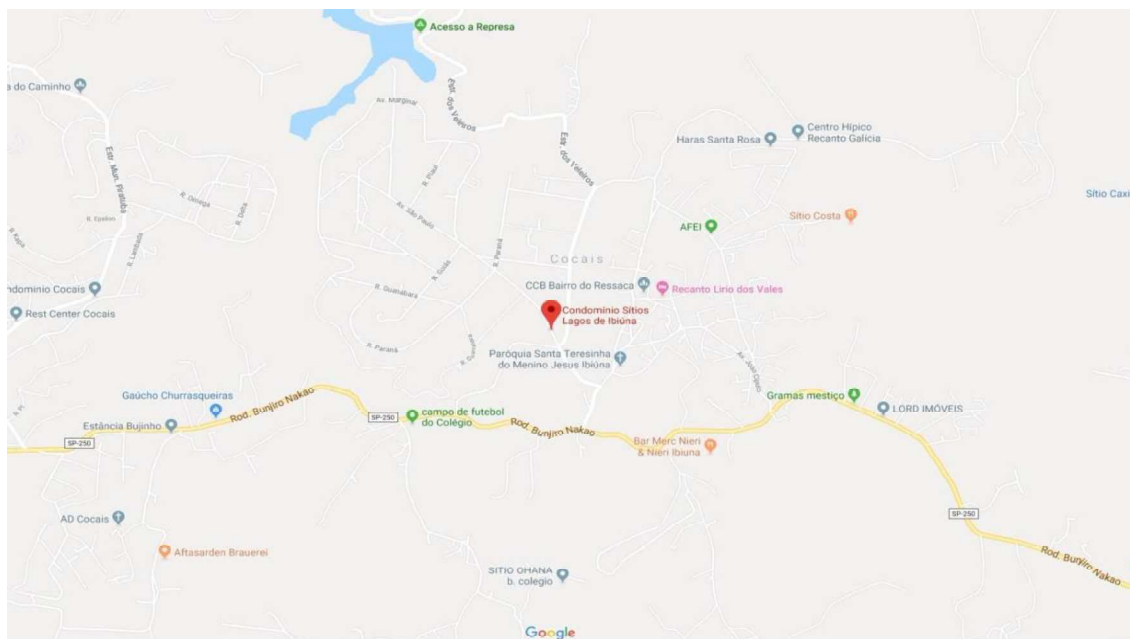
Para exata localização do imóvel avaliando, este signatário realizou diligências junto à Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna, onde foram colhidas as seguintes informações:

- Certidão de dados cadastrais e extrato do IPTU.

Todos os levantamentos foram catalogados com todos os requisitos necessários para a avaliação, tais como: fotos, análises internas da Associação, localização, análises das condições do terreno e análises mercadológicas no entorno do imóvel.

V - LOCALIZAÇÃO

MAPA (GOOGLE)



Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

MAPA (GOOGLE)

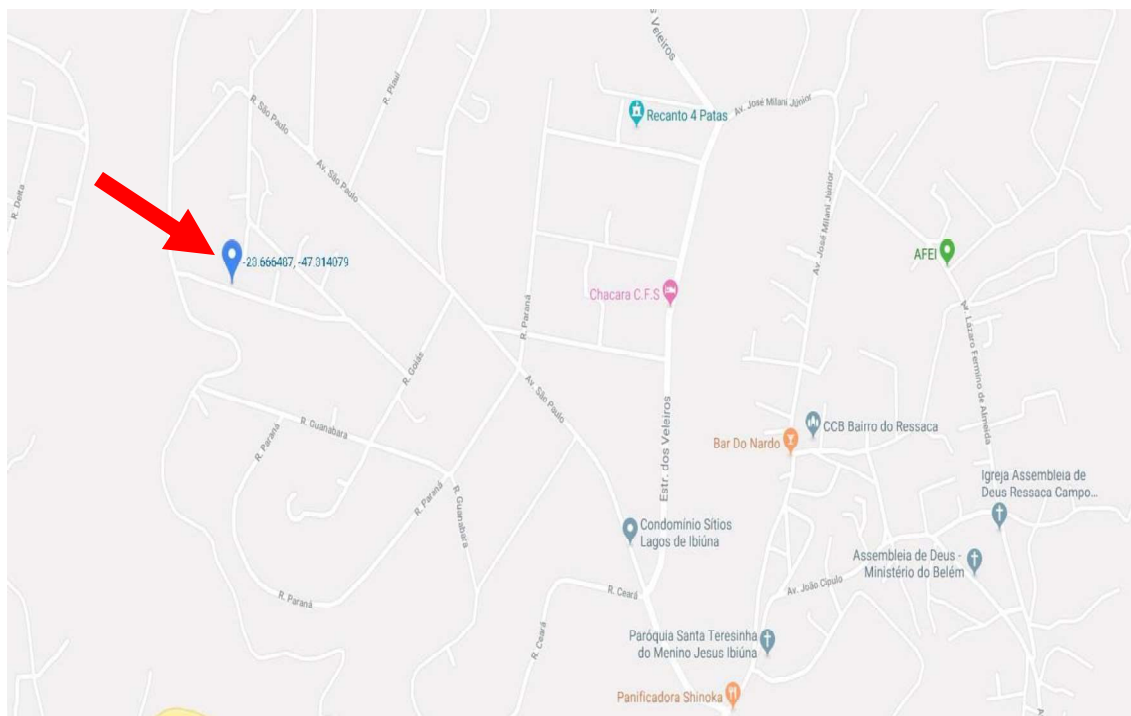
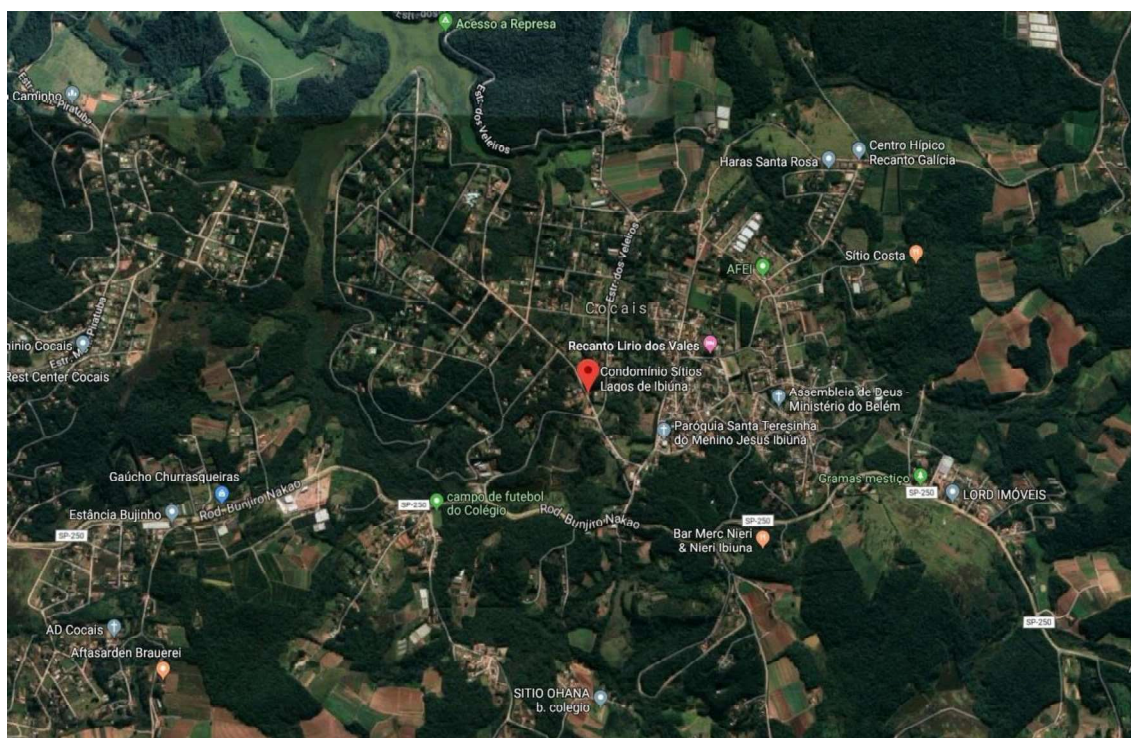


