

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DA
COMARCA DE GARÇA.

P. 1002698-77.2019.8.26.0201

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, nomeado perito (fls. 146) nos autos da Ação de Alienação Judicial movida por MARLENE MEDEIROS E OUTROS em face de MARLY MEDEIROS CORAZZA E OUTROS, em curso por este Juízo, respeitosamente comparece perante Vossa Excelência com a finalidade de apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO referente ao imóvel objeto da matrícula nº 13.076 do CRI local, contendo 13 laudas e 04 anexos.

Terreno: R\$ R\$ 201.804,00 – (duzentos e um mil oitocentos e quatro reais).

Benfeitorias: - R\$ 37.512,00 - (trinta e sete mil quinhentos e doze reais).

Valor total do imóvel : R\$ 239.316,00 – (duzentos e trinta e nove mil trezentos e dezesseis reais).

Valor do aluguel: R\$ 341,00 – (trezentos e quarenta e um reais).

Nestes termos, junta-se aos autos.

P. E., Deferimento.

Garça, 10 de agosto de 2021

Ronaldo Sanches Braccialli
Perito

01 - SOLICITANTE: Juízo da Segunda Vara da Comarca de Garça (SP);

02 - AUTORES: Marlene Medeiros e outros

03 - REQUERIDOS: Marly Medeiros Corazza e outros

IMÓVEL

04 - FINALIDADE: Avaliação visando apurar o valor de mercado do terreno e respectivas benfeitorias, bem como o valor do aluguel do imóvel de natureza residencial localizado na Rua Alagoas, 160 – Quadra 001 – Lote 12 e 11P – Bairro Rebelo – Inscrição Municipal nº 0011001001600 – Matrícula nº 13.076 – 1ª Zona.

05 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

- Área territorial : 600,00 m2.
- Área tributada das benfeitorias: 114.41 m2.
- Área tributada existente pendente de regularização: 29,41 m2.
- Distância aproximada do centro comercial: 900,00 m.
- Aproveitamento da área: 19%.
- Terreno: plano, seco e consistente.
- Uso permitido: residencial
- Vizinhança: residencial.
- Insolação: boa em todos os ângulos.
- Risco de inundação: não há.
- Tráfego local: moderado – mão dupla de direção.
- Poluição sonora ou ambiental: não há.
- Segurança Pública: normal sem ocorrências relevantes.
- Fatores depreciativos nas imediações: não há.
- Valor venal exercício 2021: R\$ 126.498,29.

06 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: região servida por todos os melhoramos públicos, sem exceção: rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, iluminação pública, pavimentação, guias/sarjetas, traçado da via pública retilíneo com dupla mão de direção sentido bairro/centro, transporte público coletivo nas imediações, etc.

07 - ZONEAMENTO: a região onde se localiza o imóvel é densamente povoada, ou seja, praticamente todas as quadras estão ocupadas com construções de baixo e médio padrão.

FOTO SATÉLITE GOOGLE – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



08 - PRESSUPOSTOS

O laudo é apresentado resumidamente nos termos da norma NBR 1453-3.

09 - METODOLOGIA

Para apuração do valor do m² do terreno optamos por utilizar o Método Comparativo de Dados de Mercado, observando os preceitos da norma NBR 1451-2, ou seja, aquele que define o valor por meio de comparação com imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário. Nesse particular, a obtenção de dados e informações de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais

características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado. As referências de valor devem ser buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável. No presente trabalho, considerando as dificuldades naturais para obtenção de informações confiáveis na coleta de amostras, foram consultadas Imobiliárias credenciadas pelo CRECI e corretores que atuam na área urbana. Além disso, foram feitas pesquisas na *internet* em *sites* especializados na comercialização de imóveis urbanos.

No presente trabalho foram colhidas 07 amostras de terrenos localizados no mesmo bairro, entre ofertas devidamente homogeneizadas.

Referidas amostras que serviram de lastro para elaboração do presente trabalho, foram coletadas em um interregno de 24 meses aproximadamente, haja vista que imóveis dessa natureza atualmente apresentam baixa liquidez diante da recessividade do mercado (oferta maior que procura), sem alterações significativas de valores nos dois últimos anos.

Relativamente as benfeitorias (construção), considerando as condições atuais de uso e conservação do imóvel, material empregado, acabamento, arquitetura, vida útil, entre outros elementos; considerando que não foi possível adotar o mesmo procedimento da avaliação do terreno, haja vista as particularidades encontradas e sem qualquer paradigma; considerando que temos fontes seguras em relação ao custo do m² da área construída (publicações especializadas - CUB/PINI), optamos por calcular a depreciação das benfeitorias utilizando o critério do método de Ross-Heidecke.

10 - INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS

A cópia digitalizada do croqui da área em anexo fornecida pela Secretaria Municipal da Fazenda – Departamento de Fiscalização, situa a construção existente no terreno, lembrando que não existe projeto ou aprovação referente ao aumento de área primitiva de 85,00 m² acrescida de 29,41 m², portanto, embora tributada está irregular.

11 - DA VISTORIA

Este avaliador compareceu ao local no dia 07 de agosto às 14:00 horas, sendo acompanhado pela moradora Márcia Medeiros que franquiou o acesso a todas as dependências.

Para realização do trabalho foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

- Vistoria no imóvel, coleta de dados e características gerais do local, consulta no Departamento de Cadastro de Imóvel da Prefeitura de Garça, pesquisas junto as imobiliárias credenciadas pelo CRECI nesta cidade, abaixo relacionadas, fim de constatar o valor do m2 do terreno praticados na região.

- a) – *Imobiliária Marques – fone 3406.1660*
- b) – *Corazza Imóveis – fone 3406.2871*
- c) – *O Corretor on line – fone 3737.0776*
- d) – *Ferreira Imóveis – fone 3737.0302*
- e) – *Perez Imóveis – fone 3406.1880*
- f) – *Imobiliária Residência – fone 3471 0795*

12 - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO/AVALIAÇÃO: o presente laudo tem por objetivo apurar e fornecer elementos seguros para alienação do imóvel dentro dos valores praticados no mercado imobiliário local.

