

1666  
1659  
Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 34ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

J. Rigam. Protocolo em car  
SI, 07.06.17 tório.

Processo nº 0828451-38.1996.8.26.0100  
Falência: SIAN Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, regularmente inscrito no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, Perito Judicial indicado nos autos do processo em epígrafe, honrosamente acolhido nos autos do processo acima mencionado fls.2, tendo concluído o trabalho, vem mui respeitosamente perante esse M.M. Juízo apresentar seu

### LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO dos IMÓVEIS ARRECADADOS
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
5. ANEXO 2 – INSCRIÇÃO CADASTRAL DOS LOTES UNIFICADOS
6. ANEXO 3 – CÓPIA PLANTA LOTEAMENTO JARDIM LAS PALMAS
7. ANEXO 4 – PLANTA QUADRA DOS LOTES ARRECADADOS

JK



## 1. PRELIMINARES

Efetuada diligência ao local, conforme demonstram fotos (anexo n.º1). O imóvel localiza-se no município de Guarujá no Estado de São Paulo, cidade a cerca de 110 km. da Capital.

A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2002 e na NBR 14653-2

## 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo: terreno livre

### 2.1. Do local

Avenida dos Caiçaras, 502 – numeração unificada

Bairro: Jardim Las Palmas

Município: Guarujá

Obs. A avenida de acesso ao ferry boat, indicada nas matrículas tem atualmente o nome de Avenida dos Caiçaras, onde se localizam os lotes arrecadados.

### 2.2 Dos imóveis

| SIAN Empreendimentos Imobiliários Proc.0828451-38.1996.8.26.0100 / 34ª Vara Cível - Foro Central |                   |           |        |      |                 |           |        |         |           |
|--|-------------------|-----------|--------|------|-----------------|-----------|--------|---------|-----------|
| Item   | local / Guarujá   | descrição | Quadra | lote | IPTU            | matrícula | área   | testada | Ref       |
| 1  | Jardim Las Palmas | terreno   | 28     | 12   | ZS-0142-012-000 | 23.189    | 360,00 | 12,00   | Avenida   |
| 2  | Jardim Las Palmas | terreno   | 28     | 11   | ZS-0142-011-000 | 23.188    | 360,00 | 12,00   | de acesso |
| 3  | Jardim Las Palmas | terreno   | 28     | 10   | ZS-0142-010-000 | 23.187    | 360,00 | 12,00   | ao ferry  |
| 4  | Jardim Las Palmas | terreno   | 28     | 9    | ZS-0142-009-000 | 23.186    | 360,00 | 12,00   | boat      |

Lotes: Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá

Inscrição Cadastral Prefeitura Municipal de Guarujá (IPTU): 1-042-009-000

Obs. Embora no IPTU (em anexo) constar 2.887,76 m<sup>2</sup> de área construída, conforme Relatório Fotográfico em anexo, nada de valor comercial considerado foi notado, desconsiderando-se qualquer benfeitoria nos lotes.

Benfeitorias locais: luz e telefone, rede de água, iluminação pública, pavimentação, transporte.

Micro região: predominância de imóveis prediais residenciais, e estabelecimentos comerciais de atendimento local.



## VALOR TERRENO

### Pesquisa de Fatores Semelhantes

Para a avaliação foram pesquisadas amostras na micro região do imóvel avaliando. Utilizado o Método Comparativo Direto, conforme a NBR 14653-2. Após a homogeneização dos valores obtidos, obtém-se o valor médio do m<sup>2</sup> de terreno, para em seguida chegar-se ao valor da avaliação do imóvel arrecadado. Aplicado fator de Elasticidade = 0,90

