

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PREÂMBULO:

Interessado:

Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão - SP

Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Requerente: CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A

Requeridos: La Rioja Agronegócios Sociedade Ltda e outro

Objetivo: O labor teve por objetivo, proceder à avaliação do imóvel com benfeitorias, objeto da matrícula nº 27.762 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão-SP, localizado à Av. Adalberto Bueno Neto, 261, Colinas Capivari, Campos do Jordão, SP.

II - DOS TRABALHOS PERICIAIS:

Os trabalhos para a elaboração deste laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

Visita de pesquisa e busca de informações na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão,

Vistoria ao imóvel objeto da avaliação,

Registros fotográficos,

Pesquisa de campo e coleta de dados de mercado,

Análise da documentação constante no processo,

Tratamentos e interpretações dos dados,

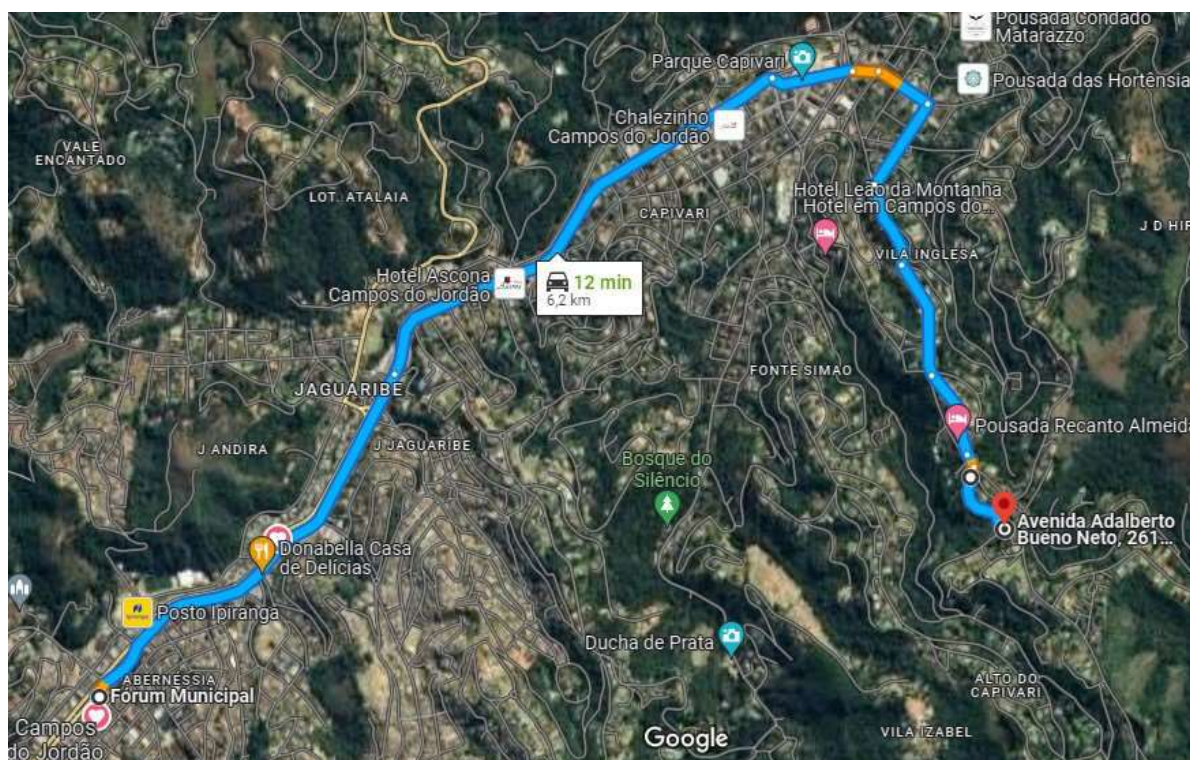
Cálculos estatísticos e de valoração,

Formulação das conclusões e redação do laudo.

III - BUSCA DE INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Trata-se de um bairro urbano com declividade típica da região serrana, de padrão econômico médio-alto e alto, beneficiado por alguma infraestrutura e baixa densidade populacional. O imóvel objeto das constatações periciais, localizado no ponto de

coordenadas geográficas 22°44'00.8"S 45°33'32.0"W, dista aproximadamente 6,2 km do Fórum da Comarca de Campos do Jordão, localizado na Av. Dr. Januário Miraglia, 1200, Abernêssia, com trajeto de 12 minutos em veículo de passeio.



O "Loteamento Alto do Capivari" é ocupado por habitações unifamiliares, por alguns condomínios, hotéis e pousadas. Na região existem ainda muitos lotes desocupados. A área caracteriza-se por sua farta vegetação.