13 - DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS:

- Trata-se de prédio de alvenaria com mais de 49 anos de construção de, paredes rebocadas interna e externamente, telhado com duas águas coberto com telhas de barro tipo francesa e parte com telhas de cimento amianto.

- Possui 03 quartos (sendo um usado como sala de TV), sala, 02 cozinhas, 02 sanitários e quarto de despejo e garagem.

- Devido ao tempo de uso do imóvel, apresenta várias trincas, sinais evidentes de infiltração de água nas paredes e no teto, tanto internamente quanto externamente (*vide* álbum de fotos) piso de taco de madeira nos quartos e sala bastante danificados e sem qualquer manutenção, em precárias condições de uso e conservação.

- A situação geral do imóvel é precária, necessitando de manutenção e ampla reforma em todas as suas dependências.

O imóvel nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na época da construção, estado de uso e conservação, pode ser classificado como baixo padrão de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “F”, ou seja “Reparos simples e Importantes”.

12 - VALOR DO TERRENO

Para apuração do valor do metro quadrado do terreno, colhemos informações no mercado local com corretores, imobiliárias credenciadas, imóveis localizados na mesma região à venda e outros comercializados. Para que o *software* utilizado pudesse calcular a homogeneização foram colhidas 07 amostras semelhantes na região.

A região ou bairro onde se localizado o imóvel tem atualmente tem baixa valorização imobiliária, existindo algumas ofertas de lotes à venda e o tempo médio de exposição no mercado tem sido de 24 meses aproximadamente, considerando que no momento o setor é recessivo para imóveis semelhantes ao avaliado.

13 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Avaliação Judicial do imóvel de natureza residencial (terreno) – benfeitorias em apartado.

DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 13.076

Livro: 02

Folha: 01

Inscrição Municipal: 0011001600

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme preconiza a NBR – 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela “t” de *Student*, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção ao item 10.1 subitens (a) até (h) daquela Norma.

AMOSTRAGEM

Número de Elementos pesquisados: 07 de Ofertas (em anexo).

ANÁLISE ESTATÍSTICA DA AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

$$\text{Média Aritmética } x = \frac{2.354,36}{07} = 336,34/\text{m}^2$$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$$(0,70 \leq 336,34) \leq 1,30) = \text{R\$ } (235,44 \leq 336,34 \leq 437,24) \text{ m}^2$$

Descartadas que a amostragem demonstrou ser homogênea sem exclusão de amostras destoantes, os cálculos passam a ser os seguintes:

$$\text{Média Saneada } X' = \frac{2.354,36}{7} = \text{R\$ } 336,34/\text{m}^2$$

$$\text{Desvio Padrão da Amostragem } s = \text{R\$ } 38,72$$

Intervalo De Confiabilidade (IC)

$$\text{Fórmula: } IC = x \pm t_p \times \frac{s}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

$$\text{"tp" Student} = 1,44 \text{ (Tabela)}$$

$$x = 336,34$$

$$n = 7$$

$$s = 38,72$$

Assim:

$$IC = 336,34 \pm 1,44 \frac{38,72}{\sqrt{(7-1)}}$$

$$IC = 336,34 \pm 22,76$$

Resumindo e calculando teremos o Intervalo de Confiabilidade assim fixado em R\$/m² - Terreno com 600,00 m².

Limite Inferior	313,58/m ²
Valor Provável	336,34/m²
Limite Superior	359,10/m ²

DIAGNÓSTICO

Conforme estabelecido na avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, estarão sendo negociados entre R\$ 313,58 e R\$ 359,10, com valor provável de **R\$ 336,34 por metro quadrado (m2)**.

Ainda se pode afirmar, que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10 (dez por cento) para mais dos imóveis para VENDA, terão seus valores negociados abaixo e acima daqueles encontrados na amostragem antes consideradas.

Desta feita, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel teríamos:

AValiação

IC imóvel	Área (m2)	R\$/m2	Valor Global do
Limite Inferior	600,00	313,58	188.148,00
Valor Provável	600,00	336,34	201.804,00
Limite Superior	600,00	359,10	215.460,00

Dessa maneira, considerando todos os cálculos elaborados pelo *software*, o valor mais provável e justo para atribuir ao terreno é de **R\$ 201.804,00 – (duzentos e um mil oitocentos e quatro reais)**.

RELAÇÃO DE AMOSTRAGEM COLETADA NA REGIÃO

Cidade/Data cadastro	Imóvel	Bairro	Negócio	Modo Valor/m2/Global
01 - Garça 14.11.19	Terreno Urbano Sem benfeitorias	Ferrarópolis/Rebelo	Oferta 180,00 m2	Venda R\$ 400,00 - homogeneizado R\$ 80.000,00
02 - Garça 14.11.19	Terreno Urbano Sem benfeitorias	Ferrarópolis/Rebelo	Oferta 300,00 m2	Venda R\$ 360,00 - homogeneizado R\$ 120.000,00
03 - Garça 14.01.19	Terreno Urbano Sem benfeitorias	Ferrarópolis/Rebelo	Oferta 1.261,00 m2	Venda R\$ 356,86 - homogeneizado R\$ 500.000,00
04 - Garça 14.11.19	Terreno Urbano Sem benfeitorias	Ferrarópolis/Rebelo	Oferta 300,00 m2	Venda R\$ 300,00 - homogeneizado R\$ 100.000,00
05 - Garça 14.11.19	Terreno Urbano Sem benfeitorias	Ferrarópolis/Rebelo	Oferta 300,00 m2	Venda R\$ 300,00 - homogeneizado R\$ 100.000,00
06 - Garça 12.12.20	Terreno Urbano Sem benfeitorias	Ferrarópolis/Rebelo	Oferta 300,00 m2	Venda R\$ 300,00 - homogeneizado R\$ 100.000,00
07 - Garça 14.10.20	Terreno Urbano Sem benfeitorias	Ferrarópolis/Rebelo	Oferta 400,00 m2	Venda R\$ 337,50 - homogeneizado R\$ 150.000,00

$$\begin{array}{r} \sum x \quad 2.354,36 \\ \sum x' \quad 2.354,36 \end{array}$$

*Oferta = 0,90 – Opinião = 0,80 – Transação/Avaliação = 1,00

VALOR DO M2 DA ÁREA CONSTRUÍDA

Considerando as condições atuais das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

Item 01 - De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica junho/21 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (R-8 – padrão baixo) é de R\$ 1.483,62 - (mil quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e dois centavos) o m2.

