

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 0008954-83.2010.8.26.0002

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** contra **KOTTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS**, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES.....	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	5
II.3 – ZONEAMENTO	6
II.4 – MELHORAMENTOS	6
II.5 – LOCALIZAÇÃO.....	6
III – HISTÓRIA DO IMÓVEL.....	7
III.1 – O TERRENO	7
III.2 – AS CONSTRUÇÕES.....	7
III.2.1 – CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES	8
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	10
V – A AVALIAÇÃO.....	25
V.1 – METODOLOGIA.....	25
V.2 – VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	27
V.3 – VALOR DO TERRENO	27
V.4 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	28
V.5 – VALOR DO IMÓVEL.....	32
VI – CONCLUSÃO.....	33
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	34
VIII – ENCERRAMENTO.....	36

Preliminares

I.1 – Considerações preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 02 a 05 dos autos) solicitando, dentre outros pedidos, que os **REQUERIDOS** fossem citados para providenciar o pagamento de dívida oriunda de "Cédula de Crédito Bancário Empréstimo — Capital de Giro", pelas razões e motivos expostos na exordial.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que os **REQUERIDOS** não efetuaram o pagamento do referido débito, a dívida em questão recaiu sobre o imóvel objeto do presente trabalho, na forma de penhora (fls. 115 a 117 dos autos), culminando com a necessidade de avaliação do mesmo, sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 424 dos autos) para a respectiva tarefa.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

I.2 – Objetivo do trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel localizado na Praça Almeida Junior nº 708, no Centro do município de Itu/SP.

Entendemos como “**Valor de Mercado Livre para Venda**”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **dezembro/2023**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O bem em avaliação está localizado na Praça Almeida Junior nº 708, na quadra completada pelas Ruas Adélino Xavier da Silveira, Irmã Maria Jacinta da Silva e Euclides de Martins Dias, no Centro do município de Itu/SP.

O imóvel dista cerca de **100 km** do centro da cidade de São Paulo/SP, situado próximo à Avenida Prudente de Moraes, que se evidencia como importante corredor viário da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente comercial, além de apresentar alguns estabelecimentos de âmbito local e diversificado. Trata-se de um local ocupado por **imóveis de médio padrão construtivo**.

O local se enquadra na **2ª Zona – Residencial Horizontal Médio das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **10,00 m** e profundidades ideais de terreno variando de **20,00 m (Pmi) a 40,00 m (Pma)**.

II.2 – Ocupação

De acordo com evidências e informações coletadas durante a vistoria do imóvel avaliando, atualmente o mesmo encontra-se locado para a empresa BALA SOCCER (Escola de Futebol).

