

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	04
2.1	Documentação Fotográfica.....	05
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	21
3.1.1	Metodologia Aplicada - Terreno.....	21
3.1.2	Metodologia Aplicada - Benfeitorias.....	23
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	25
3.2.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	25
3.2.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	28
3.3	Cálculo do Valor Médio.....	28
3.4	Cálculo do Valor do Imóvel.....	31
3.4.1	Cálculo do Valor do Terreno.....	31
3.4.2	Cálculo do Valor das Benfeitorias.....	31
4.	Conclusão.....	32
5.	Encerramento.....	33

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução

O presente trabalho tem por objetivo a identificação do valor de mercado do imóvel objeto da **matrícula nº 028899**, do CRI de Itatiba, de propriedade de **MANOEL VILMAR ALVES e CREUZA PRADO ALVES** (conforme matrícula de fls. 56/57).

Conforme informações do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de Itatiba, o imóvel avaliando, objeto da **matrícula nº 028899**, possui a seguinte descrição:

MATRÍCULA N.º	28899	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL
LUÍS CARMO PASCOAL Oficial		Comarca de ITATIBA Estado de São Paulo
<u>IMÓVEL:</u> - UMA CASA residencial na RUA RALINO ZAMBOTTO, sob o nº.13, com a área construída de 38,43m² e seu respectivo terreno constituído pelo LOTE 05, da QUADRA 01, do loteamento denominado NÚCLEO RESIDENCIAL DR. LUIZ DE MATTOS PIMENTA, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 9,60m de frente para a referida rua; 19,85m de frente aos fundos, confrontando com o lote nº.04 do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel e do lado esquerdo mede 19,85m, da frente aos fundos, confrontando com o lote nº.06; e, 10,70m nos fundos, confrontando com os lotes nºs.08 e 09, encerrando a área de 200,56m². (Contribuinte nº.08.077.005.01).		

O imóvel avaliando, objeto da **matrícula nº 028899** do CRI local, localizado na rua Ralino Zambotto nº 13, Núcleo Residencial Dr. Luiz de Mattos Pimenta, está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **41213-32-15-00906-0-0048-00000** (número de identificação 27548).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

Em vistoria técnica, realizada no dia 19 de março de 2024, o signatário foi recebido pela executada, senhora **EVA DE FÁTIMA BELGINE**, que autorizou o ingresso do perito, bem como a extração de documentação fotográfica que adiante segue.

O imóvel avaliando, sobre o qual **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, está localizado em loteamento com característica **RESIDENCIAL**.

O loteamento denominado “**NÚCLEO RESIDENCIAL DR. LUIZ DE MATTOS PIMENTA**”, local em que inserido o imóvel avaliando, possui ótima infraestrutura, tais como, pavimentação, rede de água, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede de telefonia etc. Está inserido em uma região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

O imóvel penhorado, situado na **RUA RALINO ZAMBOTTO Nº 13**, loteamento **NÚCLEO RESIDENCIAL DR. LUIZ DE MATTOS PIMENTA**, com área de terreno de 200,56 m², conforme matrícula, área construída de 180,00 m², conforme cadastro municipal, apresenta forma geométrica **RETANGULAR**, situação de **MEIO DE QUADRA**, topografia **PLANA** (terreno edificado), superfície/solo **SECA**.

Possui **idade/vida aparente¹ (le) de 50 (cinquenta) anos**. A construção residencial, tipo **CASA**, enquadra-se em Padrão Construtivo **SIMPLES**, em que o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,251 a 1,743 de R-8N. O estado das edificações foi classificado **NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES²**.

¹ É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

² Segundo norma vigente, representa a classificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2.1. Documentação Fotográfica