1669  
1661  
C

#### 1) Local: Avenida dos Caiçaras (prox. R. José Amadeu Ramos)

Descrição: terreno vago

Área: 456,00 m<sup>2</sup>

Valor pedido: R\$500.000,00

Contato: Ivan Gomes (13)99726-4301 / (13)3354-1301

Valor homogeneizado: R\$986,00 /m<sup>2</sup>



#### 2) Local: Avenida dos Caiçaras

Descrição: terreno vago

Área: 1.500,00 m<sup>2</sup>

Valor pedido: R\$2.250.000,00

Contato: HLP Imóveis – tel. (13) 3382-6072

Valor homogeneizado: R\$1.350,00 /m<sup>2</sup>



#### 3) Local: Jardim Las Palmas

Descrição: terreno vago

Área: 350,00 m<sup>2</sup>

Valor pedido: R\$400.000,00

Contato: Sérgio Simone Imóveis – tel. (13)2138-3830

Valor homogeneizado: R\$1.028,00 /m<sup>2</sup>

#### 4) Local: Estrada Alexandre Míguas Rodrigues (3 quadras // Av. dos Caiçaras)

Descrição: terreno vago

Área: 518,00 m<sup>2</sup>

Valor pedido: R\$675.000,00

Contato: Magê Imóveis – tel.(13)3018-5744

Valor homogeneizado: R\$1.172,00 /m<sup>2</sup>



#### 5) Local: R. José da Silva Rainho (2ª // Av. dos Caiçaras)

Descrição: terreno vago (lotes 9,10 e 11 Quadra 17)

Área: 3 lotes de 12x30 = 36 x30 = 1.080,00 m<sup>2</sup>

Valor pedido: R\$2.300.000,00

Contato: João Antônio – tel.(13)3358-1501

Valor homogeneizado: R\$1.533,00 /m<sup>2</sup>



sg



Valor adotado do m<sup>2</sup> de terreno para o imóvel avaliando: R\$1.214,00  
(um mil duzentos e quatorze reais)

$$V_t = V_m^2 \times A_t$$

Onde:  $V_t$  = Valor do terreno /  $A_u$  = área do terreno

### VALOR CONSTRUÇÃO

Não foram consideradas benfeitorias no imóvel avaliando.

### VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

Vimóvel =  $V_t \times F_t + V_c$        $V_t$  = valor do terreno       $V_c$  = valor da construção

Obs. Arrecadação: 1/3 (FLS. 1401 / 1402 do Processo)

| SIAN Empreendimentos Imobiliários Proc.0828451-38.1996.8.26.0100 / 34ª Vara Cível - Foro Central |                         |           |        |      |           |              |          |            |                 |                 |
|--|-------------------------|-----------|--------|------|-----------|--------------|----------|------------|-----------------|-----------------|
| item   | local / Guarujá         | descrição | Quadra | lote | matricula | fls.processo | área     | valor      | Arrecadação 1/3 | Arredonda mento |
| 1  | Jardim Las              | terreno   | 28     | 12   | 23.189    | 1410/1411    | 360,00   | 437.040,00 | 145.680,00      | 145.700,00      |
| 2  | Palmas /                |           |        | 11   | 23.188    | 1408/1409    | 360,00   | 437.040,00 | 145.680,00      | 145.700,00      |
| 3  | Avenida dos             |           |        | 10   | 23.187    | 1406/1407    | 360,00   | 437.040,00 | 145.680,00      | 145.700,00      |
| 4  | Caíçarás, 502           |           |        | 9    | 23.186    | 1404/1405    | 360,00   | 437.040,00 | 145.680,00      | 145.700,00      |
| 5  | Valor total consolidado |           |        |      |           |              | 1.440,00 |            |                 | 582.800,00      |

### 3.CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, considerando-se a arrecadação de 1/3, do valor da avaliação, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros utilizados, avalio os lotes (9, 10, 11 e 12 da Quadra 28) localizados na atual Avenida dos Caíçarás, 502 Bairro Jardim Las Palmas, no Município de Guarujá conforme abaixo:

Valor por lote: R\$145.700,00 (cento e quarenta e cinco mil e setecentos reais).

Valor total consolidado: R\$582.800,00 (quinhentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais).

Ao ensejo da presente, encerro o presente trabalho que consta de 4 (quatro) folhas impressas num só lado e 4 (quatro) anexos, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Apresentando meus protestos de elevada estima e distinta consideração, coloco-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento.

São Paulo, 07 de junho de 2.017

*Edgard Colombo Junior*

Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64.953

Largo do Paissandu, 51 cj.508      Centro - Cap. / SP      CEP 01034-010  
tel. esc. (11) 3221-5664 e cel.(11) 98326-1952      e-mail: engenheirocolombo@gmail.com



# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

34ª V.C. Foro Central de São Paulo / Proc. nº 0828451-38.1996  
Falência: SIAN Empreendimentos Imobiliários Ltda.