Área construída tributada de 114,41 m2 de conformidade com o espelho fornecido pelo Departamento de Cadastro e controle de Imóveis da PMG x R\$ 1.483,62 = R\$ 169.740,96 - (cento e sessenta e nove mil setecentos e quarenta reais e noventa e seis centavos).

- Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, contudo, considerando que para imóveis residenciais o tempo máximo de “*vida útil*” é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

Os documentos fornecidos pela Prefeitura de Garça – DADOS CADASTRAIS – comprova que o imóvel em referência foi edificado em 1971, portanto, está será a data base para efeito de depreciação.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja: $X = (49 \cdot 100) / 65 = 75,38$.

Portanto, o imóvel consumiu até a presente data 75,38 % de vida útil.

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples e importantes*”, portanto, letra “*F*”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 77,90%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.483,62 – 77,90% = R\$ 327,88 – (trezentos e vinte e sete reais e oitenta e oito centavos) o metro quadrado da construção.

Área total tributada de 114,41 m² x R\$ 327,88 = R\$ 37.512,00 - (trinta e sete mil quinhentos e doze reais).

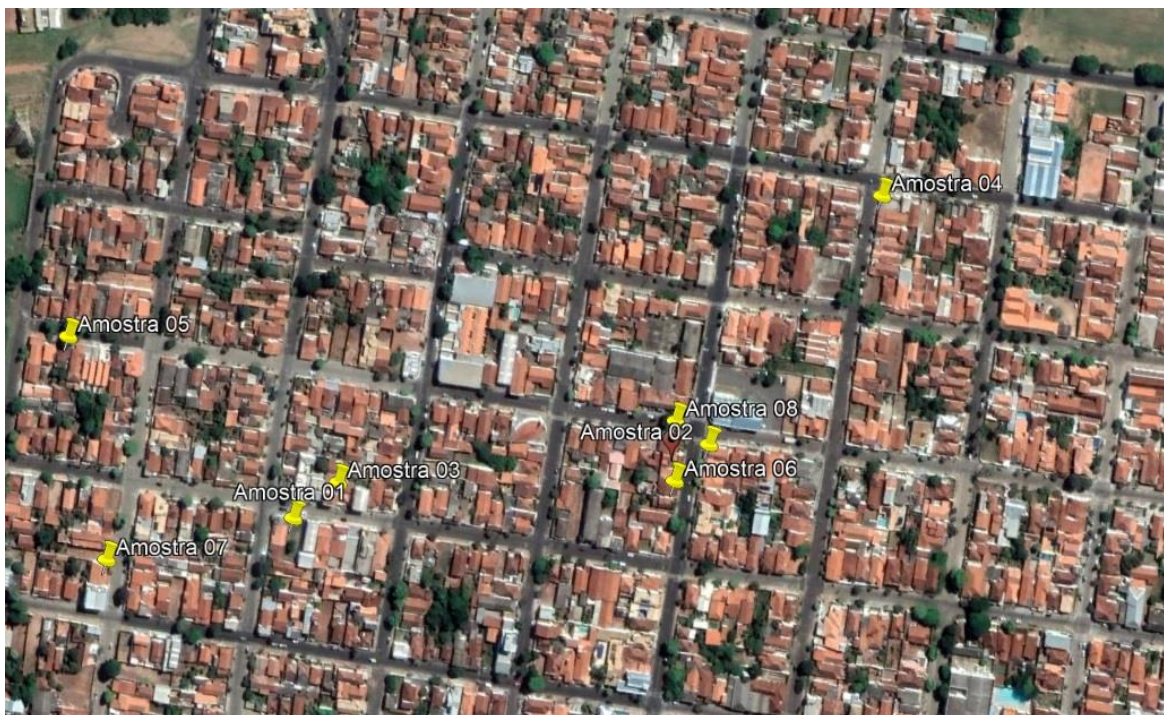
Total da avaliação do imóvel terreno + benfeitorias = R\$ 239.316,00 – (duzentos e trinta e nove mil trezentos e dezesseis reais).

AVALIAÇÃO ALUGUEL

Para apuração do valor do aluguel, colhemos informações no mercado local com imobiliárias credenciadas, entre imóveis localizados no mesmo bairro, com as mesmas características (área construída e número de cômodos) com locação em curso. Cumpre esclarecer que nas condições atuais de uso e conservação, se estivesse disponível para locação, **difícilmente seria alugado.**

Para que o *software* utilizado pudesse calcular a homogeneização foram colhidas 08 amostras semelhantes na região.

A região ou bairro onde se localizado o imóvel, existem algumas ofertas para locação e o tempo médio de exposição para fechar contrato não ultrapassa 60 dias.



Localização: Rua Alagoas, 160 – Bairro Rebelo.

Área construída: 114,41 m².

Casa residencial usado com 03 dormitórios.

Modo: Locação.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme preconiza a NBR – 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela “t” de *Student*, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção ao item 10.2 e 11.2 subitens (a) até (há) daquela Norma.

AMOSTRAGEM

Número de Elementos pesquisados: 08 entre imóveis com locação em curso (em anexo).