A Avenida Adalberto Bueno Neto, onde se localiza a propriedade em análise possui diversas habitações e dispõe de pavimentação asfáltica. Na circunvizinhança do imóvel avaliando não há sinais de atividades incômodas ou poluentes.

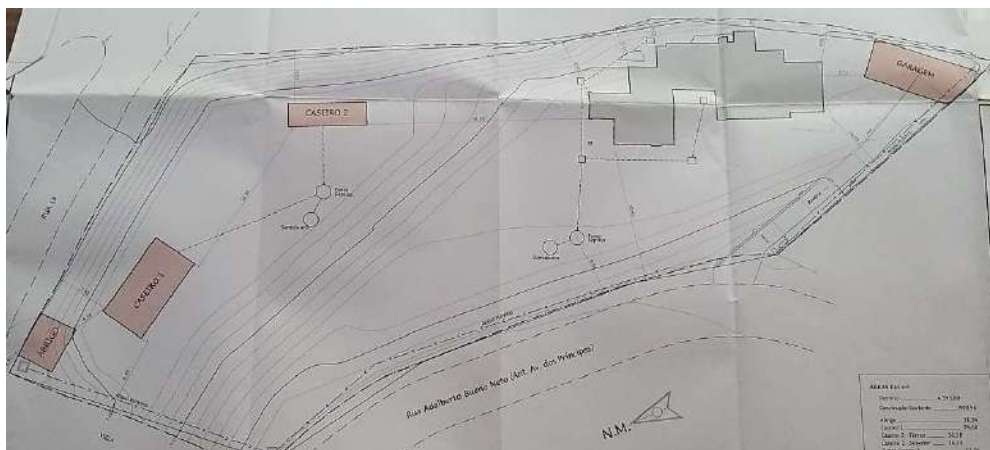
IV - VISTORIA:

Na data de dia 06 de dezembro de 2023 (quarta-feira), às 10h30min, este perito esteve no local para realização da vistoria, devidamente acompanhado pela Engenheira Civil Daniela Tieme Arai e pelo Engenheiro Civil Raphael Willian Mendes da Silva, que o auxiliaram na vistoria e pelo Oficial de Justiça, Sr. Lucas Maurício. Encontravam-se presentes para acompanhamento dos trabalhos, o Dr. Felipe Carneiro de Oliveira, Patrono representante da Parte Requerente, a Dra. Isis de Souza, Patrona representante da Parte Requerida, acompanhada pelo Sr. Alessandro Henrique dos Santos.

Realizou-se então a visita técnica, o levantamento de informações e o levantamento fotográfico. Às 12h00min, o signatário deu por encerrada a visita.

V- CONSTATAÇÕES E RESSALVAS:

Além da Avenida Adalberto Bueno Neto, o terreno, que também tem testada para a Rua Januário Pereira (antiga Rua 13) é resultante da unificação dos lotes 226, 227, 228 e 229 do Loteamento “Alto do Capivari” e tem topografia em aclave no sentido dos fundos. O imóvel encerra área total de 4.595,00 m².



Na propriedade existem 5 benfeitorias averbadas em matrícula: Construção Principal, Caseiro 1, Caseiro 2, Garagem e Abrigo, e 3 benfeitorias não averbadas: Solário, Quiosque e Casa de Bonecas. As medidas de áreas das benfeitorias averbadas foram extraídas dos documentos técnicos, obtidos na Prefeitura. As medidas de áreas das benfeitorias não averbadas foram estimadas a partir das observações no local e dos registros fotográficos.

No dia da visita técnica, muitas áreas internas e externas das construções encontravam-se cobertas por lonas plásticas na cor preta que, segundo a Dra. Isis, Patrona da Parte Requerida, foram colocadas para proteger a mobília para uma reforma que estava por acontecer.

Muito embora tais lonas ocultassem partes das construções e comprometessem a realização dos trabalhos, o vistoriador teve o cuidado de descobrir e inspecionar, aleatoriamente, algumas dessas áreas.





As portas de acesso à área do Solário, encontravam-se trancadas e por conseguinte a vistoria dessa benfeitoria só se realizou pelo exterior.



Todos os dados e detalhes relacionados às benfeitorias, como área construída ou estimada, idade aparente, estado de conservação, padrão construtivo etc., encontram-se em planilha pensada ao laudo.

A propriedade visitada, localizada em **ZR-4 - Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego**, conforme a Lei Municipal nº

4.144, de 06 de dezembro de 2.022, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município.

Potencial de utilização / Dimensionamento:

ZR-4 - Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego.