IMAGEM AÉREA (GOOGLE):

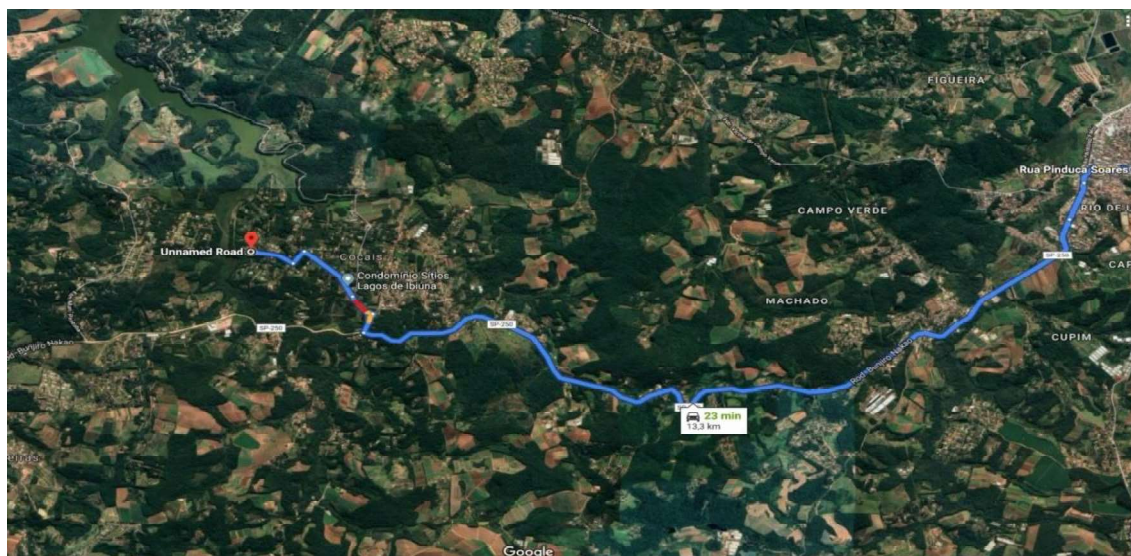


Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

IMAGEM AÉREA (GOOGLE) – IMÓVEL:**VI - O CONDOMÍNIO SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA**

O loteamento e o imóvel avaliando, estão localizados aproximadamente 13,3 Km do centro de Ibiúna, Rod. Bunjiro Nakao, KM 82,5, conforme imagem (Google) abaixo:



Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

O condomínio oferece:



Portaria.



Portaria.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Placas de identificação das Ruas internas.



Ruas com cascalho e terra batida.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

VII - REGISTROS LEGAIS

O domínio do imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, fls. 136/141 dos autos, conforme abaixo mencionado:

- Matrícula: nº 157, registro geral livro nº 2 e ficha 62 e 03;
- Proprietários R. 05/157: **Gerson Luz Xisto e Silvia Regina Bruckmman Xisto.**

VIII - TERRENO

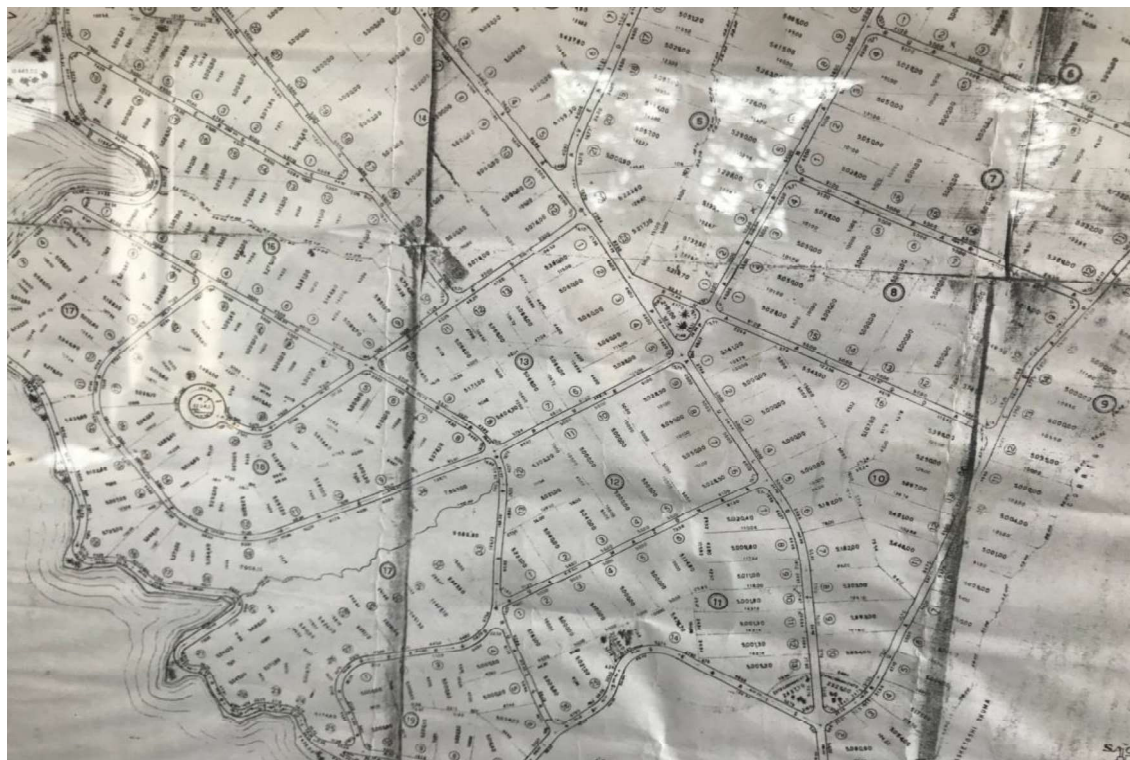
Descrição – imóvel: - Lote nº 05 da quadra 15 - loteamento denominado Sítios Lagos de Ibiúna – **Situação:** - Bairro da Ressaca, zona urbana. **Descrição:** - Lote medindo 5.002,30 (cinco mil, dois metros e trinta centímetros, digito, e trinta decímetros quadrados), com as seguintes metragens e confrontações: - Mede de frente para Rua Sergipe 43,50 ms (quarenta e três metros e cinquenta centímetros) do lado direito de quem da rua Sergipe olha para o terreno mede em linha perpendicular à frente 124,30 ms (cento e vinte e quatro metros e trinta centímetros), onde faz divisa com a parte do lote 04, do lado esquerdo mede também, em linha perpendicular 105,69 ms (cento e cinco metros e sessenta e nove centímetros, onde limita-se com o lote nº 06 e nos fundos mede 47,31 m² (quarenta e sete metros e trinta e um centímetros), confronta-se com parte do lote nº 17.

O terreno encontra-se de frente para Rua Sergipe, nº 277 (**informações prestadas pela portaria da Associação**), seu solo aparenta ser firme e seco.