ANÁLISE ESTATÍSTICA DA AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

$$\text{Média Aritmética } X = \frac{59,68}{8} = 7,46/\text{m}^2$$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$$(0,70 \leq 7,46) \leq 1,30) = \text{R\$ } (5,22 \leq 7,46 \leq 9,70) \text{ m}^2$$

Considerando que a amostragem demonstrou ser homogênea sem exclusão de amostras destoantes, os cálculos passam a ser os seguintes:

$$\text{Média Saneada } X' = \frac{59,68}{8} = \text{R\$ } 7,46/\text{m}^2$$

$$\text{Desvio Padrão da Amostra } s = \text{R\$ } 1,30/\text{m}^2$$

Intervalo De Confiabilidade (IC)

$$\text{Fórmula: } IC = X' \pm t_p \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

$$\text{“}t_p\text{” } Student = 1,42 \text{ (Tabela) } X = 7,46 \quad n = 8 \quad s = 1,30$$

Assim:

$$IC = 7,46 \pm 1,42 \cdot \frac{1,30}{\sqrt{(8-1)}}$$

$$IC = 7,46 \pm 0,70$$

Resumindo e calculando teremos o Intervalo de Confiabilidade assim fixado em R\$/m2

Limite Inferior	6,76 m2
Valor Provável	7,46 m2
Limite Superior	8,16 m2

DIAGNÓSTICO

Conforme estabelecido na avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, terão suas áreas locadas sendo negociadas entre R\$ 6,76 e R\$ 8,16 com valor provável de R\$ 7,46 por metro quadrados (m2).

Ainda se pode afirmar, que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10 (dez por cento) para mais dos imóveis em oferta para locação, terão seus valores mensais sendo locados a menor ou maior daqueles encontrados na amostragem antes considerada.

Dessa forma, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel teríamos:

AVALIAÇÃO

IC	Área (m2)	R\$/m2	Valor Global do aluguel
Limite Inferior	114,41	6,76	773,41
Valor Provável	114,41	7,46	853,50
Limite Superior	114,41	8,16	933,59

Dessa maneira, considerando todos os cálculos elaborados pelo *software*, concluímos que o valor mais provável para locação será de **R\$ 853,50 – (oitocentos e cinquenta e três reais e cinquenta centavos), caso o imóvel estivesse em condições normais para locação, o que não é o caso do está que sendo avaliado.**

Considerando que este perito tem que atribuir um valor a locação; considerando o estado geral de uso e conservação do imóvel, entendo que o valor encontrado deve ser depreciado em no mínimo **60% (setenta por cento)**, portanto, atribuo o valor da locação em **R\$ 341,00 – (trezentos e quarente e um reais).**

RELAÇÃO DE AMOSTRAGEM

Cidade/Garça	Dormitório	Área	Modo	Valor/m2/Global
01 – Rua Heitor Penteado, 1039 – Bairro Rebelo	Imóvel usado Aluguel – 03 dormitórios	150,00 m2	Locado	Aluguel R\$ 5,67 m2 Valor R\$ 850,00
02 – Rua Melchiades de Souza Castro, 270 – Bairro Rebelo	Imóvel usado – Aluguel – 03 dormitórios	110,00 m2	Locado	Aluguel R\$ 8,00 m2 Valor R\$ 880,00
03 – Rua Heitor Penteado, 1020 – Bairro Rebelo	Imóvel usado – Aluguel – 03 dormitórios	150,00 m2	Locado	Aluguel R\$ 8,67 m2 Valor R\$ 1.300,00
04 – Rua Prudente de Moraes, 438 – Bairro Rebelo	Imóvel usado – Aluguel – 03 dormitórios	95,00 m2	Locado	Aluguel R\$ 8,42 m2 Valor R\$ 800,00

05 – Rua Minas Gerais, 1249 – Bairro Rebelo	Imóvel usado – Aluguel – 03 dormitórios	110,00 m2	Locado	Aluguel R\$ 6,36 m2 Valor R\$ 700,00
06 – Rua Melchiades Nery de Castro, 243	Imóvel usado – Aluguel – 03 dormitórios	140,00 m2	Locado	Aluguel R\$ 9,07 m2 Valor R\$ 1.270,00
07 – Rua Paraíba, 141 – Bairro Rebelo	Imóvel usado – Aluguel – 03 dormitórios	168,00 m2	Locado	Aluguel R\$ 5,99 Valor R\$ 1.007,00
08 – Rua Minas Gerais, 841 – Bairro Rebelo	Imóvel usado – Aluguel – 03 dormitórios	160,00 m2	Locado	Aluguel R\$ 7,50 Valor R\$ 1.200,00

RESUMO FINAL

Terreno : R\$ 201.804,00 – (duzentos e um mil oitocentos e quatro reais).

Benfeitorias: R\$ 37.512,00 - (trinta e sete mil quinhentos e doze reais).

Total da avaliação do imóvel: terreno + benfeitorias = R\$ 239.316,00 – (duzentos e trinta e nove mil trezentos e dezesseis reais).

Valor do aluguel: R\$ 341,00 – (trezentos e quarenta e um reais).

Nestes termos, junta-se aos autos.


P. E., Deferimento.

Garça, 10 de agosto de 2021

Ronaldo Sanches Bracciali

Perito nomeado

ANEXO 01 – FICHA CADASTRAL



Prefeitura Municipal de Garça
 Departamento de Rendas Municipais CNPJ: 44518371000135
 Praça Hilmar Machado de Oliveira, Nº 102 - CENTRO
 Ficha de Lançamento Exercício: 2021

Data Emissão:	05/08/2021
Hora:	14:28:40
Exercício:	2021
Usuário:	JAIR
Página(s):	1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 0011001600	Inscrição: R1M.13.076	Setor: 001	Quadra: 001	Lote: 12.11P
Cobrança: NORMAL	Período: 9999	Lei:	Ateração: 0	
Unid: 1	Seção: 03 -	Face: 03 -	Valor Venal: 126.498,29	

Medida Linear: 10.00X40.00X20.00X20.00X10.00X20.00

Proprietário		CPF/CNPJ: 0	RG/Insc Est:
BENEDITO MEDEIROS E OUTROS			
Compromissário e/ou Co-responsável		CPF/CNPJ: 0	RG/Insc Est:
BENEDITO MEDEIROS E OUTROS			