- Categorias de uso permitidas:

- . Residenciais unifamiliares;
- . Usos institucionais;
- . Condomínio de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais;
- . Meios de Hospedagem: Hotel, Resort, Bed and Breakfast, Flat, Apart-Hotel, Pousada, Hostel, Albergue, Pensão;
- . Clínica de Reabilitação/Recuperação e SPA;
- . Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

- Parâmetros urbanísticos:

- Taxa de ocupação máxima - 20%;
- Coeficiente de aproveitamento básico - 0,4;
- Recuo frontal - 7,00 m em rua principal e em rua secundária;
- Recuo fundo - 7,00 m em rua principal e em rua secundária;
- Afastamentos laterais - 3,00 m nos pilotis e no pavimento térreo e 5,00 m no 1º e 2º pavimentos e no sótão;
- Número máximo de pavimentos - 2;
- Área mínima de cobertura vegetal - 70%;

VI- MÉTODOS E CRITÉRIOS:

DISPOSIÇÕES GERAIS

As metodologias aqui aplicadas obedecem à Norma NBR 14.653 da ABNT, e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem em avaliação, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações disponíveis no mercado.

Para a avaliação do terreno, foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento por Fatores, como recomenda a referida Norma.

Na avaliação das benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação de Custo, que se baseia na obtenção do custo para reedição das benfeitorias. Para a depreciação das benfeitorias, utilizou-se a Tabela de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade das benfeitorias, sua vida referencial e estado de conservação.

Na avaliação do conjunto, terreno mais benfeitorias, foi utilizado o Método Evolutivo, onde o valor total dos imóveis avaliando são obtidos através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno somado aos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados, ajustados pelo Fator de Comercialização.

O Fator de Comercialização - Fc, pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação. Adotou-se aqui, a tabela da publicação “O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO” dos Professores Mônica D’Amato e Nelson Roberto Pereira Alonso.

VII- VALORAÇÃO DO TERRENO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O levantamento de dados de mercado foi feito, utilizando-se das evidências disponíveis, uma composição de uma amostra representativa dos dados de mercado com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel em avaliação. As ofertas que compõem a amostra se constituem de terrenos desprovidos de benfeitorias. As informações sobre as ofertas foram obtidas através de pesquisas pela rede mundial e de contatos com profissionais do mercado imobiliário.

Tratamento das ofertas

Na presente avaliação, foi utilizado o Tratamento de Dados pelos Fatores Oferta, Área, Localização, Topografia e Pavimentação, com homogeneização e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

O “Fator oferta” promove a correção da elasticidade da informação e é a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

O “Fator área”, apresentado pelo Professor Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008),

apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$F \text{ área} = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando})^{0,25}$$

Para diferenças inferiores a 30% e

$$F \text{ área} = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando})^{0,125}$$

Para diferenças superiores a 30%

O “Fator localização” busca relacionar a representatividade da variável nas relações de distância e acessibilidade entre os elementos do espectro amostral e o centro turístico do município, adotado aqui como polo valorizante, a Praça São Benedito, localizada no centro da Vila de Capivarí.

O “Fator topografia” estabelece graus de valorização ou desvalorização relacionados às elevações, depressões, atividades ou declividades do terreno.

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

O “Fator Pavimentação” está relacionado ao revestimento existente no logradouro para onde o imóvel tem acesso.

ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram coletados 20 e efetivamente utilizados 15 imóveis na amostra. Os elementos de nº 03, 06, 08, 12 e 15 foram identificados como discrepantes (outliers) e desabilitados no saneamento da amostra.

Houve também o cuidado de não incluir na amostra, elementos que apresentassem qualquer indício de passivo ambiental como cobertura vegetal, APP ou outro.

A Planilha de Homogeneização com o detalhamento dos elementos pesquisados, assim como os links de acesso a cada imóvel encontra-se apensada ao final do laudo.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Caracterização do imóvel avaliando / Influências

Classificação do imóvel: Lote urbano com área total de 4.595,00 m²

Topografia em aclave até 10% (depreciação = 5%)

Definição dos valores unitários homogeneizado dos elementos da amostra

$Vu = \frac{\text{Valor do elemento} \times Fo \times Fa \times FI \times Ft \times Fp}{\text{Área do terreno}}$

Média dos valores unitários após saneamento = R\$ 175,66 /m²

(Obtida da planilha de homogeneização)

Valor da área avalianda

Os índices de influência, visam buscar as necessárias correções e ajustes entre o valor médio (paradigma) obtido e o valor da área avalianda. Para os cálculos de avaliação consideraram-se as seguintes influências:

A “Influência da topografia” que obedece aos mesmos parâmetros do “Fator topografia” no tratamento das ofertas, utilizando a coluna “depreciação” da tabela (1,00 – 0,05 = 0,95).