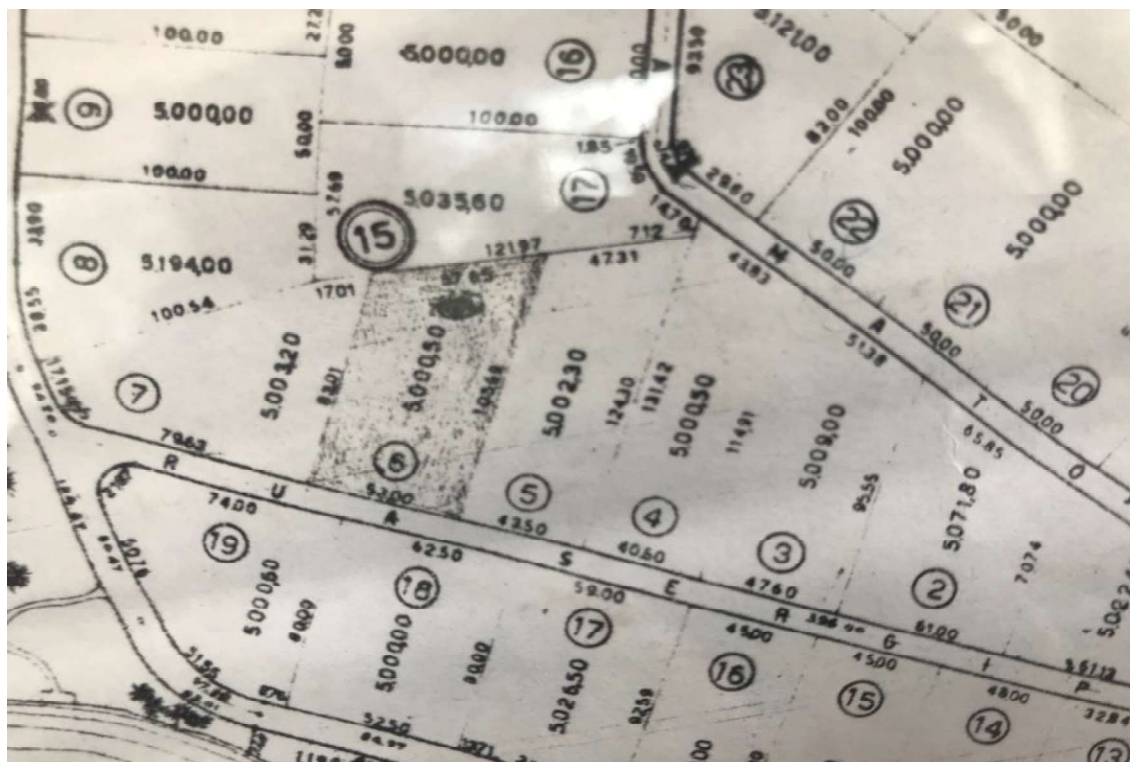
Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Planta:



Planta da Quadra:



Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Localização do lote na Planta:



Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Fotos da Rua e do terreno do imóvel avaliando:



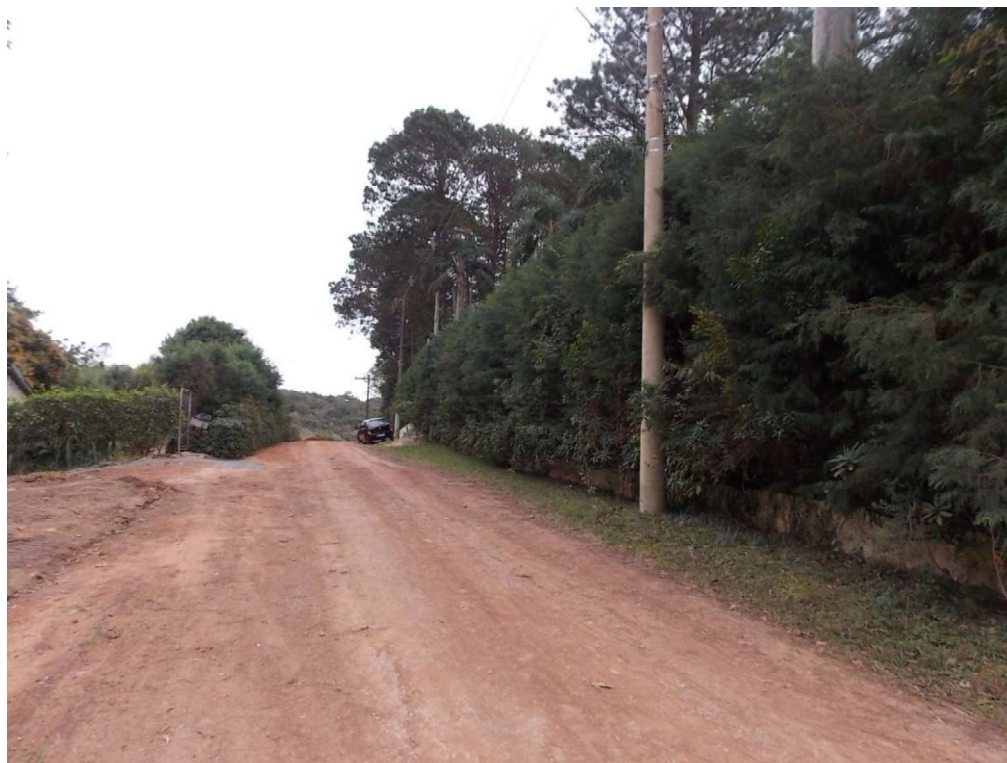
Rua Sergipe.



Rua Sergipe (trecho considerado).

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



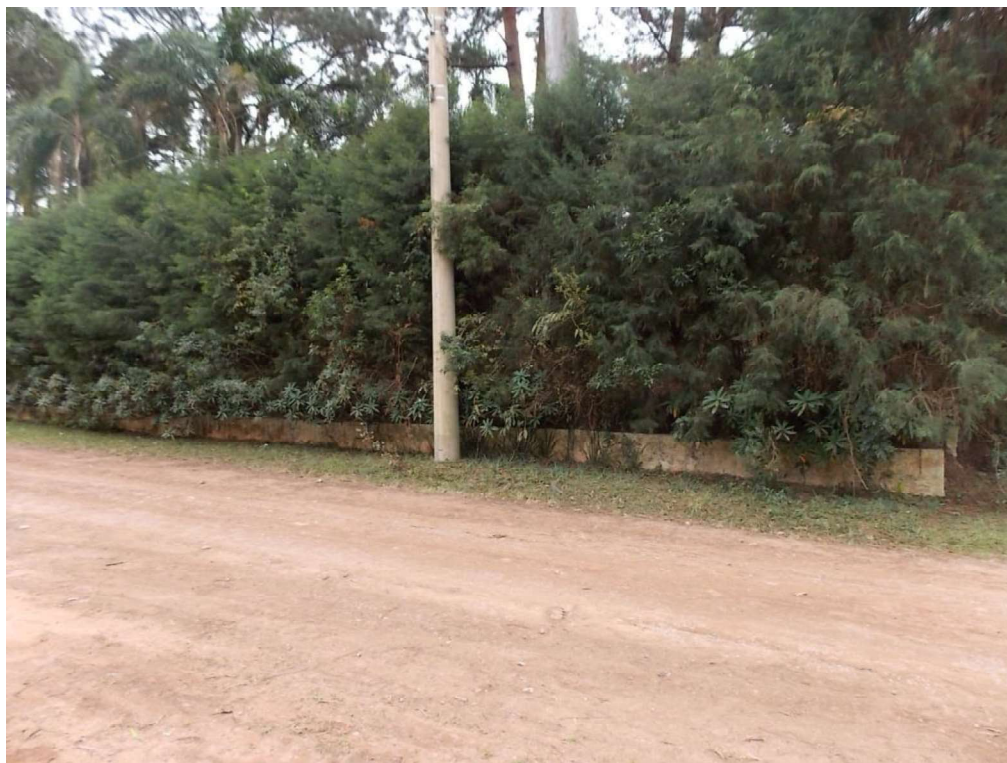
Rua Sergipe (trecho considerado).