Endereço do Imóvel		Bairro: REBELO	CEP: 17400000
R ALAGOAS, 160 -			

Endereço de Correspondência		Bairro: REBELO	CEP: 17400000
R ALAGOAS, 160 -			
Cidade: GARÇA	UF: SP		

Característica	Desdobro	Detalhe	Valor	Característica	Desdobro	Detalhe	Valor
7000-PROJETO	MORADA ECONOMICA	Não	0	7000-PROJETO	TIPO DE CONSTRUÇÃO	T	0
7000-PROJETO	DATA APROVAÇÃO	20/08/1969	0	7000-PROJETO	NUMERO CERTIDAO	0	0
7000-PROJETO	TIPO DE CONSTRUÇÃO 2	N	0	7000-PROJETO	DESCRIÇÃO DO PROJETO	RESIDENCIAL	0
7000-PROJETO	NOME APROVAÇÃO	BENEDITO MEDEIROS	0	7000-PROJETO	TIPO DE CONSTRUÇÃO 3	N	0
7000-PROJETO	CPF / CNPJ	N	0	7000-PROJETO	NUMERO MATRICULA	0	0
7000-PROJETO	TIPO DE CONSTRUÇÃO 4	N	0	7000-PROJETO	QTDE PAVIMENTOS	1	0
7000-PROJETO	TIPO DE CONSTRUÇÃO 5	N	0	7000-PROJETO	AREA RESIDENCIAL 2	0	0
7000-PROJETO	AREA COMERCIAL	0	0	7000-PROJETO	AREA RELIGIOSA	0	0
7000-PROJETO	AREA INDUSTRIAL	0	0	7000-PROJETO	AREA AVERB. TIJOLOS	0	0
7000-PROJETO	AREA RESIDENCIAL	79,6	0	7000-PROJETO	AREA AVERB. MADEIRA	0	0
7000-PROJETO	DATA EXPEDICAO CERT.	0	0	7000-PROJETO	DATA MATRICULA	0	0
0060-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	T	0	0080-METRAGEM 8	VALOR	0	0
0061-DATA 2	VALOR	09/01/2002	0	0071-METRAGEM 5	VALOR	0	0
0081-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	N	0	0062-METRAGEM 2	VALOR	29,41	0
0072-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	N	0	0063-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	T	0
0083-METRAGEM 9	VALOR	0	0	0074-METRAGEM 6	VALOR	0	0
0084-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	N	0	0065-METRAGEM 3	VALOR	0	0
0075-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	N	0	0066-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	N	0
0086-METRAGEM 10	VALOR	0	0	0077-METRAGEM 7	VALOR	0	0
0067-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	N	0	0058-DATA 1	VALOR	30/12/1971	0
0068-METRAGEM 4	VALOR	0	0	0078-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	N	0
0059-METRAGEM 1	VALOR	85	0	0069-MADEIRA/TIJOLOS VALOR	VALOR	N	0
0070-DATA 5	VALOR	0	0	0082-DATA 9	VALOR	0	0
0073-DATA 6	VALOR	0	0	0064-DATA 3	VALOR	0	0
0085-DATA 10	VALOR	0	0	0076-DATA 7	VALOR	0	0
0067-DATA 4	VALOR	0	0	0079-DATA 8	VALOR	0	0

Característica do Terreno

Área do Terreno: 600,00 Valor Venal Terreno: Profundidade: 0 Testada: 10 L.Esquerdo: 0 L.Direito: 0

Zoneamento: 00001 - 1ª Zona Fração Ideal: 1,00 114,41

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
2000 - TAXA DE INCENDIO	0001 - SIM	0,00000	3000 - TAXA DE PAVIMENTAÇÃO	0001 - SIM	0,07000
0500 - TOTAL ÁREA RESH+COML	0001 - INFORMADA	114,41000	0050 - ÁREA RESIDENCIAL	0001 - INFORMADA	114,41000
1111 - Taxas de Prevenção e	0001 - SIM	0,00000	0051 - ÁREA COMERCIAL	0001 - INFORMADA	0,00000
0042 - Possui Pavimentação	0001 - Sim	0,00000	0052 - PONTOS RESIDENCIAL	0001 - TOTAL	3,00000
0043 - Possui Guias/Sarjeta	0001 - Sim	0,00000	0053 - PONTOS COMERCIAL	0001 - TOTAL	0,00000
0037 - Possui Muro	0001 - Sim	0,00000	0038 - Possui Passeio	0001 - Sim	0,00000
0613 - TAXA INCENDIO 2007	0002 - NAO	3,47730	0054 - É Esquina	0002 - Não	0,00000

Característica da Edifica

Área Edificada: 87,74 Valor Venal Edific: 126.498,29 Dt.Construção: 0 Área Total: 87,74

Tipo Edif: 00001 - Tijolos Otima

Característica	Desdobro	Valor
0127 - NRO DE PAVIMENTOS	0001 - TOTAL	1,00000

Característica da Edifica

Área Edificada: 26,67 Valor Venal Edific: 126.498,29 Dt.Construção: 0 Área Total: 26,67

Tipo Edif: 00003 - Tijolos Media


Característica	Desdobro	Valor
0127 - NRO DE PAVIMENTOS	0001 - TOTAL	1,00000

LANÇAMENTOS

Código	Descrição	Valor
12	Imposto Predial	556,59
110	Taxa Cons. Pavimentação	0,70
Total:		557,29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO SANCHES BRACCIALLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 09:56 , sob o número WGAR21700289764. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002698-77.2019.8.26.0201 e código fba51TC.