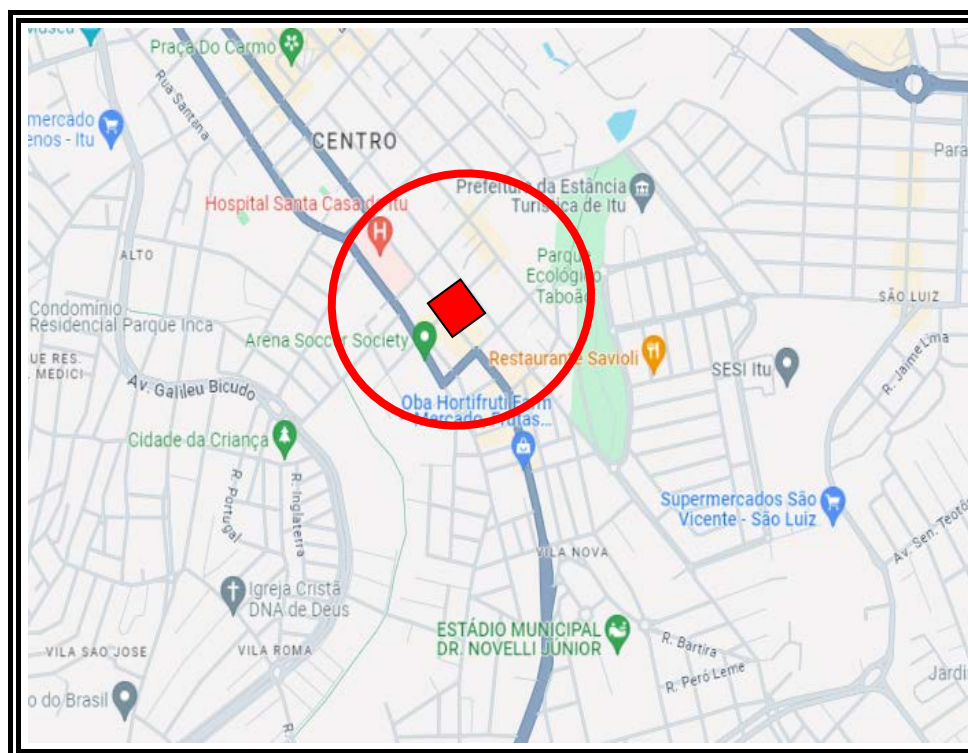
II.3 – Zoneamento

Após consulta aos mapas, textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do município de Itu/SP, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **Zona Residencial 3 - ZR 3**. O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor, ressaltando que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.4 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

II.5 – Localização





Vistoria do Imóvel

III.1 – O terreno

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 31.747 (fls. 410 a 413 dos autos) e de acordo com a vistoria realizada no local, o terreno do imóvel em análise apresenta as seguintes características básicas:

- ◊ Conformação: irregular;
- ◊ Situação: ao nível da rua;
- ◊ Topografia: em declive até 10%;
- ◊ Dimensões: - 20,00 metros de frente;
- 66,40 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o terreno;
- 66,50 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno;
- 50,00 metros nos fundos;
- ◊ Área: 1.628,09 m².

III.2 – As construções

No terreno acima descrito encontram-se erigidas **edificações de uso comercial**, que, de acordo com Ficha Espelho – IPTU 2023 (Anexo II deste trabalho) e vistoria realizada *in loco*, possui **área construída total¹ de 1.028,00 m²**, a qual será utilizada para fins de cálculo e determinação do Valor de Mercado Livre para Venda do imóvel em tela.

¹ **108 m²** referentes ao prédio dos vestiários e lanchonete (ficha espelho do IPTU 2023), **100 m²** da cobertura da área livre e **820,00 m²** da quadra de futebol society, sendo as áreas das duas últimas edificações/benfeitorias estimadas durante os trabalhos de vistoria do imóvel.

III.2.1 – Características das edificações

As características básicas da edificação em avaliação são as seguintes:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição (01 pavimento)	02 (dois) vestiários (masculino e feminino), área da churrasqueira, lanchonete, depósito, área livre (cobertura), 03 (três) banheiros (PNE, masculino e feminino) e quadra de futebol society.
Estrutura	Concreto.
Fachada	Massa sob pintura.

Esquadrias e Vidros	- Ferro pintado com vidros tipo boreal nos vestiários, lanchonete e banheiro PNE; - Bloco cerâmico vazado nos banheiros masculino e feminino; - Os demais ambientes não possuem esquadrias.
Portas	- Ferro na garagem (acesso ao imóvel); - Alumínio nos vestiários e banheiros (feminino e masculino); - Madeira na lanchonete, depósito e banheiro PNE; - Os demais ambientes não possuem portas.

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Vestiário masculino	Cerâmica	Massa grossa sob pintura/placa cerâmica	Perfil em PVC
Vestiário feminino			
Área da churrasqueira			Telhas de fibrocimento
Lanchonete			
Depósito		Perfil em PVC	
Banheiro PNE			
Banheiro masculino			
Banheiro feminino			
Área livre (cobertura)	Cimentado sob pintura	Não se aplica	Telhas metálicas
Quadra de futebol society	Grama sintética	Alambrado metálico	Não se aplica

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral (fachada) do imóvel avaliando