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



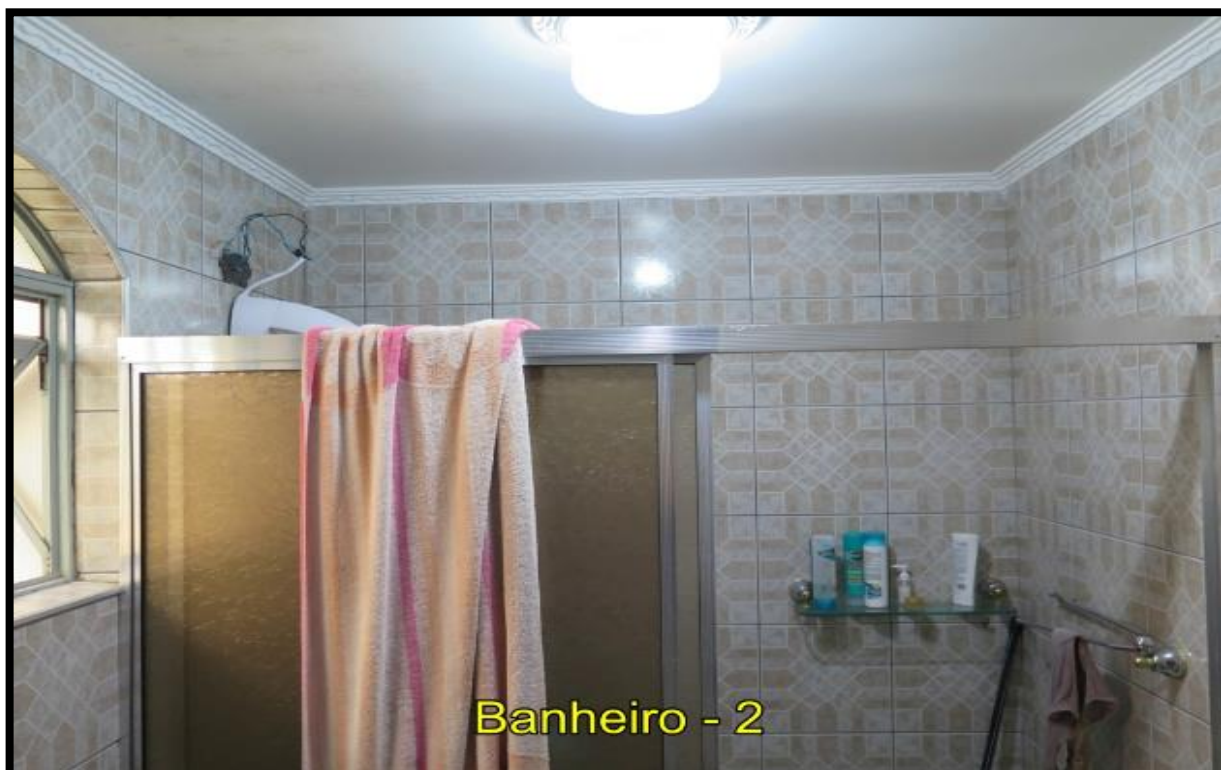
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3. Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**³, e na avaliação das construções (benfeitorias), será utilizado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**⁴.

3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. O rigor da avaliação, portanto, está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados.

Foram obtidas amostras/elementos disponíveis no mercado de imóveis, passíveis de homogeneização.

³ Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

⁴ Método de Custo de Reprodução Atual: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

E para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas vigentes, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

- 22

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

□ **Fator de Área (K5).** Este fator é representado na doutrina pela expressão empírica $Fa = (\text{área I} / \text{área II})^n$, onde:

- Área I → Área do elemento pesquisado.
- Área II → Área do imóvel avaliando.
- $n = 0,250$ → quando a diferença entre as áreas I e II for inferior a 30%.
- $n = 0,125$ → quando a diferença entre as áreas I e II for superior a 30%.

3.1.2 Metodologia Aplicada – Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias se deu pelo **MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliando e com a finalidade da avaliação. Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem-informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através do custo para reproduzir o imóvel.

O Método do Custo de Reprodução é um método direto e expedito. Nele o avaliador utiliza-se do preço básico publicado por revistas especializadas que editam mensalmente os custos básicos da construção unitários para os diversos tipos de edificações e acabamentos, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, obtendo-se o valor da benfeitoria como nova.

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo disciplina a NBR 12.721/2006 e Portaria CAJUFA.

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006⁵, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R-8N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R\$ 1.959,87 por m²**, já incluídos os encargos sociais, compostos pelo binômio Mão de Obra e Materiais de Construção, válido para março de 2024 (referência deste laudo de avaliação).

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a **CONSTRUÇÃO** amolda-se, para fins desta avaliação, em edificação tipo **CASA PADRÃO SIMPLES**, cujo valor unitário de construção é de **1,251 a 1,743 de R-8N**.

Ponderando-se o tipo da edificação, o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais, a utilização da área construída em relação à superfície do terreno, adota-se, para a **CONSTRUÇÃO**, o valor unitário do metro quadrado de 1,251 de R-8N (**F_{PC} = 1,251**).