~~1670~~  
~  
1663  
C

Vista do local – Avenidas dos Caiçaras



Avenida dos Caiçaras



JS



1674

1664  
Fronte dos lotes (9, 10, 11 e 12) - nº na avenida: 502 (unificados no IPTU)



Vista interna dos lotes



18



AG72  
~  
1665  
C



Hidrômetro da SABESP instalado no local

Relógio de luz instalado no local



88



1673  
1066

**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

**IPTU 2017**

|  |  |   |           |    |
|--|--|---|-----------|----|
| COMPROVANTE DE NÃO ENTREGA   |  | CADASTRO  | EXERCÍCIO | NE |
| 1ª 2ª 3ª Tentativa<br><input type="checkbox"/> Vigiado<br><input type="checkbox"/> Não foi atendido<br><input type="checkbox"/> Desconhecido<br><input type="checkbox"/> Prêdio demolido<br><input type="checkbox"/> Mudou-se / Desabitado<br><input type="checkbox"/> Mudou-se / Habitado<br><input type="checkbox"/> Número Invalidez<br><input type="checkbox"/> Recusou-se a receber<br><input type="checkbox"/> Outros / Especificar no verso |  | 1-0142-009-000  | 2017      | 00 |
| Data 1ª tentativa: _____<br>Entregador: _____<br>Data 2ª tentativa: _____<br>Entregador: _____<br>Data 3ª tentativa: _____<br>Entregador: _____  |  | EMISSÃO   | AVISO     |    |
|  |  | 30/12/2016  | 033059    |    |
|  |  | PROPRIETÁRIO<br><b>A.F.Q. EMPR IMOB LTDA</b><br>COM PROMISSÁRIO   |           |    |
|  |  | ENDEREÇO DE ENTREGA<br><b>R.SETE DE ABRIL - 59 - - 6.AND</b><br><b>REPÚBLICA</b><br><b>01043-000 SAO PAULO - SP</b>                             |           |    |
|  |  | ENDEREÇO DO IMÓVEL<br><b>AV DOS CAICARAS - 502 - CLANDESTINO</b><br><b>JD.LAS PALMAS - Q.28 - LOTE 09 AO12</b><br><b>11420-440 GUARUJA - SP</b> |           |    |
|  |  | DATA _____<br>ASSINATURA _____  |           |    |

**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

**IPTU 2017**

|  |        |                                   |               |                        |
|--|--------|-----------------------------------|---------------|------------------------|
| PROPRIETÁRIO<br><b>A.F.Q. EMPR IMOB LTDA</b><br>COM PROMISSÁRIO  |        | Nº CARNÊ                          |               | 033059                 |
| LOCAL DO IMÓVEL<br><b>AV DOS CAICARAS - 502 - CLANDESTINO</b><br><b>JD.LAS PALMAS - Q.28 - LOTE 09 AO12</b><br><b>11420-440 GUARUJA - SP</b> |        | CADASTRO<br><b>1-0142-009-000</b> |               |                        |
| ENDEREÇO PARA ENTREGA<br><b>R.SETE DE ABRIL - 59 - - 6.AND</b><br><b>REPÚBLICA</b><br><b>01043-000 SAO PAULO - SP</b>                        |        | EMPLACAMENTO                      | NÚMERO ANTIGO | EXERCÍCIO              |
|  |        | 00502                             |               | 2017                   |
|  |        | VIGÊNCIA                          |               | 12/12                  |
|  |        | Nº PARCELAS                       |               | 12                     |
|  |        | NE                                |               | 00                     |
| TIPO   | CATEG. | PAV.                              | ANDAR         | TESTADA                |
| 09   | 06     | 06                                | 00            |                        |
| ÁREA DE TERRENO  |        | VALOR M2 DO TERRENO               |               | VALOR VENAL DO TERRENO |
| 48,00  |        | 1.440,00                          |               | 407,75                 |
| VALOR M2 CONSTRUÇÃO  |        | FATOR OBSOBSOC.                   |               | VALOR VENAL CONSTRUÇÃO |
| 2.887,76   |        | 1.0000                            |               | 3.739.562,56           |
| VALOR TAXA REM. LIXO   |        | VALOR IMPOSTO                     |               | VALOR TOTAL LANÇADO    |
| 806,34   |        | 95.187,89                         |               | 95.994,23              |
| NOTIFICAÇÃO RECIBO 2017  |        | VALOR DA 1ª PARCELA               |               | VALOR VENAL DO IMÓVEL  |
|  |        | 7.999,62                          |               | 4.326.722,56           |
|  |        | VALOR CRÉDITO                     |               | 0,00                   |
|  |        | VALOR DA 1ª PARCELA               |               | 7.999,62               |