Foto n° 02: Outra vista geral (fachada) do imóvel avaliando



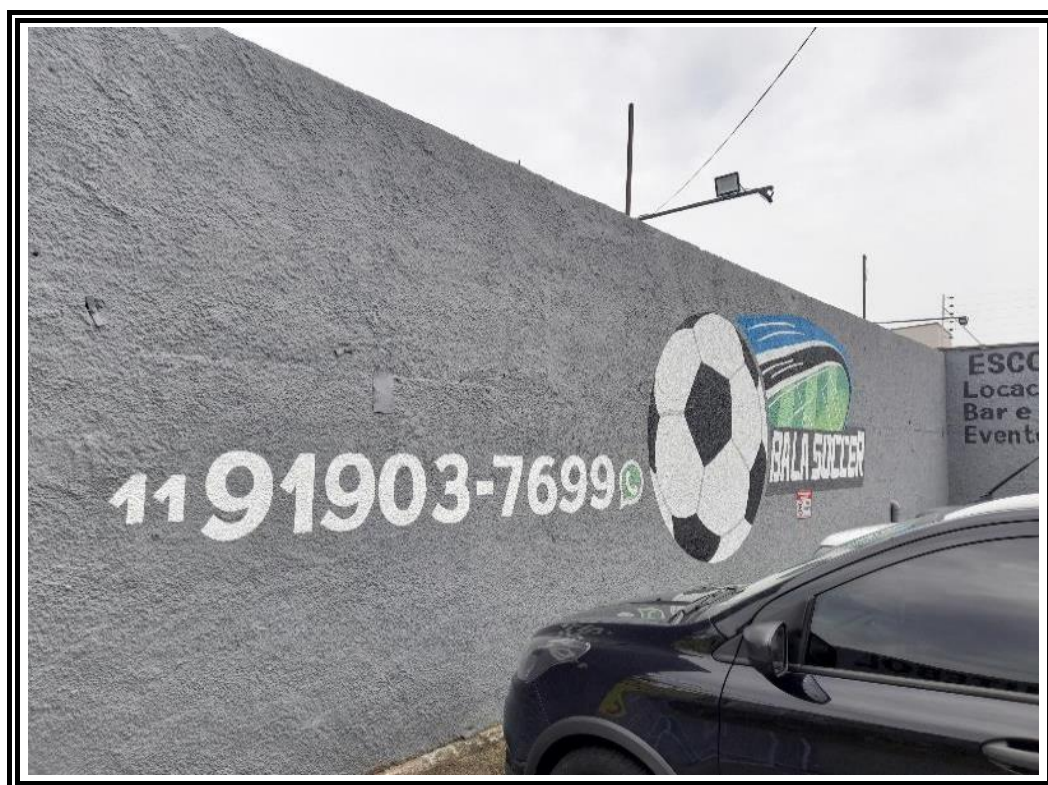
Foto nº 03: Vista da Praça Almeida Junior sentido a Rua Madre Maria Brasília