ANEXO 02 – CROQUI DA CONSTRUÇÃO



Divisão de Fiscalização e Lançadoria
FICHA CADASTRAL

Proprietário _____ Rua Alagados N.º 100 Esq. _____

Quadra 1 Lote 12,11P Setor 03 Zona _____ Tipo de Cobertura { FORRO / ETERNIT }

Nat. Const. FISCALIS Ocupação RESIDENCIAL

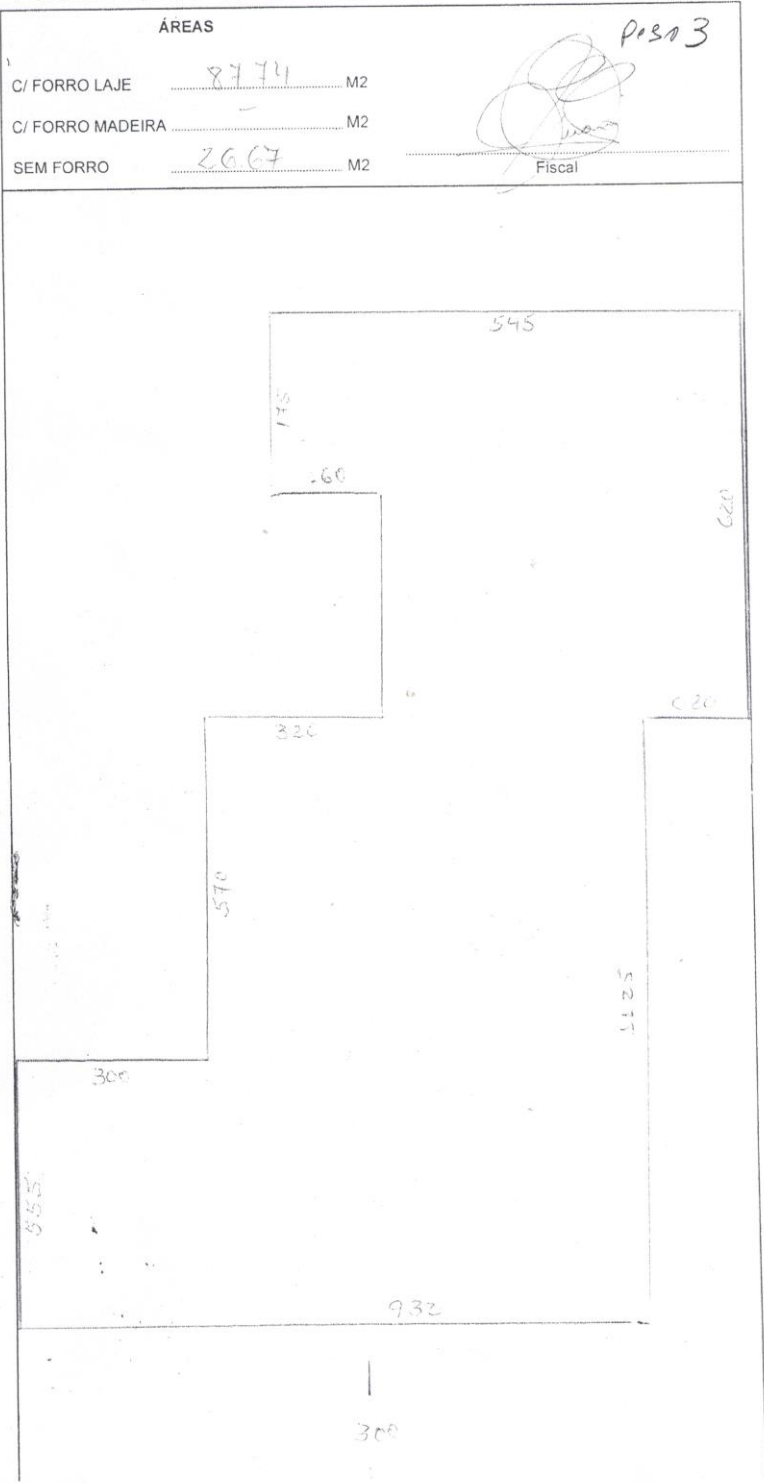
Área Terreno _____ Área Construída 114,41 Est. Cons. _____

Fina _____ m2 Ótima 87,74 m2 Boa _____ m2 Média 26,67

ÁREAS

C/ FORRO LAJE	<u>87,74</u>	M2
C/ FORRO MADEIRA		M2
SEM FORRO	<u>26,67</u>	M2

Fiscal Piso 3



<input type="checkbox"/>	TERRAÇO(S)	Parede _____ Pintura _____ Piso _____ Forro _____
<input checked="" type="checkbox"/>	SALA(S)	Parede <u>REVEST.</u> Pintura <u>LATEX</u> Piso <u>TACO</u> Forro <u>STUK</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	DORMITÓRIO(S)	Parede <u>REVEST.</u> Pintura <u>LATEX</u> Piso <u>TACO</u> Forro <u>STUK</u>
<input type="checkbox"/>	CÓPA(S)	Parede _____ Pintura _____ Piso _____ Forro _____ Azulejo _____
<input checked="" type="checkbox"/>	COZINHA(S)	Parede <u>REVEST.</u> Pintura <u>LATEX</u> Piso <u>CERAMICA</u> Forro <u>STUK</u> Azulejo <u>100</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	SANITÁRIO(S)	Parede <u>REVEST.</u> Pintura <u>LATEX</u> Piso <u>CERAMICA</u> Forro <u>STUK</u> Azulejo <u>100</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	GARAGEM(S)	Parede <u>REVEST.</u> Pintura <u>LATEX</u> Piso <u>CERAMICA</u> Forro <u>STUK</u> <u>DISFOLGAS</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	OUTRA(S) DEPENDÊNCIA(S)	Parede <u>REVEST.</u> Pintura <u>LATEX</u> Piso <u>CIMENTO</u> Forro _____ Azulejo _____
<input type="checkbox"/>		Parede _____ Pintura _____ Piso _____ Forro _____ Azulejo _____
<input type="checkbox"/>		Parede _____ Pintura _____ Piso _____ Forro _____ Azulejo _____

ESCALA: _____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO SANCHES BRACCIALLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 09:56, sob o número WGAR21700289764. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002698-77.2019.8.26.0201 e código fba51TC.