Valor da área = Média x Área x Inf topografia

Valor da área = R\$ 175,66 x 4.595,00 m² x 0,95 = R\$ 766.799,82

Valor do terreno = R\$ 766.799,82

VIII- VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Método da Quantificação de Custo

A valoração das benfeitorias se dá a partir dos valores no estado novo, estimados pela reprodução dos seus custos, com base no CUB - Custo Unitário Básico, R8-N, do mês de dezembro de 2023, índice de responsabilidade do SINDUSCON-SP - Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo. Em seguida são justificados e quantificados os efeitos dos desgastes físicos. O resultado da subtração entre custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação, fornece o custo da reedição da benfeitoria.

O trabalho, apoiou-se integralmente nas tabelas e definições de tipologias construtivas constantes na publicação "VEIU - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS - 2019" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), resultado de amplo estudo do mercado imobiliário e adotado por peritos judiciais em todo o território nacional.

Link para o VEIU 2019:

http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf

PADRÕES CONSTRUTIVOS

As edificações objetos da presente avaliação, foram classificadas com os padrões construtivos descritos abaixo:

➤ Construção Principal e Solário - PADRÃO SUPERIOR

“Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- *Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.*

- *Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.*
- *Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.*
- *Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.*
- *Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.*
- *Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais”.*

➤ Caseiro 1, Caseiro 2 e Casa de Bonecas - PADRÃO SIMPLES

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.

Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- *Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.*
- *Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.*
- *Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.*
- *Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.*
- *Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.*
- *Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular”.*

➤ Quiosque e Garagem - COBERTURA PADRÃO MÉDIO

“Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações”.

➤ Abrigo - COBERTURA PADRÃO SIMPLES

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações”.

IDADES APARENTES

O Solário e o Quiosque aparentam idade de 15 anos e as demais construções aparentam idade de 20 anos.

ESTADOS DE CONSERVAÇÃO

As edificações se enquadram no estado de conservação “E - Necessitando de reparos simples”, conforme descrição extraída da publicação VEIU:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico”.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor depreciado das benfeitorias foi obtido com a aplicação da seguinte fórmula:

$V_{depreciado} = \text{Área} \times \text{CUB R8-N} \times \text{Coef Padrão} \times \text{Coef depreciação}.$

Construção Principal	R\$ 1.957.300,00
Caseiro 1	R\$ 161.500,00
Caseiro 2	R\$ 157.300,00
Garagem	R\$ 4.700,00
Abrigo	R\$ 900,00
Solário	R\$ 258.700,00
Quiosque	R\$ 3.700,00
Casa de Bonecas	R\$ 21.700,00

A planilha com os cálculos e coeficientes das benfeitorias encontra-se detalhada em anexo.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel foi obtido a partir da soma dos valores depreciados das benfeitorias ao valor do terreno, multiplicados pelo fator de comercialização:

$V = (\text{Valor depreciado das benfeitorias} + \text{Valor do terreno}) \times \text{Fator de Comercialização}$

$V = (\text{R\$ } 2.565.800,00 + \text{R\$ } 766.799,82) \times 1,12$

Valor de mercado do Imóvel = R\$ 3.732.511,80

IX - CONCLUSÃO:

Aplicados os métodos para avaliação do valor de mercado de imóveis urbanos previstos na norma 14.653 concluiu-se que o valor de mercado para o imóvel de **MATRÍCULA 27.762** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão equivale a **R\$ 3.732.511,80** (Três milhões, setecentos e trinta e dois mil, quinhentos e onze reais e oitenta centavos).

O valor de mercado aqui referido é o que consta na NBR 14653-1 no item 3.44: *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”*.

X - ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, o signatário apresenta o Laudo de Avaliação em 13 (treze) laudas, acompanhadas por 6 anexos, tudo digitalmente datado e assinado e segue à disposição desse Excelentíssimo Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Pindamonhangaba, data e assinatura lançadas eletronicamente.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHÁ

Arquiteto, Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho, CAU A 11154-6

Membro Titular do IBAPE-SP, Registro nº 2155

jorgesamaha@terra.com.br, 12 991085255 e 12 996676774

Anexos:

- 01 – Planilha de homogeneização da amostra com links para os elementos;**
- 02 – Planilha de cálculo das construções;**
- 03 – Partes do projeto de regularização junto à Prefeitura;**
- 04 – Habite-se;**
- 05 – Certidão de dados cadastrais e valor venal;**
- 06 – Relatório fotográfico**