Foto nº 04: Vista da Praça Almeida Junior sentido a Rua Luiz Gonzaga Bicudo



**Fotos nº 05 e 06: Detalhes da identificação do atual locador do imóvel
(BALA SOCCER)**





Fotos n° 07 e 08: Vista geral (interna) do imóvel avaliando





Fotos n° 09 e 10: Vista geral (interna) do imóvel avaliando





Foto n° 11: Vista geral dos vestiários e área da churrasqueira



Foto n° 12: Vista do vestiário masculino



Foto nº 13: Vista do vestiário feminino



Foto nº 14: Vista da área da churrasqueira



Foto nº 15: Vista geral da lanchonete, depósito e banheiros



Foto nº 16: Vista interna da lanchonete

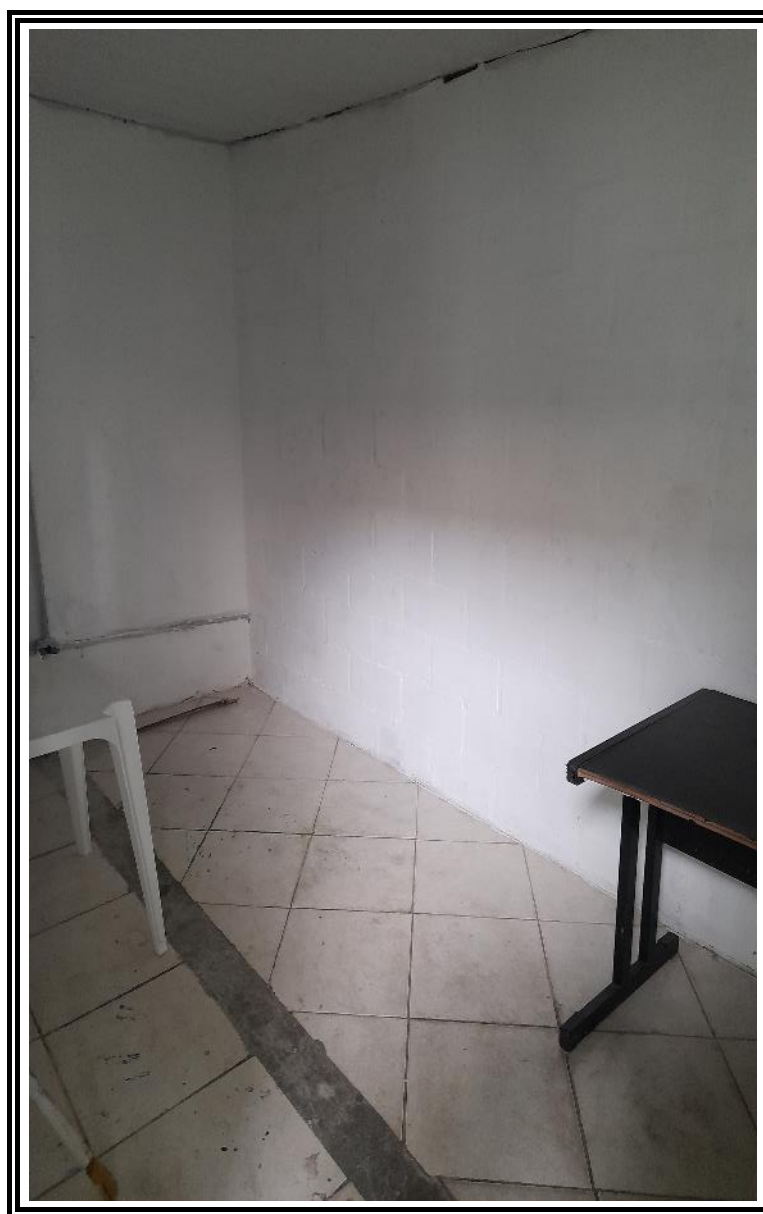


Foto nº 17: Vista do depósito

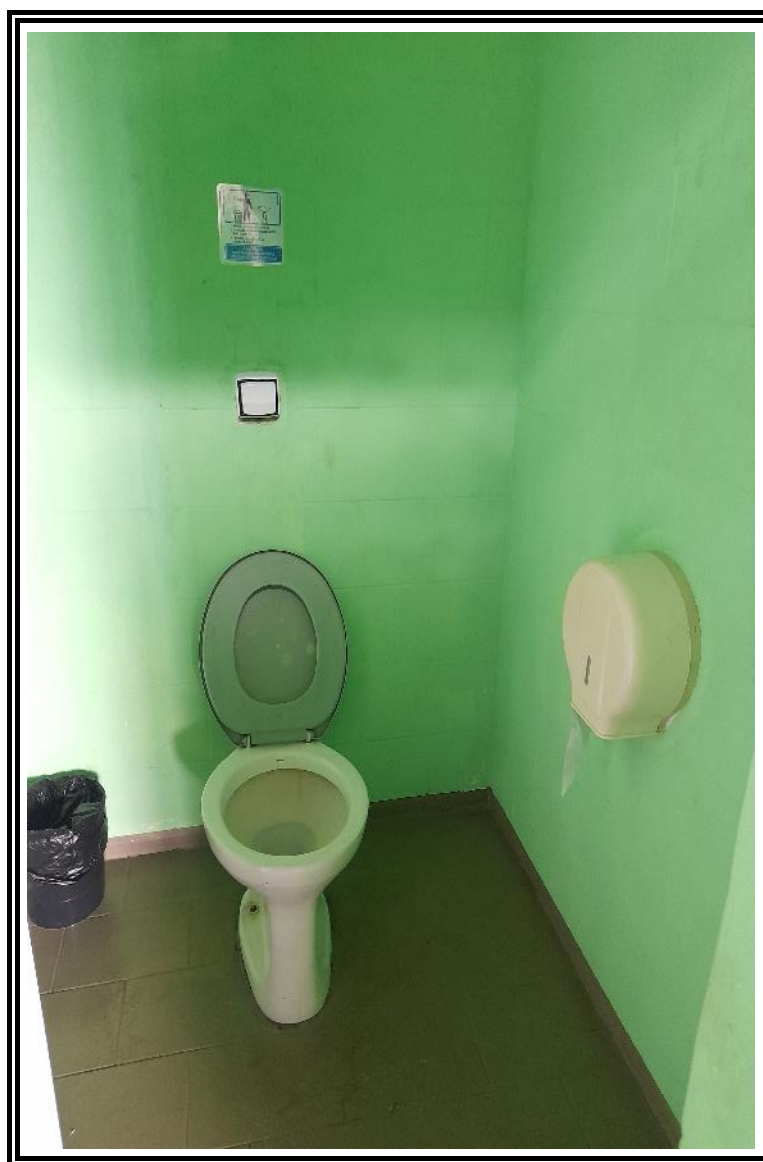


Foto nº 18: Detalhe do banheiro masculino

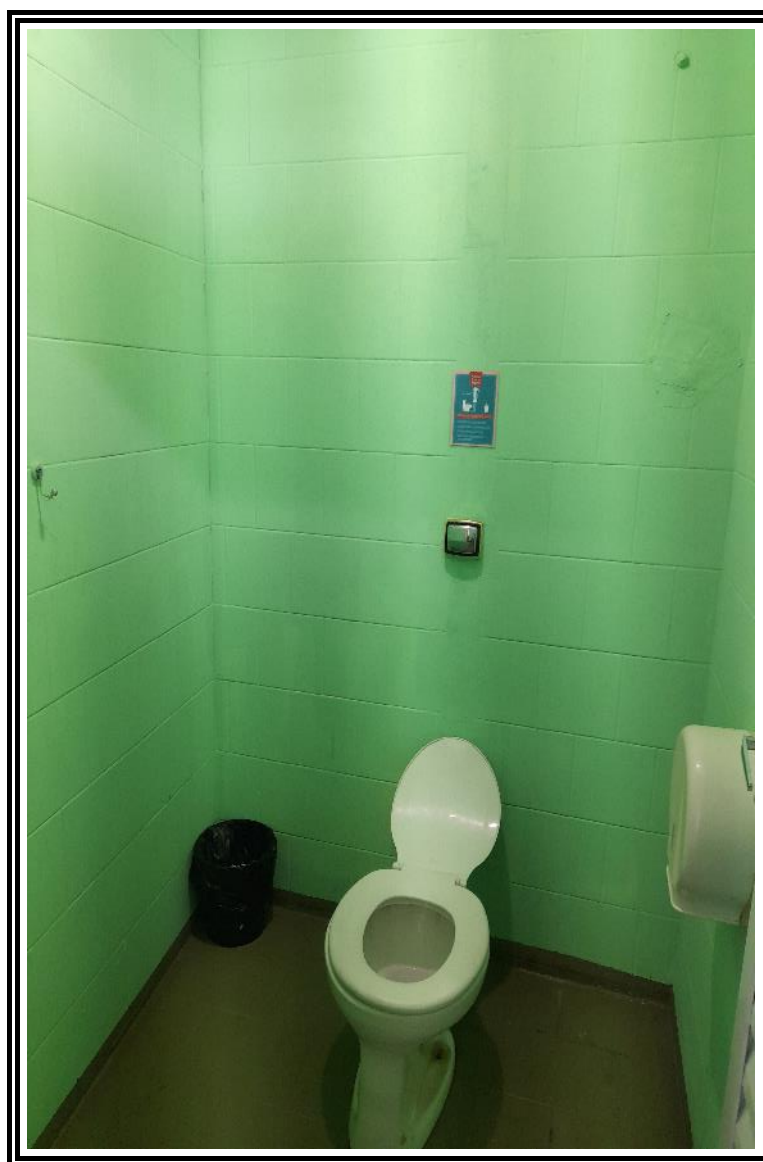


Foto nº 19: Detalhe do banheiro feminino



Foto nº 20: Vista do banheiro PNE



Foto nº 21: Vista geral dos banheiros



Fotos nº 22 e 23: Vista da quadra de futebol society





Fotos n° 24 e 25: Detalhe do corredor lateral de acesso à quadra





A Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** (vide Anexo I deste trabalho) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotada uma conjugação de métodos, a saber:

- **Para o terreno, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;**
- **Para a construção, o Método do Custo;**
- **Para o imóvel (terreno + construção), o Método Evolutivo.**

O Método Comparativo Direto consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;

- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

O Método do Custo consiste em determinar o valor das construções e benfeitorias existentes, separadamente do valor do terreno. O cálculo é efetuado com base em publicações de órgãos especializados (TCPOWEB – PINI), em função das tipologias e padrões construtivos, custos de reprodução das construções e benfeitorias indexadas ao custo unitário básico. Sobre este custo é aplicada uma depreciação em função de sua vida útil e estado de conservação.

O Método Evolutivo - A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos (descritos anteriormente), a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + CB) \times FC$, onde VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; CB é o custo de reedição da benfeitoria e FC é o fator de comercialização. A norma NBR-14653-2 recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado. O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local. Adotou-se no caso em questão um Fator de Comercialização igual a 0,90, comumente utilizado em perícias de avaliação como no caso em tela, haja vista que não foi possível sua aferição a partir das amostras de mercado coletadas.

V.2 – Valor unitário do terreno

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do bem em análise neste capítulo, foi realizada ampla pesquisa nas imediações do imóvel avaliando.