ANEXO 03 – CROQUI DO TERRENO

OUTROS DADO

TERRENO:

REGULAR
RETANGULAR E OBLONGO
IRREGULAR
ABAIXO DE RUA
EROS BREJEIROS

NAT. FECHOS:

MURO
CERCA
ABERTO

CALÇADA

PÚBLICA
INTERNA TOTAL
INTERNA PARCIAL
GRAMADO

PISCINA MEDINDO

Const. nova em ____/____/____

Reformada a ampliada ____/____/____

Reformada ____/____/____

Água Encanada _____

Água Poço _____

Arborização _____

Esgoto _____

Fossa _____

Iluminação Pública _____

Iluminação Residência _____

Guias e Sarjetas _____

Calçamento: B. Concreto _____

Asfalto _____

CONSTRUÇÃO

Alinhamento _____
Alinh. Germinada _____
Alinh. Isolado _____
Recuada Germinada _____
Recuada Isolada _____
Pavimento _____

OBSERVAÇÃO:

85.00m² edificado em 1971.

294m² edificado em 09/11/2002.

ESCALA: 1 : 1.500
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Garça, CS de JANEIRO de 2002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO SANCHES BRACCIALLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 09:56, sob o número WGAR21700289764. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002698-77.2019.8.26.0201 e código fba51TC.

ANEXO 04 – ÁLBUM FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Vista fachada