Frente do terreno do imóvel avaliando.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



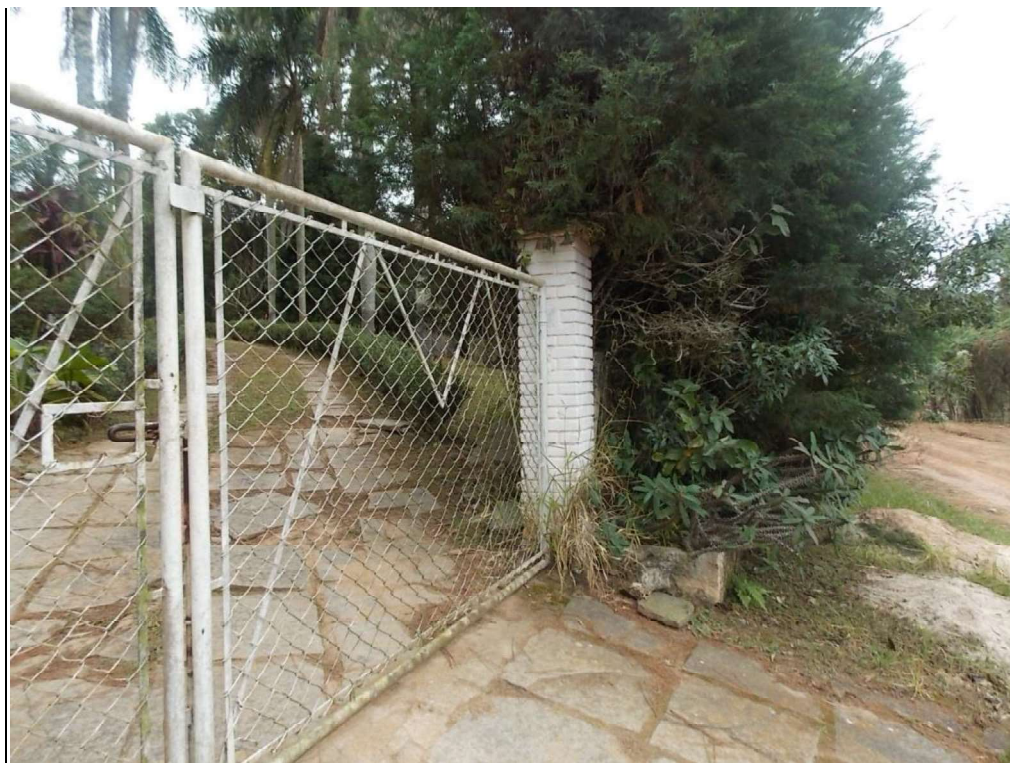
Frente do terreno do imóvel avaliando.



Frente do terreno do imóvel avaliando.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



O lote de terreno apresenta sua topografia: olhando de frente (Rua), em aclave.

IX - BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)

No dia da vistoria, não foram encontrados moradores no imóvel em litígio, porém, as informações prestadas pela Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna foram suficientes para a conclusão do trabalho.

O Imóvel em litígio possui uma área construída de **41,00m²** e **115,00m²**, totalizando **156,00m²**.

Conforme análises “in-loco”, através das áreas de acesso, o imóvel possui algumas construções, sendo elas: casa principal, construção nos fundos (com acesso para a Rua Mato Grosso) e piscina.

Os aspectos construtivos (áreas de acesso) são mostrados nas fotografias abaixo:

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Portão de entrada.



Numeral de porta.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Nome do imóvel.



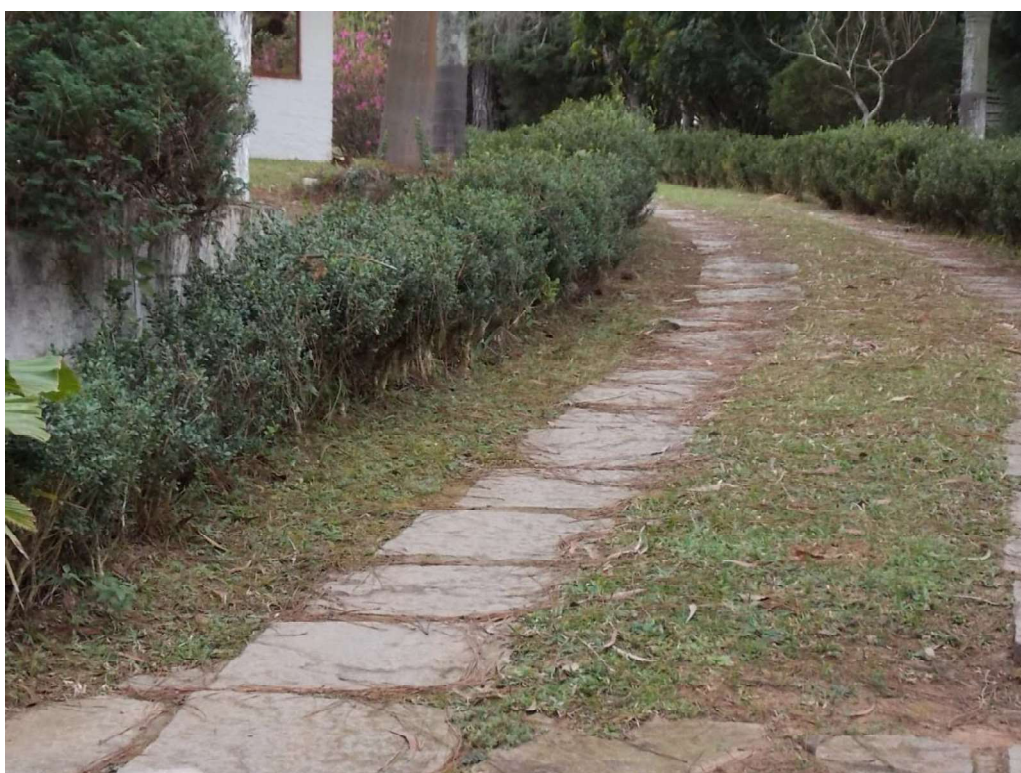
Vistas da construção principal.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Vistas da construção principal.



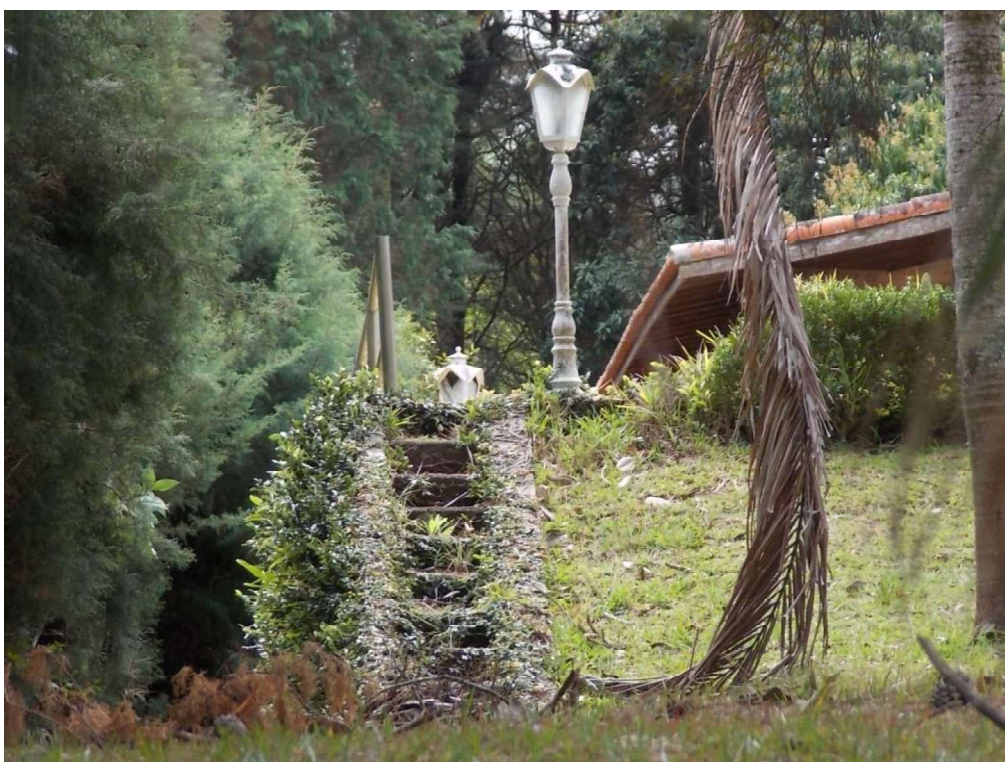
Vistas da construção principal.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Vistas da construção principal.