No anexo I deste laudo, apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário de terreno (na região) os fatores, “testada”, “profundidade”, “topografia”, “área” e “frentes múltiplas”. Foi verificada também a influência do fator “localização”, porém, o mesmo, para a amostra utilizada, não se mostrou homogeneizante.

Referida pesquisa abrangeu **06 elementos comparativos representativos**, situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando e datados em época da avaliação, onde, após sofrer os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de terreno:

$$\diamond V_{UT} = \text{R\$ } 962,91/\text{m}^2 \text{ de área de terreno}$$

V.3 – Valor do terreno

O valor do terreno será dado através da fórmula abaixo. É importante salientar que nesta fórmula já se encontra aplicado e considerado, no valor unitário do terreno, o tratamento por fatores indicado no item anterior:

$$\diamond V_T = V_{UT} \times A_t$$

$$\begin{aligned}\text{Onde: - } V_{ut}: \text{ valor unitário de terreno} &= \text{R\$ } 962,91/\text{m}^2 \\ - A_t: \text{ área total do terreno} &= 1.628,09 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Substituindo-se vem:

$$\begin{aligned}\diamond V_T &= 962,91 \times 1.628,09 \\ \diamond V_T &= \text{R\$ } 1.567.617,48 \quad \text{ou em números redondos:} \\ \diamond V_T &= \text{R\$ } 1.570.000,00\end{aligned}$$

V.4 – Valor das construções

A metodologia que será adotada para valoração das construções e benfeitorias erigidas no terreno do imóvel em questão baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor das edificações e benfeitorias dos respectivos imóveis.

Para o presente caso foi adotado o **Método do Custo**, que consiste em determinar o valor de construção das edificações e benfeitorias existentes, separadamente do valor do terreno.

As edificações do imóvel avaliando podem ser enquadradas como “**Padrão Construtivo Simples**”, para as tipologias distintas erigidas no local.

Para tanto, foi utilizado o custo de reprodução para os cálculos das edificações e benfeitorias em análise, conforme Caderno de Cotações, Índices e Custos, disponibilizado no site www.tcpoweb.pini.com.br.

Custos Unitários Pini de Edificações em São Paulo/SP (CUPE)²
Mês de Referência: novembro/2023 (última publicação disponível)

Uso da Edificação	R\$/m2
Habitacional	Global
Residencial fino (1)	3.170,67
Residencial médio (2)	2.984,98
Residencial popular (3)	2.192,52
Sobrado popular (11)	2.625,59
Prédio com elevador fino (4)	3.154,40
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.819,88
Prédio com elevador médio (10)	2.665,97
Prédio sem elevador médio (5)	2.453,84
Prédio sem elevador popular (6)	2.198,68
Comercial	
Prédio com elevador fino (7)	3.466,18
Prédio sem elevador médio (8)	3.266,51
Industrial	
Galpão de uso geral médio (9)	2.470,18

Assim o valor das benfeitorias é definido pela somatória das parcelas a seguir, aplicada caso a caso, conforme cálculos apresentados no Anexo I (Memória de cálculos – valoração das edificações) deste trabalho.

Área x Custo Básico x (Projetos + BDI + Remuneração de Capital)

Quanto às despesas indiretas e BDI, geralmente em obras realizadas dentro dos padrões e normas de engenharia, são considerados os seguintes custos:

- - Projetos = 2%;
- - BDI = 25%.

² Para o presente caso foi adotado um fator redutor de 10% sobre os referidos custos unitários, haja vista que a região de Itu/SP, certamente possui valores inerentes a materiais e mão de obra inferiores a cidade de São Paulo/SP.

A seguir temos a composição da taxa referente ao BDI, atualmente preconizada nas avaliações patrimoniais.

Parcelas	Percentuais
Lucro	5,00%
Administração local	3,00%
Encargos financeiros	1,00%
Seguros	1,00%
Risco	1,00%
Administração central	4,00%
Subtotal	15,00%
Tributos	8,65%
BDI - Total	25,88%

Conforme pôde ser verificado durante a vistoria, cópia Ficha Espelho – IPTU 2023 (Anexo II) e de acordo com as fotos registradas no capítulo IV deste trabalho, as edificações em questão possuem idade de construção de **02 anos e 19 anos**, tendo como vida útil adotada 70 anos para as edificações e 20 anos para as benfeitorias. Desta forma, o estado de conservação das construções e respectivos **fatores de depreciação** devem ser classificados de acordo com a **Tabela Ross-Heidecke de Depreciação Física**, apresentada a seguir.