Relativamente à depreciação pelo **obsoletismo e estado de conservação**, será utilizada uma **adequação do método de Ross/Heidecke**, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – FOC**, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ em que:}$$

⁵ Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

Portanto, temos $V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

3.2 Homogeneização de Valores

3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados cinco elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando (mesmas características dimensionais e/ou de aproveitamento similares), assim caracterizados:

AMOSTRA	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
I	Fonte: Foco Negócios Imobiliários Ltda Contato: 11-4487-8012 Código: TE0713 Endereço: Bairro do Engenho Área: 250,00 m² Situação: Esquina Topografia: Aclive Valor Imóvel: R\$ 215.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 860,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
II	Fonte: Unika Imóveis Contato: 11-4524-6907 Código: TE0940 Endereço: Bairro do Engenho Área: 250,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 212.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 848,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
III	Fonte: Imóveis Bello Ltda Contato: 11-4524-8471 Código: TE0665 Endereço: Bairro do Engenho Área: 250,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Plano Valor Imóvel: R\$ 230.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 920,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

IV	Fonte: Vivali Empreendimentos Imobiliários Ltda Contato: 11-4538-5820 Código: TE1559 Endereço: Bairro do Engenho Área: 250,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Plano Valor Imóvel: R\$ 250.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 1.000,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
V	Fonte: Evolução / Ouro Casas Contato: 11-4594-1700 Código: TE3338 Endereço: Bairro do Engenho Área: 250,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 210.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 840,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	

Inexistindo elementos discrepantes⁶, conforme normas técnicas em vigência, passa-se à homogeneização das amostras.

⁶ São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES					DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	
I	860,00	1,00	0,90	1,00	1,11	1,06	905,58
II	848,00	1,00	0,90	1,00	1,11	1,06	892,94
III	920,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,06	877,68
IV	1.000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,06	954,00
V	840,00	1,00	0,90	1,00	1,11	1,06	884,52

3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das cinco amostras é R\$ 902,94 por m². Portanto, → X = 902,94.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula → $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é → S = 30,38

3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET⁷

Amostras extremas → Amostra III = R\$ 877,68 / m²

Amostra IV = R\$ 954,00 / m²

⁷ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Valor crítico para 5 amostras → 1,65 (tabelado)⁸

→ $d3/S = (902,94 - 877,68) / 30,38 = 0,83 < 1,65$ → Amostra pertinente

→ $d4/S = (954,00 - 902,94) / 30,38 = 1,58 < 1,65$ → Amostra pertinente

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é **compatível e definitivo**.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ($n < 30$), com a distribuição “t” de **STUDENT**, para “n” amostras e “n – 1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2 Limites de Confiança do Valor/M²

Os limites de confiança são definidos pelo modelo: $X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde: $t_c = 1,53$ → valores percentis para distribuição “t” de **STUDENT**, com n (5) amostras, n – 1 (4) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem → $X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = 902,94 \pm 1,53 \times \frac{30,38}{\sqrt{4}}$

Efetuando, temos → $X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 926,18 / \text{m}^2$
 $X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 879,70 / \text{m}^2$

⁸ Abunahman, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. SP: Ed. Pini. Pág. 301.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 926,18 - 879,70 = 46,48$

Dividindo-se a amplitude por três ($46,48 \div 3$), temos **15,49**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $\rightarrow 879,70 \dots\dots\dots 895,19$

Neste intervalo há DUAS amostras (elementos "2" e "5") $\rightarrow$ **Peso "2"**

2ª classe $\rightarrow 895,19 \dots\dots\dots 910,68$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "1") $\rightarrow$ **Peso "1"**

3ª classe $\rightarrow 910,68 \dots\dots\dots 926,18$

Neste intervalo não há amostras $\rightarrow$ **Peso "0"**

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 2 + 2 + 1 + 0 = 5$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 892,94 \times 2) + (R\$ 884,52 \times 2) + (R\$ 905,58 \times 1) = R\$ 4.460,50$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 4.460,50 \div 5 \rightarrow R\$ 892,10$

Portanto, adota-se R\$ 892,10 / m².

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 200,56 \times 892,10 = \text{R\$ } 178.919,58$$

O valor de mercado do lote de terreno avaliando, descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁹, é da ordem de **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais).

3.4.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.1.2 $\rightarrow V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

⁹ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

$$\Rightarrow V_B = \{ 180,00 \times 1.959,87 \times 1,251 \times [0,20 + 0,253 \times (1 - 0,20)] \}$$

Logo, **$V_B = R\$ 177.588,59$**

O valor de mercado das construções existentes sobre o imóvel avaliando, descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos¹⁰, é da ordem de **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais).