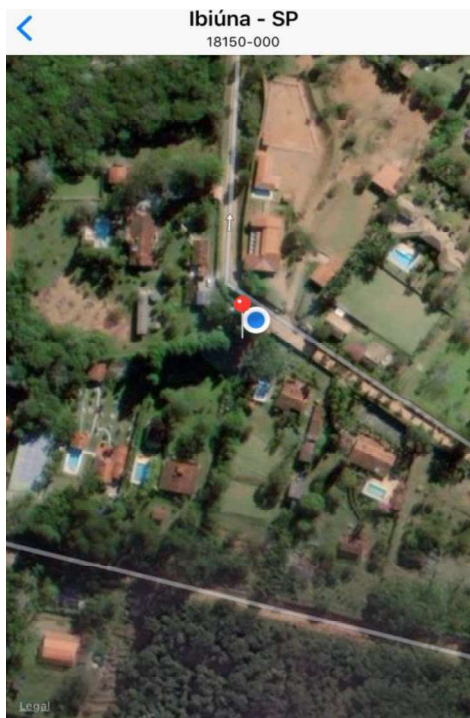


Área de acesso à piscina.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Construção 02, acesso pela Rua Mato Grosso.



GPS indicando a outra entrada do imóvel (Rua Mato Grosso).



Acesso ao imóvel pela Rua Mato Grosso.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



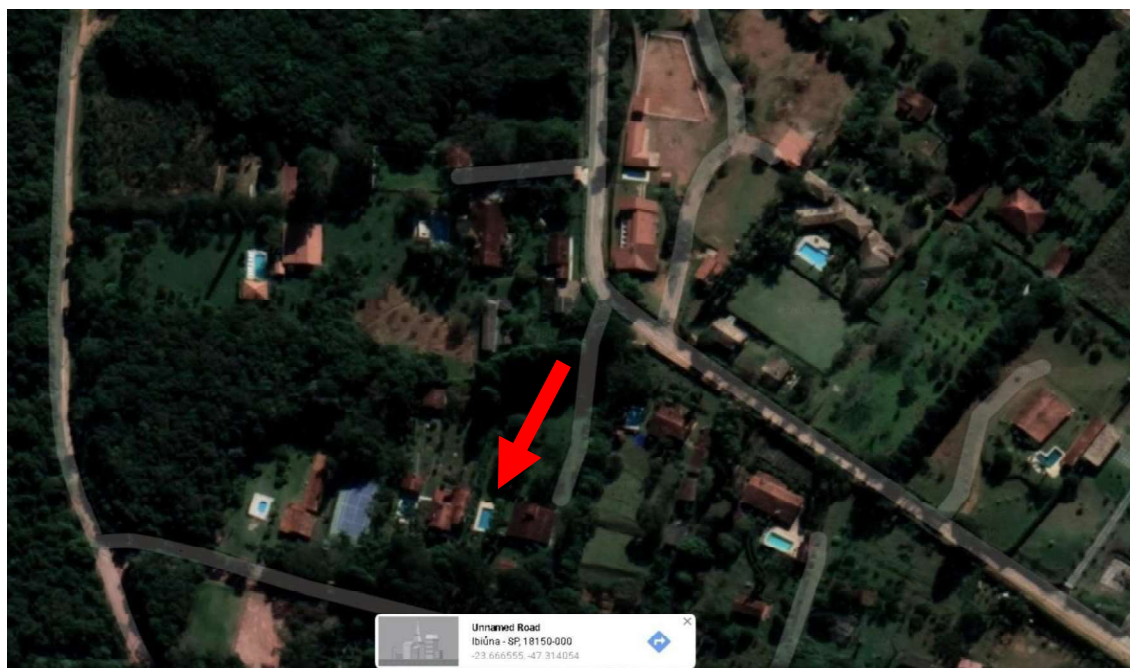
Vistas da segunda construção.



Vistas da segunda construção.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



A seta acima indica a localização da piscina.



Área estimada da piscina (Google Earth) 75,00m².

O estado das edificações analisadas (áreas de acesso) foi classificado como Padrão Médio (casa principal) e padrão Rústico (segunda construção), **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES**, levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria (áreas de acesso).

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

X- A REGIÃO

A região (loteamento) onde está inserido o imóvel avaliando, apresenta-se em trechos de aclave e declive (Ruas internas), sendo que a região (entorno) é servida por alguns dos equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, contando com:

- infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- infraestrutura para comunicações (telefonia).
- acesso por transporte público (somente fora);
- iluminação pública.

XI - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A região do Imóvel avaliando (loteamento), localizado no município de Ibiúna/SP, se destaca como sendo de interesse para o mercado imobiliário local (residencial, chácaras e casas de campo), tendo em vista, a infraestrutura do Condomínio.

XII - MÉTODO AVALIATÓRIO

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, no qual o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características iguais ou similares, homogeneizando se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Rigor Aplicado

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477


O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado.
 Nível aplicado ao presente caso – **Normal**.

XIII - ELEMENTOS DE PESQUISA

As pesquisas foram realizadas no dia 21 de agosto a 04 de outubro de 2019, e concentrou-se essencialmente na coleta de terrenos dentro do próprio condomínio, o que determinou uma qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral de 07 elementos.

As amostras foram coletadas através de anúncios locais e pelos sites das imobiliárias locais:


Elemento de pesquisa 01:

Endereço: Sítios Lagos de Ibiúna		Bairro: Ressaca		
Tipo: Terreno				
Área: 5.326m2				
Situação: irregular				
Valor de Venda: R\$ 200.000,00				
Fonte: Xavier Imóveis				
Contato:	Xavier	Telefone:	(11) 4158-3016	


Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477


Elemento de pesquisa 02:

Endereço: Sítios Lagos de Ibiúna		Bairro: Ressaca	
Tipo: Terreno			
Área: 5.263m2			
Situação: irregular			
Valor de Venda: R\$ 200.000,00			
Fonte: Xavier Imóveis			
Contato: Xavier Imóveis	Telefone: (11) 4158-3016		

Elemento de pesquisa 03:

Endereço: Sítios Lagos de Ibiúna		Bairro: Ressaca	
Tipo: Terreno			
Área: 5.000m2			
Situação: irregular			
Valor de Venda: R\$ 180.000,00			
Fonte: Plenitude Imóveis			
Contato: Plenitude Imóveis	Telefone: (15) 99763-1288		


Elemento de pesquisa 04:

Endereço: Sítios Lagos de Ibiúna		Bairro: Ressaca	
Tipo: Terreno			
Área: 5.011m2			
Situação: irregular			
Valor de Venda: R\$ 300.000,00			
Fonte: Placa – [Vendedor Tércio			
Contato: Tércio	Telefone: (15) 99699-5661		


Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477


Elemento de pesquisa 05:

Endereço: Sítios Lagos de Ibiúna	Bairro: Ressaca	
Tipo: Terreno		
Área: 5.000m2		
Situação: irregular		
Valor de Venda: R\$ 280.000,00		
Fonte: Delmasso Imóveis		
Contato: Delmasso Imóveis	Telefone: (15) 3241-2846	

Elemento de pesquisa 06:

Endereço: Sítios Lagos de Ibiúna	Bairro: Ressaca	
Tipo: Terreno		
Área: 5.000m2		
Situação: irregular		
Valor de Venda: R\$ 250.000,00		
Fonte: Delmasso Imóveis		
Contato: Delmasso Imóveis	Telefone: (15) 3241-2846	

Elemento de pesquisa 07:

Endereço: Sítios Lagos de Ibiúna	Bairro: Ressaca	
Tipo: Terreno		
Área: 6.000m2		
Situação: irregular		
Valor de Venda: R\$ 220.000,00		
Fonte: Delmasso Imóveis		
Contato: Delmasso Imóveis	Telefone: (15) 3241-2846	

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

XIV - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Os elementos pesquisados deverão passar por processo de tratamento por fatores, para sua homogeneização.