Homogeneização dos Elementos - Imóvel Avaliando - Av. Adalberto Bueno Neto, 261, Colinas Capivari, Campos do Jordão, SP														
Elemento n°	Área (m²)	Preço (R\$)	Região	Distância Polo Valorizante (Km)	Fonte/ Imobiliária	Contato/ Corretor	Fatores						Unit Homog R\$/m²	Unit Saneado R\$/m²
							Oferta	Área	Localização	Topografia	Pavimentação			
projeção	4.595,00		Colinas Capivari	2,50				1,00	1,00		1,00	1,00		
1	5.090,00	R\$ 750.000,00	Alto do Capivari	4,50	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,03	1,11	1,11	1,05	1,00	R\$ 175,74	R\$ 175,74
2	6.150,00	R\$ 770.000,00	Atalaia	3,50	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,04	1,06	1,11	1,05	1,00	R\$ 144,47	R\$ 144,47
3	3.030,00	R\$ 880.000,00	Alto da Boa Vista	7,60	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,95	1,21	1,05	1,05	1,00	R\$ 332,32	
4	3.400,00	R\$ 770.000,00	Atalaia	3,50	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,93	1,06	1,05	1,05	1,00	R\$ 221,06	R\$ 221,06
5	6.080,00	R\$ 770.000,00	Parque da Água Santa	8,30	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,04	1,23	1,43	1,05	1,00	R\$ 218,65	R\$ 218,65
6	5.620,00	R\$ 380.000,00	Parque da Água Santa	8,30	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,05	1,23	1,05	1,05	1,00	R\$ 87,04	
7	3.100,00	R\$ 750.000,00	Capivari	2,00	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,95	0,96	1,05	1,05	1,00	R\$ 219,78	R\$ 219,78
8	5.500,00	R\$ 250.000,00	Parque da Água Santa	8,30	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,05	1,23	1,11	1,05	1,00	R\$ 61,52	
9	3.500,00	R\$ 400.000,00	Alto da Vila Inglesa	6,30	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,97	1,18	1,43	1,05	1,00	R\$ 175,48	R\$ 175,48
10	6.150,00	R\$ 770.000,00	Atalaia	3,50	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,04	1,06	1,18	1,05	1,00	R\$ 153,58	R\$ 153,58
11	5.300,00	R\$ 750.000,00	Vale Encantado	6,30	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,04	1,18	1,05	1,05	1,00	R\$ 171,06	R\$ 171,06
12	3.200,00	R\$ 750.000,00	Vila Inglesa	5,00	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,96	1,13	1,18	1,05	1,00	R\$ 282,01	
13	6.000,00	R\$ 1.100.000,00	Vila Silvia	2,50	Muratori Imóveis	Ederson Muniz	0,90	1,03	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 179,13	R\$ 179,13
14	3.132,00	R\$ 285.000,00	Vila Siomara	10,80	Muratori Imóveis	Ederson Muniz	0,90	0,95	1,29	1,00	1,05	1,00	R\$ 105,89	R\$ 105,89
15	3.800,00	R\$ 1.000.000,00	Toriba	5,00	Muratori Imóveis	Ederson Muniz	0,90	0,95	1,13	1,05	1,05	1,00	R\$ 281,12	
16	6.000,00	R\$ 1.000.000,00	Jardim do Embaixador	4,00	Marco Muratori	Marco Muratori	0,90	1,03	1,09	1,05	1,05	1,00	R\$ 185,64	R\$ 185,64
17	5.860,00	R\$ 800.000,00	Morro do Elefante	4,00	Marco Muratori	Marco Muratori	0,90	1,06	1,09	1,43	1,00	1,00	R\$ 202,72	R\$ 202,72
18	6.620,00	R\$ 600.000,00	Alto do Capivari	4,50	Marco Muratori	Marco Muratori	0,90	1,05	1,11	1,25	1,05	1,00	R\$ 124,20	R\$ 124,20
19	5.250,00	R\$ 600.000,00	Parque Ferradura	8,50	Marco Muratori	Marco Muratori	0,90	1,03	1,24	1,05	1,05	1,00	R\$ 145,24	R\$ 145,24
20	3.200,00	R\$ 600.000,00	Vila Inglesa	5,00	Juarez Imóveis	Juarez Barbosa	0,90	0,96	1,13	1,11	1,05	1,00	R\$ 212,22	R\$ 212,22
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30														

média (R\$/m²)	175,66
desvio padrão	35,82
coeficiente variancia	0,20
cv (%)	20,39%

número de dados	15
grau de liberdade	14
intervalo de confiança	0,8
nível de confiança	0,2
distribuição t	1,3450304

t*s/raiz(n-1)	12,87525358
limite superior	R\$ 188,53
média	R\$ 175,66
limite inferior	R\$ 162,78

limites p saneamento	
limite superior (x + 30%)	R\$ 228,35
limite inferior (x - 30%)	R\$ 122,96