Foto 02 – Vista fachada interna



Foto 03 -Vista parcial garagem - forro



Foto 04 – Vista parcial garagem



Foto 05 – Vista acesso principal



Foto 06 – Vista parcial sala



Foto 07 – Vista parcial sala



Foto 08 – Sala - piso



Foto 09 – Parcial teto sala



Foto 10 – parcial quarto



Foto 11 – Parcial quarto

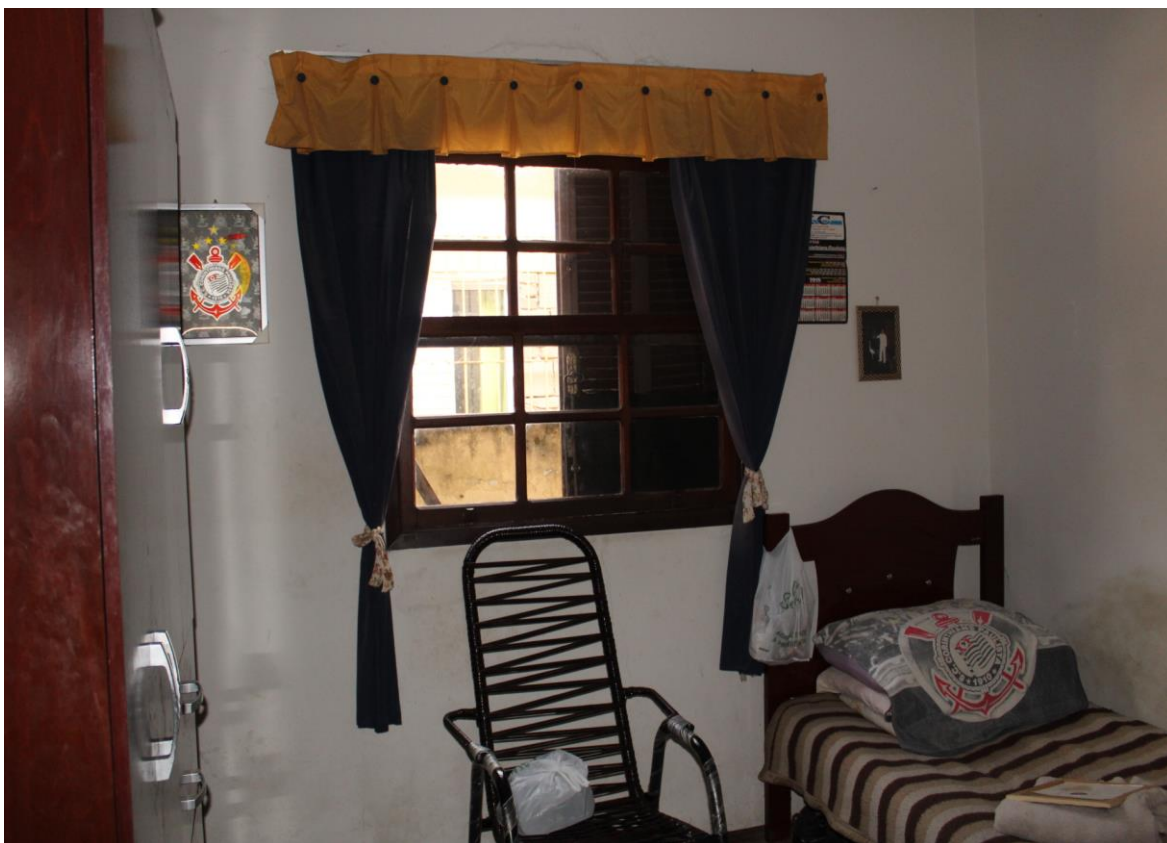


Foto 12 – Parcial quarto



Foto 13 – Parcial corredor interno



Foto 14 – Parcial corredor interno



Foto 15 – Parcial parede quarto



Foto 16 – Parcial quarto



Foto 17 – Parcial quarto

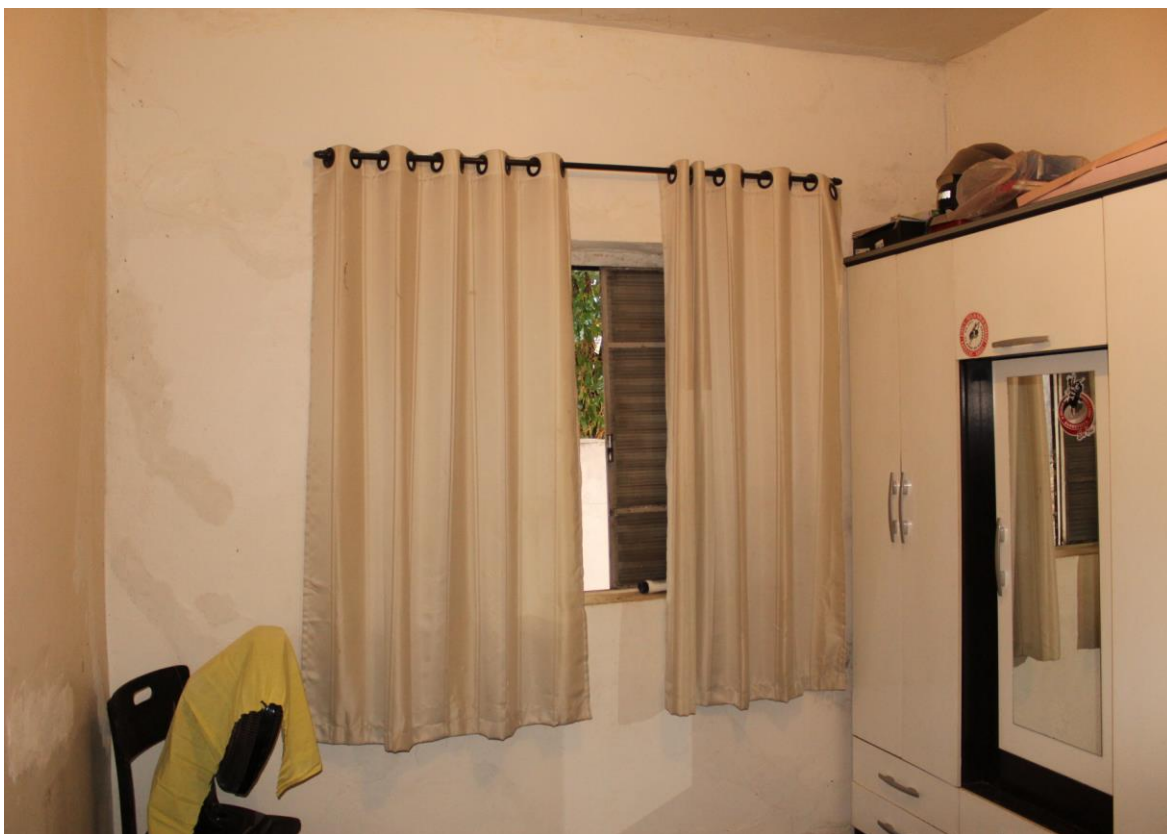


Foto 18 – Parcial banheiro



Foto 19 – Parcial parede banheiro



Foto 20 – Parcial porta banheiro



Foto 21 – Parcial banheiro



Foto 22 – Parcial cozinha 1



Foto 23 – Parcial parede cozinha 1



Foto 24 – Parcial cozinha 1



Foto 25 – Parcial cozinha 1



Foto 26 – Parcial parede cozinha 1



Foto 27 – Parcial cozinha 1

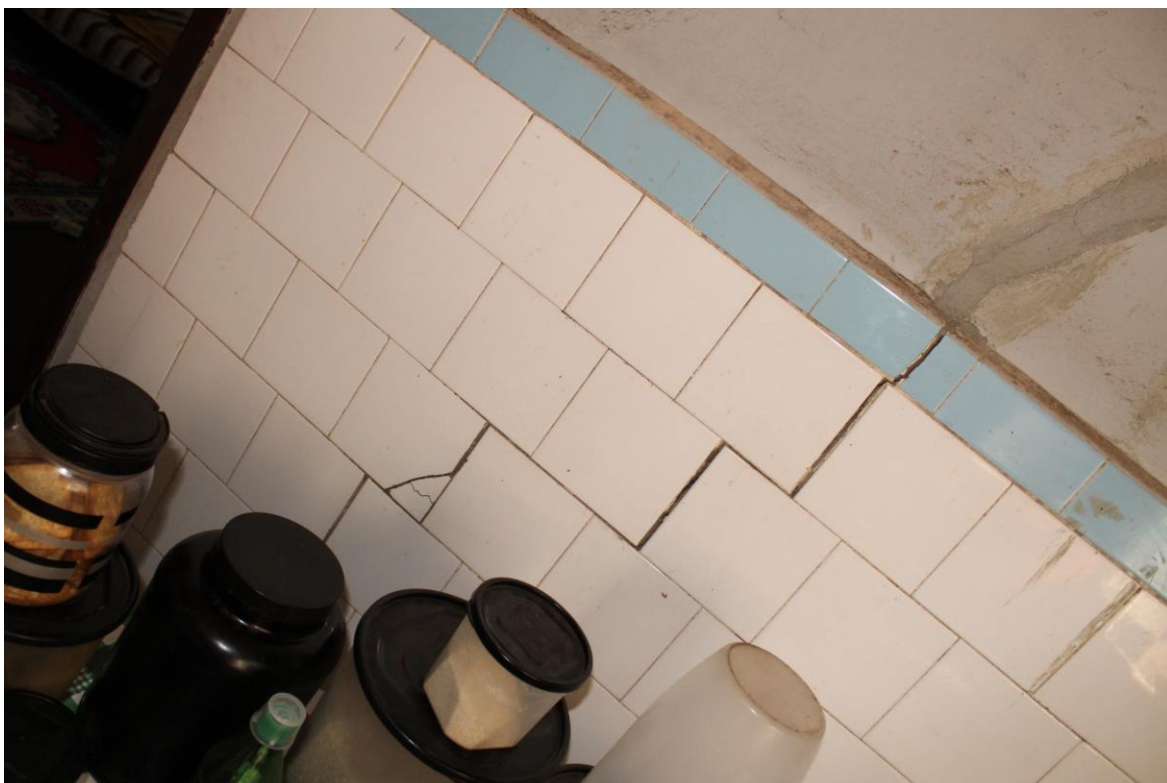


Foto 28 – Porta da cozinha acesso ao quintal



Foto 29 – Parcial piso da cozinha 2



Foto 30 – Parcial cozinha 2



Foto 31 – Parcial telhado cozinha 2



Foto 32 – Parcial beiral externo



Foto 33 – Vista externa cozinha 2



Foto 34 – Vista externa quintal



Foto 35 – Vista corredor lateral externo



Foto 36 – Vista quintal fundos