- **FATOR OFERTA:** Refere-se ao ajuste do valor dos imóveis ofertados, aplicando se um fator para correção da euforia do mercado. Normalmente considera se o fator de 0,90, gerando um desconto de 10%.
- **FATOR TESTADA:** Variação do valor do terreno em função de sua largura.
- **FATOR TRANSPOSIÇÃO OU LOCALIZAÇÃO:** Para transposição de valores de um local para o outro dentro da mesma zona de ocupação.
- **FATOR PROFUNDIDADE:** Variáveis que influenciam no preço de terrenos relativos à sua formação física.
- **FATOR TOPOGRAFIA:** Terrenos em elevação, depressão, aclave ou declive, influenciam na sua valorização ou desvalorização, sendo aplicados os fatores nas tabelas abaixo para correção:

TERRENO EM DECLIVE:

- Caído para os fundos, até 5%0,95.
- Caído para os fundos, de 5% até 10%0,90.
- Caído para os fundos, de 10% até 20%0,80.
- Caído para os fundos, mais de 20%0,70.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

TERRENO EM ACLIVE:

- Em aclave, até 10%0,95.
- Em aclave, de mais de 10% até 20%0,90.
- Em aclave, acima de 20%0,85.

TERRENO EM DESNÍVEL

- Abaixo do nível da rua, até 1,00 metro1,00.
- Abaixo do nível da rua, de 1,00 metro até 2,50 metros0,90.
- Abaixo do nível da rua, de 2,50 metros até 4,00 metros0,80.
- Acima do nível da rua, até 2,00 metros1,00.
- Acima do nível da rua, de 2,00 metros até 4,00 metros0,90.

CONSISTÊNCIA DO TERRENO:

- Terreno seco1,00.
- Terreno inundável0,50.
- Terreno brejoso ou pantanoso0,60.
- Terreno alagadiço0,70.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

ELEMENTOS DE PESQUISA:

	IMÓVEL	CIDADE	LOCALIZAÇÃO	VALOR TOTAL TERRENO	ÁREA TERRENO (m2)
1	TERRENO	IBIÚNA	SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA	R\$ 200.000,00	5.326,00
2	TERRENO	IBIÚNA	SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA	R\$ 200.000,00	5.263,00
3	TERRENO	IBIÚNA	SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA	R\$ 180.000,00	5.000,00
4	TERRENO	IBIÚNA	SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA	R\$ 300.000,00	5.011,00
5	TERRENO	IBIÚNA	SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA	R\$ 280.000,00	5.000,00
6	TERRENO	IBIÚNA	SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA	R\$ 250.000,00	5.000,00
7	TERRENO	IBIÚNA	SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA	R\$ 220.000,00	6.000,00

SITUAÇÃO	VENDEDOR / IMOBILIÁRIA	TELEFONE
IRREGULAR	XAVIER IMÓVEIS	(11) 4158-3016
IRREGULAR	XAVIER IMÓVEIS	(11) 4158-3016
IRREGULAR	PLENITUDE IMÓVEIS	(15) 99763-1288
IRREGULAR	TÉRCIO	(15) 99699-5661
IRREGULAR	DELMASSO IMÓVEIS	(15) 3241-2846
IRREGULAR	DELMASSO IMÓVEIS	(15) 3241-2846
IRREGULAR	DELMASSO IMÓVEIS	(15) 3241-2846

HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	Área / Terreno (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²
1	5.326,00	R\$ 200.000,00	R\$ 37,55
2	5.263,00	R\$ 200.000,00	R\$ 38,00
3	5.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 36,00
4	5.011,00	R\$ 300.000,00	R\$ 59,86
5	5.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 56,00
6	5.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 50,00
7	6.000,00	R\$ 220.000,00	R\$ 36,66

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

F. Oferta	F. Testada	F. Transp.	F. Profund.	F. Topograf.	Homogeneização
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	R\$/m ²
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 32,10
0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 30,78
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 30,78
0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 45,79
0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 45,36
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 42,75
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 31,34
MÉDIAS DAS AMOSTRAS					R\$ 36,98
Saneamento das Amostras (+/- 30%)				Mínimo	R\$ 25,89
				Máximo	R\$ 48,07

(1) - Fator Oferta (2) - Fator Testada (3) - Fator de Transposição (4) - Fator Profundidade (5) - Fator Topografia

GRÁFICO:



Analisando o gráfico acima, não foram identificados elementos discrepantes, permanecendo dentro da média final saneada de 30% para mais ou para menos.

VALOR DO TERRENO:

Terreno: At 5.002,30m² x R\$ 36,98m² =

Vt = R\$ 184.985,05

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

As construções foram classificadas como Padrão Médio, sendo que o valor unitário (CUB) R8-N importa em **R\$ 1.430,04m2** (Fonte: Sindicato da Construção).

Devido à idade e ao estado de conservação da construção (análises pelas áreas de acesso) do imóvel avaliando, será aplicado um coeficiente para a idade aparente de 35 anos, para uma área construída de 115,00m2 e 50 anos para a construção de 41,00m2 (**informações prestadas pela Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibiúna anexo – I**), sendo aplicado o Método Ross-Heidecke:

A	NOVO	E	REPAROS SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
C	REGULAR	H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E S/VALOR
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES		

Idade em % da Vida Referencial	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Construção de 115,00m2:

- Vida útil da benfeitoria analisada = 70 anos.
- Idade em porcentagem = **42,86%** = **redondos 44%**.
- **Coefficiente = Coluna “D” – 0,6279.**

Construção de 41,00m2:

- Vida útil da benfeitoria analisada = 70 anos.
- Idade em porcentagem = **71,43%** = **redondos 72%**.
- **Coefficiente = Coluna “E” – 0,3119.**

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Cálculo das Benfeitorias (construções) 01:

- Área da Benfeitoria = 115,00m².
- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = R\$ 1.430,04m² x 1,903 (padrão) = R\$ 2.721,36.
- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,6279.
- Ab x Cub x Foc =
- **115,00m² x R\$ 2.721,36m² x 0,6279 =**

Vb 01 = R\$ 196.505,32**Cálculo das Benfeitorias (construções) 02:**

- Área da Benfeitoria = 41,00m².
- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = **R\$ 1.430,04m²** x 0,481 (padrão) = R\$ 687,84.
- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,3119.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

➤ $Ab \times Cub \times Foc =$

➤ $41,00m^2 \times R\$ 687,84m^2 \times 0,3119 =$

Vb 02 = R\$ 8.796,02

Cotação piscina: Empresa Replan Serviços em Piscinas LTDA:

Valor do m² = R\$ 2.000,00m².

X

Piscina (área estimada): 75,00m².

Cálculo:

R\$ 150.000,00 x Foc (Coeficiente de Ross Heidecke) 0,6279 =

R\$ 94.185,00

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

XV - CONCLUSÕES

Diante todo o exposto, sendo considerados todos os fatores que possam influir no valor de um imóvel, resultantes das operações efetuadas no corpo deste trabalho, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Sergipe, nº 277, pertencente à matrícula nº 157, sendo o lote 05 da quadra “15” do Loteamento denominado Sítios Lagos de Ibiúna, bairro da Ressaca, Ibiúna-SP, importa em:

Vt = R\$ 184.985,05

Vb 01 = R\$ 196.505,32

Vb 02 = R\$ 8.796,02

+

Piscina = R\$ 94.185,00

=

Vi = R\$ 484.471,39

Redondos:

R\$ 485.000,00

(quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)

outubro / 2019

x 50% (cota penhorada) fls. 01 dos autos =

R\$ 242.500,00

(duzentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais)

outubro / 2019

Thiago de Souza*Perito Judicial – CRECI/SP 137477***XVI - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Dando por encerrado o presente PTAM, em 37 folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente. Compõem este Parecer 01 (um) anexo.

Ibiúna, 04 de outubro de 2019.