**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

|                |            |                     |
|----------------|------------|---------------------|
| CADASTRO       | Nº CARNÊ   | VALOR DA 1ª PARCELA |
| 1-0142-009-000 | 033059     | 7.999,62            |
| EXERCÍCIO      | NE         |                     |
| 2017           | 00         |                     |
| PARCELAS       | VENCIMENTO | VALOR               |
| ÚNICA          | 24/01/2017 | 82.662,65           |
| 01/12          | 24/01/2017 | 7.999,62            |
| 02/12          | 10/02/2017 | 7.999,61            |
| 03/12          | 10/03/2017 | 7.999,61            |
| 04/12          | 11/04/2017 | 7.999,61            |
| 05/12          | 11/05/2017 | 7.999,61            |
| 06/12          | 13/07/2017 | 7.999,61            |
| 07/12          | 11/08/2017 | 7.999,61            |
| 08/12          | 12/09/2017 | 7.999,61            |
| 09/12          | 11/10/2017 | 7.999,61            |
| 10/12          | 10/11/2017 | 7.999,61            |
| 11/12          | 11/12/2017 | 7.999,61            |

**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

|                |           |            |
|----------------|-----------|------------|
| CADASTRO       | EXERCÍCIO | ANO BASE   |
| 1-0142-009-000 | 2017      | 2017       |
| Nº CARNÊ       | NE        | EMISSÃO    |
| 033059         | 00        | 30/12/2016 |

SR. CONTRIBUINTE: ESTE CARNÊ POSSUI OPÇÃO PARA O PAGAMENTO DO IPTU EM COTA ÚNICA COM DESCONTO OU PAGAMENTO PARCELADO NOS VENCIMENTOS CONSTANTES AO LADO. SE VOCÊ É CORRENTEISTA DE UM DOS BANCOS CONVENIADOS, PODERÁ OPTAR POR DÉBITO AUTOMÁTICO DAS PARCELAS EM CONTA CORRENTE. NAS DATAS DE VENCIMENTO, SENDO DE TARIFAS PARA OPTAR PELO DÉBITO AUTOMÁTICO, COMPAREÇA A SUA AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA, MUNDO DESTA DOCUMENTO, AS PARCELAS DEBITADAS EM SUA CONTA CORRENTE SERÃO CONSIDERADAS QUITADAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ.

Legislações Aplicadas ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção de Lixo:  
 Lei Complementar nº 038/97 (Artigos 7 ao 39 e 173 ao 175) e suas atualizações,  
 Lei Complementar nº 126/10 atualizada pelos Decretos nº 9.637/2011, 10.134/2012, 10.666/2013, 11.178/2014, 11.628/2015 e 11.498/2016  
 O IPTU a ser pago pelo contribuinte resulta da aplicação de alíquota fixada em lei sobre o valor venal do imóvel. A referida alíquota está prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 129/10. Conforme Lei Complementar nº 038/97, artigo 256, o prazo para impugnação deste é de 20 (vinte) dias.

3º. Contribuinte, até a data 30/11/2016, constam dívidas em seu cadastro. Consulte no site [www.guaruja.sp.gov.br](http://www.guaruja.sp.gov.br) ou entre em contato pelo telefone (13) 33552299 ou 53444203. Caso já tenha ocorrido a regularização destes junto a municipalidade, favor desconsiderar este informativo.