O detalhamento sobre as idades, estado de conservação e fatores de depreciação supracitados, podem ser observados na planilha de valoração das benfeitorias apresentada do Anexo I do presente Laudo de Avaliação.

TABELA DE ROSS-HEIDECHE

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

Desta forma, de acordo com os critérios e premissas adotados, assim como os cálculos apresentados (Anexo I deste trabalho), o valor das edificações erigidas no terreno do imóvel em questão, importa em (números redondos):

$$\diamond \quad V_{\text{Edificações}} = \text{R\$ } 346.000,00$$

V.5 – Valor do imóvel

O valor total do imóvel avaliando será dado através da soma dos valores do terreno (V_T) e da construção (V_C), multiplicado pelo fator de comercialização (0,90)³.

$$\begin{aligned} \diamond \quad V_I &= (V_T + V_{\text{Edificações}}) \times F_C \\ \diamond \quad V_I &= (\text{R\$ } 1.570.000,00 + \text{R\$ } 346.000,00) \times 0,90 \\ \diamond \quad V_I &= \text{R\$ } 1.724.400,00 \end{aligned}$$

Ou em números redondos

$$\mathbf{V_I = \text{R\$ } 1.720.000,00/\text{dezembro}/2023}$$

(Um milhão setecentos e vinte mil reais)

³ Fator adotado conforme justificativa contemplada no item 01 deste capítulo.

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1-) O “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_I = \text{R\$ } 1.720.000,00/\text{dezembro}/2023$
(Um milhão setecentos e vinte mil reais)

VII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Por não fazer parte do escopo/objetivo desta avaliação, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra comerciável e livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas;
- ✓ Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel em avaliação. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 13 de setembro de 2011).

VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 36 (trinta e seis) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa, memória de cálculos e enquadramento do laudo;

Anexo II: Ficha espelho do IPTU 2023.

São Paulo, 29 de dezembro de 2023.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS (TERRENO)

Elementos Comparativos

1		
Dados Gerais	data	Dez_2023
	endereço	Rua Euclides Martins Dias - ao lado do nº 102
	índice local	
	valor do imóvel	1.800.000,00
	imobiliária	Abelardo Santos Imóveis
	contato	Sr. Roberto
	fone	(11) 2429-3986 / 97080-8484
Terreno	natureza	oferta
	área terreno	2.200,00
	frente	12,00
	testada de cálculo	12,00
	profundidade de cálculo	80,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
	consistência	seco
Construção	área construída	
	idade estimada	
	estado conservação	nenhum
	padrão	nenhum
	face	-
	vagas	
	pavimentos	
	custo base	1.957,93
	coef. padrão	0,000
	coef. depreciação	1,000
	valor calculado	0,00
Adicionais	terr	valor arbitrado
		0,00
		0,00
	imóvel	Frentes Multiplas
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
		fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
	fator posicionamento	
	observações	



Elementos Comparativos

			2
Dados Gerais		data	Dez_2023
		endereço	Rua Doutor Horacio Kihel - em frente ao nº 42
		índice local	
		valor do imóvel	7.500.000,00
		imobiliária	Luís Bittencourt
		contato	Sr. Luís
		fone	(11) 99769-9599
		natureza	oferta
Terreno		área terreno	5.000,00
		frente	130,00
		testada de cálculo	20,00
		profundidade de cálculo	38,46
		acessibilidade	direta
		formato	irregular
		esquina	sim
		topografia	plano
		consistência	seco
Construção		área construída	
		idade estimada	
		estado conservação	nenhum
		padrão	nenhum
		face	-
		vagas	
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	0,000
		coef. depreciação	1,000
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	Frentes Multiplas	1,1000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

			3
Dados Gerais	data		Dez_2023
	endereço		Rua Luis Gonzaga Bicudo - ao lado do nº 293
	índice local		
	valor do imóvel		1.605.000,00
	imobiliária		Pro-Imóvel
	contato		Sr. Fábio
	fone		(11) 4022-0012 / 2429-2527
	natureza		oferta
Terreno	área terreno		1.070,00
	frente		20,00
	testada de cálculo		20,00
	profundidade de cálculo		53,50
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
	consistência		seco
Construção	área construída		
	idade estimada		
	estado conservação		nenhum
	padrão		nenhum
	face		-
	vagas		
	pavimentos		
	custo base		0,00
	coef. padrão		0,000
	coef. depreciação		1,000
	valor calculado		0,00
	valor arbitrado		0,00
Adicionais	terr	Frentes Multiplas	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