LINKS	
1	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-alto-do-capivari/terreno/69912423
2	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-atalaia/terreno/70067358
3	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-alto-da-boa-vista/terreno/72687580
4	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-atalaia/terreno/72748706
5	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-parque-da-agua-santa/terreno/69912444
6	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-parque-da-agua-santa/terreno/69932419
7	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/terreno/70017981
8	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-parque-da-agua-santa/terreno/70024533
9	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-alto-da-vila-inglesa/terreno/70024548
10	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-atalaia/terreno/70067358
11	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-vale-encantado/terreno/70299756
12	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-da-vila-inglesa/terreno/70461771
13	https://www.muratoriimoveis.com.br/2391/imoveis/venda-terreno-vila-silvia-campos-do-jordao-sp
14	https://www.muratoriimoveis.com.br/2252/imoveis/venda-terreno-vila-siomara-campos-do-jordao-sp
15	https://www.muratoriimoveis.com.br/2226/imoveis/venda-terreno-toriba-campos-do-jordao-sp
16	https://www.marcomuratori.com.br/imovel/terreno-de-6-000-m-jardim-do-embaixador-campos-do-jordao/TE0094-MCGF?from=sale
17	https://www.marcomuratori.com.br/imovel/terreno-de-5-860-m-morro-do-elefante-campos-do-jordao/TE0089-MCGF?from=sale
18	https://www.marcomuratori.com.br/imovel/terreno-de-6-620-m-alto-do-capivari-campos-do-jordao/TE0007-MCGF?from=sale
19	https://www.marcomuratori.com.br/imovel/terreno-de-5-250-m-parque-ferradura-campos-do-jordao/TE0278-MCGF?from=sale
20	https://juarezimoveis.com.br/camposdojordao/d&id=116&vi=true
21	

CUB R8N dez 2023 = R\$ 1.957,95 /m²

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Valor das Construções para Mercado:	R\$ 2.565.800,00
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 766.799,82
Fator Comercialização:	1,12
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 3.732.511,80



Processo Nº PROTOCOLO - 8526/2006

HABIDE-SE 4337/2006

Prefeitura Municipal da Estância de Campos do Jordão

Estado de São Paulo

ANO 2.006

Interessado: JEAN PIERRE ROSSI

DATA: 07.07.2006

Assunto: Requer aprovação de plantas e memoriais para REGULARIZAÇÃO
DE RESIDÊNCIA, Rua Adalberto Bueno Neto, 261, Alto do Capivari

PROJETO ARQUITETÔNICO

PLANTAS e FACHADAS

Folha 1

OBRA REFORMA E AMPLIAÇÃO DE RESIDÊNCIA

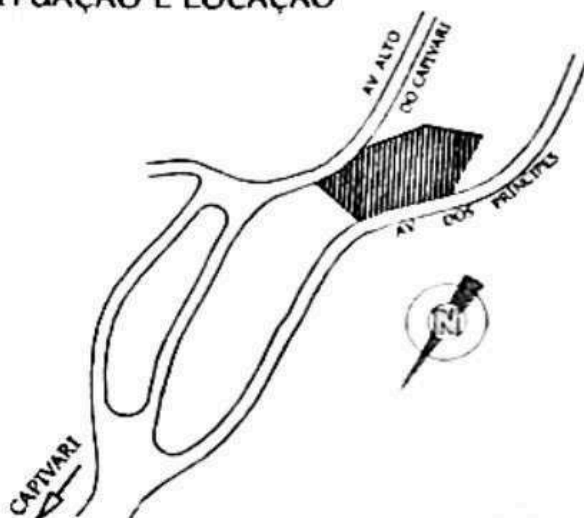
LOCAL Rua Adalberto Bueno Neto, 261 - Alto de Capivari
(Antiga Av. dos Principes)

PROPRIETÁRIO Sr. JEAN PIERRE ROSSI

ESCALA indicada

Campos do Jordão - SP

SITUAÇÃO E LOCAÇÃO



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO POR PARTE DA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

ÁREAS EM m2

Terreno _____ 4.595,00
Construção Existente _____ 122,75
Pav. Térreo a Ampliar _____ 192,47
Pav. Superior a Ampliar _____ 135,24
Total da Construção _____ 450,46

Obs.: Não haverá terraplenagem nem corte de árvores

PROPRIETÁRIO

AUTOR DO PROJETO
Thomaz Antonio R. Câmara

RESP. TÉCNICO
Thomaz Antonio R. Câmara

CREA 060066927/0

ART 94212320042336203



PROJETO ARQUITETÔNICO IMPLANTAÇÃO

Folha
1/3

OBRA REGULARIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA

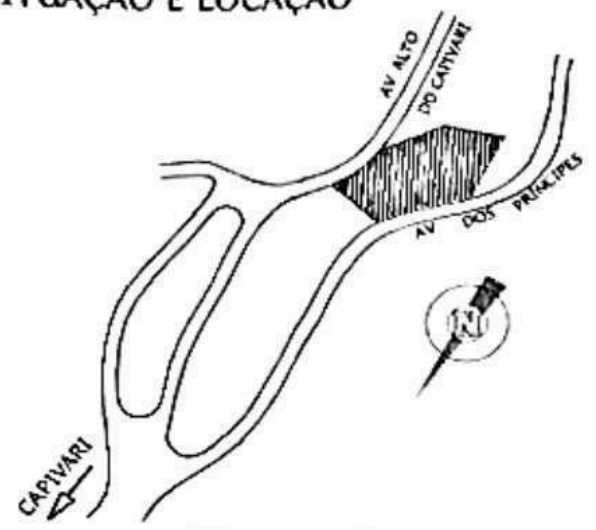
LOCAL Rua Adalberto Bueno Neto, 261 - Alto de Capivari
(Antiga Av. dos Príncipes)