Thiago de Souza

Perito Judicial

CRECI/SP 137477

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

ANEXO – I

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E

EXTRATO DO IPTU

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE IBIUNA

(Página: 1 / 2)

Usuário: guilherme
Data: 21/08/2019 09:41
Sistema CECAM

Relatório Geral de Lançamentos do Cadastro Imobiliário - Atualizado até: 21/08/2019 - Emitido por: guilherme
IDENTIFICAÇÃO: 14236 / 40.95951.11.15.0388.02.000 Proprietário: 7859 - WALTER MENEZES
Compromissário:
Endereço: Rua 16058 - RUA SERGIPEM277 - CEP: 18150000 Bairro: SÍTIO L. DE IBIUNA Salar: SETOR 1 Quadra: 15 Lote: 5 Loteamento: SÍTIO LAGOS DE

IBIUNA

I.P.T.U. / Taxas - Exercício

Parc.	Vencido	Principal	Desconto	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Pagamento	Valor Pago	Data Estorno
0	15/05/2019	656,26	65,32	0,00	0,00	0,00	500,94		0,00	
1	28/02/2019	75,57	0,00	3,77	5,28	0,00	84,62		0,00	
2	10/03/2019	75,57	0,00	3,77	4,53	0,00	83,87		0,00	
3	10/04/2019	75,57	0,00	3,77	3,77	0,00	83,11		0,00	
4	10/05/2019	75,57	0,00	3,77	3,02	0,00	82,36		0,00	
5	10/06/2019	75,57	0,00	3,77	2,26	0,00	81,60		0,00	
6	10/07/2019	75,57	0,00	3,77	1,51	0,00	80,85		0,00	
7	10/08/2019	75,57	0,00	3,77	0,75	0,00	80,09		0,00	
8	10/09/2019	75,57	0,00	0,00	0,00	0,00	75,57		0,00	
9	10/10/2019	75,57	0,00	0,00	0,00	0,00	75,57		0,00	
-	-	680,18	0,00	26,39	21,12	0,00	727,69	-	0,00	
-	-	680,18	0,00	26,39	21,12	0,00	727,69	-	0,00	

Contribuição de Melhoria - Exercício

Parc.	Vencido	Principal	Desconto	Multa	Juros	Correção	Total	Pagamento	Valor Pago
0	15/05/2019	656,26	65,32	0,00	0,00	0,00	721,58		0,00
1	28/02/2019	75,57	0,00	3,77	5,28	0,00	84,62		0,00
2	10/03/2019	75,57	0,00	3,77	4,53	0,00	83,87		0,00
3	10/04/2019	75,57	0,00	3,77	3,77	0,00	83,11		0,00
4	10/05/2019	75,57	0,00	3,77	3,02	0,00	82,36		0,00
5	10/06/2019	75,57	0,00	3,77	2,26	0,00	81,60		0,00
6	10/07/2019	75,57	0,00	3,77	1,51	0,00	80,85		0,00
7	10/08/2019	75,57	0,00	3,77	0,75	0,00	80,09		0,00
8	10/09/2019	75,57	0,00	0,00	0,00	0,00	75,57		0,00
9	10/10/2019	75,57	0,00	0,00	0,00	0,00	75,57		0,00
-	-	680,18	0,00	26,39	21,12	0,00	727,69	-	0,00
-	-	680,18	0,00	26,39	21,12	0,00	727,69	-	0,00

I.T.B.I. - Exercício

Parc.	Vencido	Principal	Desconto	Multa	Juros	Correção	Total	Pagamento	Valor Pago
0	15/05/2019	656,26	65,32	0,00	0,00	0,00	721,58		0,00
1	28/02/2019	75,57	0,00	3,77	5,28	0,00	84,62		0,00
2	10/03/2019	75,57	0,00	3,77	4,53	0,00	83,87		0,00
3	10/04/2019	75,57	0,00	3,77	3,77	0,00	83,11		0,00
4	10/05/2019	75,57	0,00	3,77	3,02	0,00	82,36		0,00
5	10/06/2019	75,57	0,00	3,77	2,26	0,00	81,60		0,00
6	10/07/2019	75,57	0,00	3,77	1,51	0,00	80,85		0,00
7	10/08/2019	75,57	0,00	3,77	0,75	0,00	80,09		0,00
8	10/09/2019	75,57	0,00	0,00	0,00	0,00	75,57		0,00
9	10/10/2019	75,57	0,00	0,00	0,00	0,00	75,57		0,00
-	-	680,18	0,00	26,39	21,12	0,00	727,69	-	0,00
-	-	680,18	0,00	26,39	21,12	0,00	727,69	-	0,00

DIVIDA ATIVA SINTÉTICA

Exercício/Ano Base	Status	Vlr. Principal	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Dt. Vencimento	Dt. Pagamento	Valor Pago	Nº Ordem
1996	DA	44,87	2,24	151,62	9,09	207,82			0,00	
1998	DA	28,10	1,40	79,64	3,01	112,15			0,00	
2002	CJ	21,27	1,06	116,18	3,04	151,55			0,00	
2003	CJ	191,43	9,54	1.010,14	302,94	1.513,98			0,00	
2004	CJ	251,70	12,50	1.220,34	377,26	1.851,80			0,00	
2012	DA	260,00	13,00	469,30	0,00	742,30			0,00	
2012	DA	283,35	14,10	483,08	0,00	780,51			0,00	
2012	DA	105,59	5,27	173,16	0,00	284,02			0,00	
2012	DA	332,88	16,61	522,57	0,00	871,06			0,00	
2007	CJ	412,98	20,58	1.150,17	351,37	1.935,10	31/08/2008		0,00	
2008	CJ	451,22	22,55	1.126,07	354,97	1.954,81			0,00	
2009	CJ	451,22	22,55	1.126,07	354,97	1.954,81			0,00	
2010	CJ	499,55	24,97	995,49	325,98	1.746,00			0,00	
2011	CJ	499,55	24,97	769,60	138,48	1.433,00			0,00	
2012	CJ	526,87	26,34	627,03	179,84	1.360,08	03/06/2016		0,00	
2012	CJ	586,14	29,28	617,81	64,22	1.297,45	03/06/2016		0,00	
2013	DA	123,62	6,18	84,67	0,00	214,47	03/06/2016		0,00	
2013	DA	210,00	10,50	143,85	0,00	364,35	03/06/2016		0,00	
2013	CJ	617,00	30,81	558,97	62,85	1.269,63	03/06/2016		0,00	

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE IBIUNA

(Página 2 / 2)

Usuário: guilherme
Data: 21/08/2019 09:41
Sistema: CECAM

Relatório Geral de Lançamentos do Cadastro Imobiliário - Atualizado até: 21/08/2019 - Emitido por: guilherme

2014	2014	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2017	2018	0
DA	618,16	30,90	1.035,36	0,00	1.035,36	03/06/2016	0,00	0,00	0,00	0,00
DA	1.050,02	52,50	656,26	0,00	1.758,78	03/06/2016	0,00	0,00	0,00	0,00
CJ	660,19	33,00	488,13	61,48	1.242,80	03/06/2016	0,00	0,00	0,00	0,00
CJ	702,52	35,09	415,35	60,02	1.212,98	03/06/2016	0,00	0,00	0,00	0,00
CJ	770,28	38,50	341,36	59,87	1.210,01	03/06/2016	0,00	0,00	0,00	0,00
DA	845,83	42,21	214,78	0,00	1.102,82	03/06/2016	0,00	0,00	0,00	0,00
DA	842,84	42,12	109,52	0,00	994,48	03/06/2016	0,00	0,00	0,00	0,00
-	10.888,03	543,80	12.911,37	2.272,93	26.616,13					

PROCESSOS

Tipo	Número/Ano	Data	Exercicio Inicial	Exercicio Final	Status	Dt. Indeferimento	Protocolo	Processo Fórum	Vara	Nº Ordem
J	2269/2016	19/12/2015	2010	2010	Deferido		SOFTPLAN	SOFTPLAN	2	
J	3117/2017	08/01/2017	2002	2003	Deferido		SOFTPLAN	SOFTPLAN		
J	3818/2015	08/01/2012	2009	2011	Deferido		SOFTPLAN	SOFTPLAN		
J	12662/2016	08/12/2016	2010	2010	Deferido		SOFTPLAN	SOFTPLAN		
J	13714/2015	19/01/2012	2010	2010	Deferido		SOFTPLAN	SOFTPLAN		
J	18849/2017	17/11/2017	2016	2015	Deferido		13917-1-2017	SOFTPLAN		
CA	1052/2016	24/05/2016	2012	2012						
CA	1112/2015	25/06/2015	2010	2014						
CA	122/2017	02/08/2017	2016	2016						
CA	506/2017	08/12/2017	2012	2016						