10142009000

COPIA  
CARTÃO  
PODERA  
SER  
UTILIZADA



167111  
166  
(7)

PLANTA DE LOTEAMENTO 1

# JARDIM DAS PALMAS

PRAIA DO TOMBO MUN. GUARUJA

ESC. 1:1000

PLANTA DE SITUAÇÃO APROVADA  
PROCESSO N.º 1955/863/58  
ALVARÃO 192/58  
DATA 10/11/58

PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA  
"LAS PALMAS LID"  
*[Signature]*

ÁREAS

|          |            |
|----------|------------|
| Terrenos | 300.431,00 |
| Ruas     | 127.822,00 |
| Jardins  | 48.467,00  |
| Públicos | 25.100,00  |
| TOTAL    | 501.820,00 |

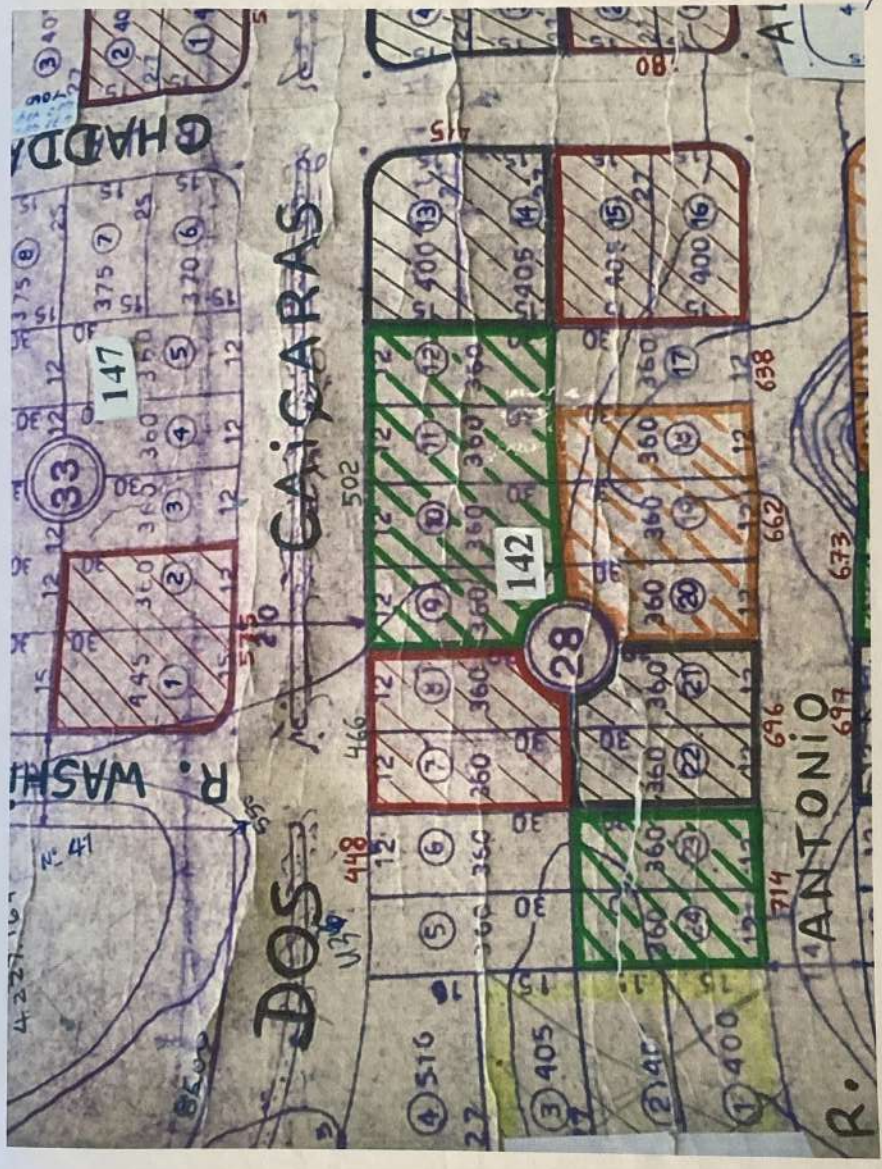
PROPRIETÁRIOS  
*[Signature]*  
RESPONSÁVEL

PROPRIEDADE PERPETUUA

*[Handwritten mark]*



1675  
~  
1668



*[Handwritten signature]*