PROPRIETÁRIO Sr. JEAN PIERRE ROSSI

ESCALA indicada

Campos do Jordão - SP

SITUAÇÃO E LOCAÇÃO



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO POR PARTE DA
PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO
DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

ÁREAS EM m2

VER QUADRO AO LADO

PROPRIETÁRIO

AUTOR DO PROJETO E RESP. TÉCNICO
Thomas Antonio R. Câmara

8210200603088461

CREA 06006692710

ART

O PROJETO ATENDE A LEGISLAÇÃO

ANALIZADO POR M. C. A. -

12/07/06



PREFEITURA MUNICIPAL DA
ESTÂNCIA DE CAMPOS DO JORDÃO
S E P L A N

AUTORIZADO DE ACORDO COM
AS POSTURAS MUNICIPAIS

CAMPOS DO JORDÃO
12 JUL 2006

Paulo R. Carvalho
Sec. Adjunto de Planejamento

Memorial descritivo para Regularização de residência

LOCAL: Rua Adalberto Bueno Neto 261, Alto Do Capivari (Antiga AV. Dos Príncipes) em Campos do Jordão - SP

PROPRIETÁRIO: Jean Pierre Rossi

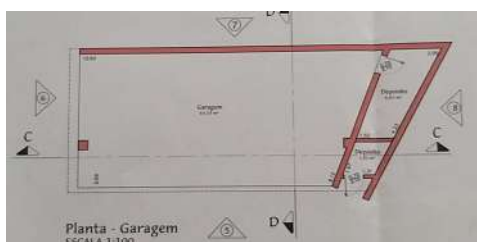
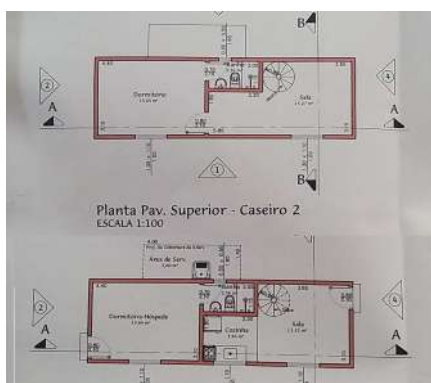
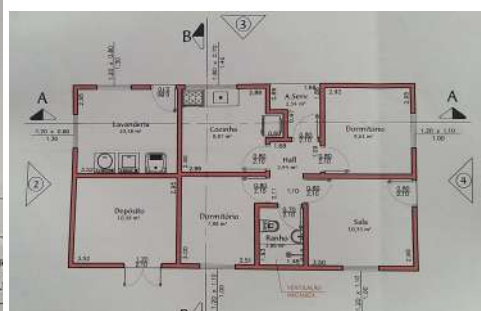
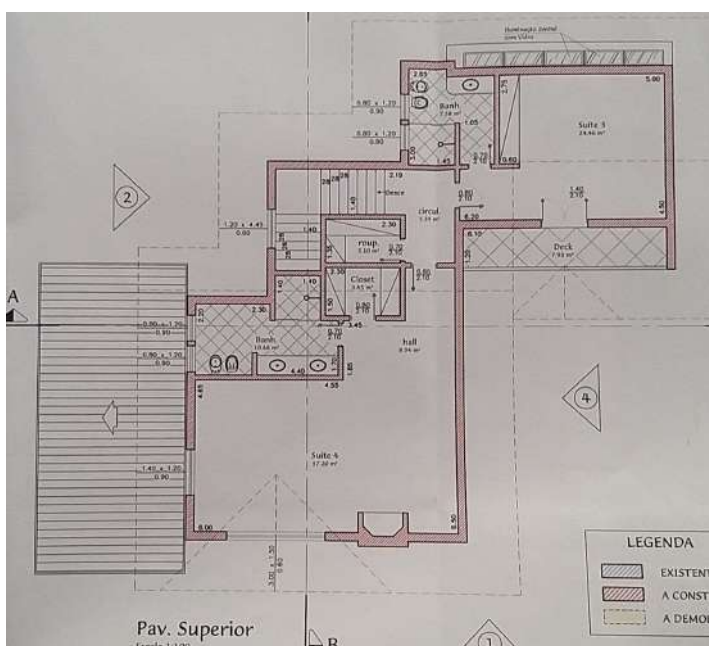
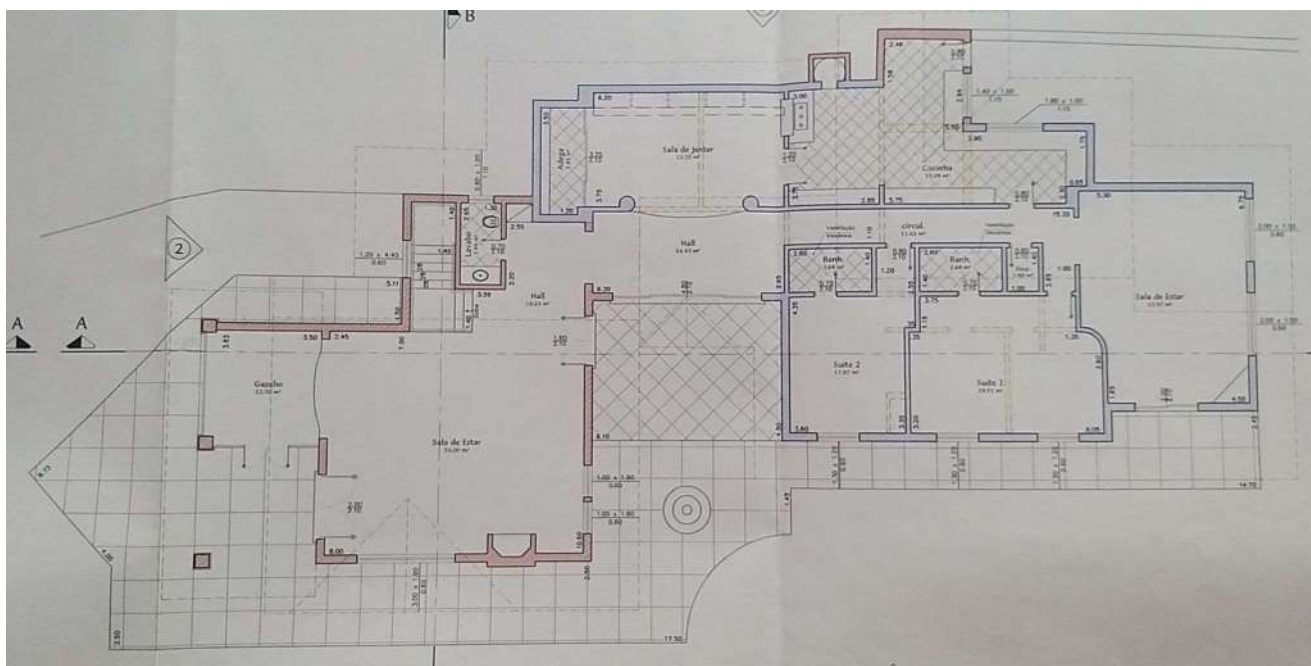
ÁREAS:	do terreno.....	4.595,00 m ²
	Construção Existente.....	450,46 m ²
	Abrigo.....	31,54 m ²
	Caseiro 1.....	74,68 m ²
	Caseiro 2-terreo.....	36,38 m ²
	Caseiro 2-superior.....	36,38 m ²
	Total Caseiro 2.....	72,76 m ²
	Garagem.....	81,49 m ²
	Total a Regularizar.....	260,47 m ²