PARCELAMENTOS

Exercicio/Ano Base	Status	Vir. Principal	Valor Principal	Multa	Juros	Total Devido	Dt. Pagamento	Valor Pago	Valor Diferença	Nº Ordem

DÍVIDA ATIVA SINTÉTICA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

PROCESSOS

Tipo	Número/Ano	Data	Exercicio Inicial	Exercicio Final	Status	Dt. Indeferimento	Protocolo	Processo Fórum	Vara	Nº Ordem

PARCELAMENTOS

Exercicio/Ano	Status	Vir. Principal	Valor Principal	Multa	Juros	Total Devido	Dt. Pagamento	Valor Pago	Valor Diferença	Processo/Ano

TOTAL GERAL : Lançamentos Exercício + Dívidas + Parcelamentos

Valor Principal em Aberto	11.568,21	Multa	570,19	Juros	12.832,49	Correção	2.272,93	Total Devido em Aberto	27.343,82	Total Cobrança Administrativa	9.196,81	Total Cobrança Judicial	18.147,01
---------------------------	-----------	-------	--------	-------	-----------	----------	----------	------------------------	-----------	-------------------------------	----------	-------------------------	-----------

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE IBUNA

(Página: 1/2)

Usuário: guilherme
Data: 21/08/2019 09:42
Sistema: CEGAM

Relatório Geral de Lançamentos do Cadastro Imobiliário - Atualizado até: 21/08/2019 - Emitido por: guilherme

IDENTIFICAÇÃO: 14235 / 40.95951.11.15.0388.01.000 Proprietário: 7839 - WALTER MENEZES

IBUNA Endereço: Rua 16058 - RUA SERGIPEN277 - CEP: 18150000 Bairro: SÍTIO L. DE IBUNA.Sobr. SETOR 1 Quadra: 15 Lote: 3 Loteamento: SÍTIO LAGOS DE

IBUNA

Parc.	Vencido	Principal	Desconto	Juros	Multa	Correção	Total Devido	Pagamento	Valor Pago	Data Estorno
0	15/05/2019	183,37	18,03	0,00	0,00	0,00	165,34	0,00	0,00	
1	28/02/2019	93,18	0,00	6,52	0,00	0,00	104,35	0,00	0,00	
2	10/03/2019	93,18	0,00	4,65	0,00	0,00	103,42	0,00	0,00	
-	-	186,36	0,00	5,59	0,00	0,00	207,77	-	0,00	
-	-	186,36	0,00	12,11	0,00	0,00	207,77	-	0,00	

I.P.T.U. / Taxas - Exercício

Contribuição de Melhoria - Exercício

I.T.B.I. - Exercício

DÍVIDA ATIVA SINTÉTICA

Exercício/Ano Base	Status	Vir. Principal	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Dt. Vencimento	Dt. Pagamento	Valor Pago	Nº Ordem
1986	DA	37,24	1,86	125,85	7,55	172,50			0,00	
1988	DA	224,80	11,20	624,03	24,08	864,11			0,00	
2002	CJ	25,52	1,27	139,41	41,96	207,76			0,00	
2002	CJ	51,04	2,54	275,97	82,41	411,96			0,00	
2003	CJ	90,84	4,53	462,31	136,96	694,64			0,00	
2004	DA	80,46	4,02	148,03	0,00	232,51			0,00	
2005	DA	87,68	4,37	152,55	0,00	244,60			0,00	
2005	DA	90,49	4,52	148,40	0,00	243,41			0,00	
2006	DA	98,91	4,92	158,73	0,00	262,56			0,00	
2007	CJ	143,14	7,13	410,74	124,47	685,48	31/08/2008		0,00	
2008	CJ	154,35	7,71	318,95	65,83	546,84			0,00	
2009	CJ	171,18	8,55	288,90	61,72	512,68			0,00	
2010	CJ	184,06	9,20	273,96	48,53	502,22			0,00	
2011	CJ	206,29	10,29	219,04	25,44	437,74			0,00	
2012	CJ	140,12	7,00	222,53	22,86	461,97	03/06/2016		0,00	
2013	DA	142,42	7,12	97,55	0,00	243,10	03/06/2016		0,00	
2013	DA	216,96	10,64	201,89	0,00	429,49	03/06/2016		0,00	
2014	DA	140,15	7,00	93,19	22,36	462,69	03/06/2016		0,00	
2014	DA	213,63	10,68	140,98	0,00	465,29	03/06/2016		0,00	
2014	CJ	171,57	8,58	135,31	16,42	431,85	03/06/2016		0,00	
2015	CJ	243,41	12,16	154,42	21,34	431,33	03/06/2016		0,00	
2016	CJ	266,84	13,32	128,76	21,34	431,26	03/06/2016		0,00	
2017	DA	290,98	14,53	83,40	0,00	388,91			0,00	
2017	DA	290,98	14,53	83,40	0,00	388,91			0,00	
2018	DA	290,98	14,53	46,54	0,00	352,05			0,00	

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE IBIUNA

Relatório Geral de Lançamentos do Cadastro Imobiliário - Atualizado até: 21/08/2019 - Emitido por: guilherme
 0 3.917,41 195,55 5.138,42 722,87 9.974,25 0,00
 Usuário: guilherme Data: 21/08/2019 09:42 Sistema: ECAPIH (Página: 2 / 2)

PROCESSOS

Tipo	Número/Ano	Data	Exercício Inicial	Exercício Final	Status	Dt. Indeferimento	Protocolo	Processo Fórum	Vara	Nº Ordem
J	1950/2015	22/05/2015	2008	2009	Defendido					
J	2189/2007	20/12/2007	2002	2010	Defendido		SOFTPLAN	2189/2007	1	
J	2286/2016	19/12/2015	2010	2010	Defendido		SOFTPLAN	SOFTPLAN		
J	3816/2015	09/01/2012	2007	2011	Defendido					
J	4376/2015	09/12/2016	2011	2016	Defendido					
J	1374/2016	16/03/2012	2012	2016	Defendido					
J	1864/2017	17/11/2017	2012	2014	Defendido					
CA	105/2016	24/05/2016	2011	2015			SOFTPLAN	SOFTPLAN		
CA	111/2015	25/06/2015	2010	2014			13917-1-2017			
CA	122/2017	02/08/2017	2012	2016						
CA	506/2017	06/12/2017	2012	2016						

PARCELAMENTOS

Inicial	Final	Parc.	Vencimento	Valor Principal	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Dt. Pagamento	Valor Pago	Valor Diferença	Processo/Ano
DÍVIDA ATIVA SINTÉTICA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA												
Exercício/Ano Base	Status	Data	Vir. Principal	Exercício Final	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Dt. Vencimento	Dt. Pagamento	Valor Pago	Nº Ordem

PROCESSOS

Tipo	Número/Ano	Data	Exercício Inicial	Exercício Final	Status	Dt. Indeferimento	Protocolo	Processo Fórum	Vara	Nº Ordem	
PARCELAMENTOS											
Inicial	Final	Parc.	Vencimento	Valor Principal	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Dt. Pagamento	Valor Diferença	Processo/Ano

TOTAL GERAL : Lançamentos Exercício + Dividas + Parcelamentos

Valor Principal em Aberto	4.103,77	Multa	204,85	Juros	6.150,53	Correção	722,87	Total Devido em Aberto	10.182,02	Total Cobrança Administrativa	4.084,24	Total Cobrança Judicial	6.097,78
---------------------------	----------	-------	--------	-------	----------	----------	--------	------------------------	-----------	-------------------------------	----------	-------------------------	----------