4. Conclusão

$\Rightarrow$ O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 028899 do RI de Itatiba/SP, com área de terreno de **200,56 m²**, e demais benfeitorias incorporadas, descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO de R\$ 350.000,00¹¹** (trezentos e cinquenta mil reais), para **MARÇO DE 2024**.

¹⁰ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

¹¹ R\$ 180.000,00 (cento e oitenta e dois mil reais) para o lote de terreno, e R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) para as construções existentes, já considerado o atual estado de conservação.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

5. Encerramento

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Itatiba, sobre o imóvel avaliando **NÃO CONSTA** débito de IPTU.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 33 (trinta e três) laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 23 de março de 2024.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ANEXO

- Extrato de informações do terreno/construção e de débito de IPTU incidente sobre o imóvel avaliando, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

FICHA DE LANÇAMENTO

Exercício 2024

Dados Gerais do Proprietário			
Nº de Identificação do Imóvel	27548	Inscrição Cadastrel	41213-32-15-00008-0-0048-00000
		Inscrição Anterior	000077000501000
Proprietário	MANOEL VILMAH ALVES		CRC 103989
Compromissário			CRC
Endereço de Entrega	13255-551 - RUA HALINO ZAMBOTTI, 13		Matrícula
	Bairro NÚCLEO RES. DR. LUIZ DE MATTOS PIMENTA		Faixa Outras Sim
	Cidade ITATIBA		Estado SP
Endereço do Imóvel	13255-551 - RUA HALINO ZAMBOTTI, 13		
	Bairro NÚCLEO RES. DR. LUIZ DE MATTOS PIMENTA		

Dados Gerais do Terreno			
Logradouro	HALINO ZAMBOTTI		
Cód. Loteamento	75	Quadra	-
Área do Terreno	201,48	Test. Principal	9,80
Fração Ideal	1	Fronte	-
Cobrança	Normal	Fundo	-
Benefícios	Calçada	Situação	Mão de Quadra
Topografia	Normal	Forma	Irregular
Categoria Proprietário	Particular	Pedologia	Não Cadastrado
			Uso Edificado

Dados Gerais da Construção		
Área Edificada	180,00	Cid. Edificações
		1
		Cid. Pontas
		288,00
	Ano Construção	1981
		Classificação
		2

Dados para a Classificação da Construção			
Tipo	Casa Recuada Gemada	Ponto	Laje
Revestimento Externo	Reboco	Inst. Elétrica	Embutida
Revestimento Interno	Reboco	Inst. Sanitária	Interna Simples
Pintura Externa	Latax	Estrutura	Alvenaria
Pintura Interna	Latax	Cobertura	Folha Francês/Amianto
Piso	Faco/Cerâmica	Esquadrias	Ferro

Fatores para Cálculo			
Conservação		Cid. Testada	0,0000
Localização Física	1,00	Equip. Urbano	1,00
		Pedologia	1,0000
		Utiliza Fatores Terreno	Sim

Valor do I.P.T.U. em Reais			
V. Venal Terreno	17.829,50	V. Venal Imóvel	51.026,70
			M² Terreno
V. Venal Edificação	33.489,20	V. Venal Tributável	44.986,86
			M² Construído
			185,04

Eventos		Valor Lançado
	Total Lançado	768,27
2	Imposto Predial	449,67
21	Taxa de Remoção de Lixo	318,60

Ficha de Lançamento

27/02/24 11:13:38

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

	MUNICIPIO DE ITATIBA SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 LT JD DE LUCCA SP	
	Extrato de Débitos	
	Data Emissão: 24/03/2024	

Inscrição: 41213-32-15-00008-0-0048-00000 IDFisco: 27548
 Proprietário: MANOEL WILMAR ALVES
 Compromissário:

Local do Imóvel: 13255-551 - RUA RALINO ZAMBOTTO, 13
 Bairro e Loteamento: LUIZ DE MATTOS PIMENTA, NUCLEO RESIDENCIAL DOUTOR Quadra: Lote:
 Endereço de Entrega: 13255-551 - RUA RALINO ZAMBOTTO, 13
 Bairro: NUCLEO RES. DR. LUIZ DE MATTOS PIMENTA Cidade: ITATIBA Estado: SP

Tributo	Escr. Situação	Par. D/Vencido	Original	Correção	Juros	Multa Honorários	Desconto	TOTAL
Total			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa I

Página 1 de 1