	Total da construção.....	710,93 m ²

ALICERCE: será composto de sapatas e vigas baldrames de 0,20 x 0,40 m em concreto armado, conforme cálculo estrutural, tendo em seu respaldo uma camada impermeável com massa de vedacit com pintura em neutrol;

PAREDES: serão de alvenaria de tijolo, assentados com argamassa de cimento, areia e vedalit, com as seguintes espessuras:

paredes internas - 15 cm
paredes externas - 25 cm

PÉ DIREITO: todos os cômodos terão uma altura de 2,70m no mínimo;





HABITE-SE

De ordem do Sr. Prefeito Municipal da Estância de Campos do Jordão faz saber aos que o presente virem, que atendendo ao que foi requerido pelo Sr. **JEAN PIERRE ROSSI** através do protocolo nº 4337/2006, e que de acordo com vistoria executada pelo fiscal, constatando que o imóvel encontra-se de acordo com as plantas e memoriais aprovados por este departamento em 12/07/2006, e havendo pago os respectivos emolumentos na importância de R\$ 401,50, conforme recibo nº, lhe é concedido o **HABITE-SE DEFINITIVO**, sito a Rua Adalberto Bueno Neto, 261, (antiga Av. dos Príncipes) Alto de Capivari, nesta, constando de **CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA**, com área de 710,93m², de construção.

Campos do Jordão, 30 de janeiro de 2007.

SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO

Paulo Roberto de Carvalho
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5060873130