			4
Dados Gerais		data	Dez_2023
		endereço	Rua Alberto de Souza Cardozo - ao lado do nº 50
		índice local	
		valor do imóvel	320.000,00
		imobiliária	Corretor autonomo
		contato	Sr. Helio
		fone	(11) 99660-8724 / 4022-0040
Terreno		natureza	transação
		área terreno	250,00
		frente	9,00
		testada de cálculo	9,00
		profundidade de cálculo	27,78
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
Construção		área construída	
		idade estimada	
		estado conservação	nenhum
		padrão	nenhum
		face	-
		vagas	
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	0,000
		coef. depreciação	1,000
		valor calculado	0,00
Adicionais	terr	valor arbitrado	0,00
		Frentes Multiplas	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

5		
Dados Gerais	data	Dez_2023
	endereço	Rua Capitão Silvío Flaming nº 541
	índice local	
	valor do imóvel	350.000,00
	imobiliária	Regina Marche
	contato	Sr. William
	fone	(11) 99757-3885 / 96639-3165
Terreno	natureza	oferta
	área terreno	168,00
	frente	5,00
	testada de cálculo	5,00
	profundidade de cálculo	33,60
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
Construção	área construída	100,00
	idade estimada	50
	estado conservação	f - entre reparos simples e importantes
	padrão	casa simples (-)
	face	-
	vagas	1
	pavimentos	1
	custo base	1.957,93
	coef. padrão	1,251
	coef. depreciação	0,407
	valor calculado	99.742,36
Adicionais	terr	valor arbitrado
		0,00
	imóvel	Frentes Multiplas
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
		fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
	fator posicionamento	
	observações	



Elementos Comparativos

			6
Dados Gerais		data	Dez_2023
		endereço	Rua Convenção - em frente ao nº 292
		índice local	
		valor do imóvel	3.500.000,00
		imobiliária	Imobiliária Scavacini
		contato	Sra. Isabela
		fone	(11) 4022-1981 / 99965-0098
Terreno		natureza	oferta
		área terreno	3.100,00
		frente	30,00
		testada de cálculo	20,00
		profundidade de cálculo	80,00
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
Construção		área construída	
		idade estimada	
		estado conservação	nenhum
		padrão	nenhum
		face	-
		vagas	
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	0,000
		coef. depreciação	1,000
		valor calculado	0,00
Adicionais	terr	Frentes Multiplas	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Tratamentos

Fatores

				paradigma	
F _i	Oferta	fator		0,85	
				avaliando	
Floc	Localização	índice			
Cf	Testada	testada	20,00		
Cp	Profundidade	área	1.628,00		
Ce	Frentes múltiplas	esquina	não		
Ca	Área (norma)				
Ft	Topografia	topografia	caído para os fundos de 5% até 10%		
Fc	Consistência	consistência	seco		
Área					
Frentes Múltiplas					
fator 2 - terreno		avaliando	1,0000		
fator 3 - terreno		avaliando	1,0000		
		avaliando	1,0000		

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Modelo

Fatores

a	0	nenhum
b	2	Testada
c	3	Profundidade
d	6	Topografia
e	8	Área
f	9	Frentes Múltiplas

Homogeneização

		Unitário Original							Homogeneização			Var.	
									1	2	3		
1	sim	695,45	0,00	-24,90	119,32	86,93	26,67	0,00	903,48	903,48	903,48	1,30	
2	sim	1.275,00	0,00	-165,05	0,00	-127,50	191,98	-115,91	1.058,52	1.058,52	1.058,52	0,83	
3	sim	1.275,00	0,00	-165,05	45,08	-127,50	-65,16	0,00	962,36	962,36	962,36	0,75	
4	sim	1.280,00	0,00	27,26	0,00	-128,00	-267,27	0,00	911,99	911,99	911,99	0,71	
5	sim	1.177,13	0,00	175,04	0,00	-117,71	-290,93	0,00	943,52	943,52	943,52	0,80	
6	sim	959,68	0,00	-124,23	164,65	-95,97	80,46	0,00	984,59	984,59	984,59	1,03	
7	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
8	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
9	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
10	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
		1.110,38	Média Aritmética							960,75	960,75	960,75	
		237,61	Desvio Padrão							56,72	56,72	56,72	
		777,26	- 30%							672,52	672,52	672,52	
		1.443,49	+ 30%							1.248,97	1.248,97	1.248,97	
		21,40%	Coef. Variação							5,90%	5,90%	5,90%	

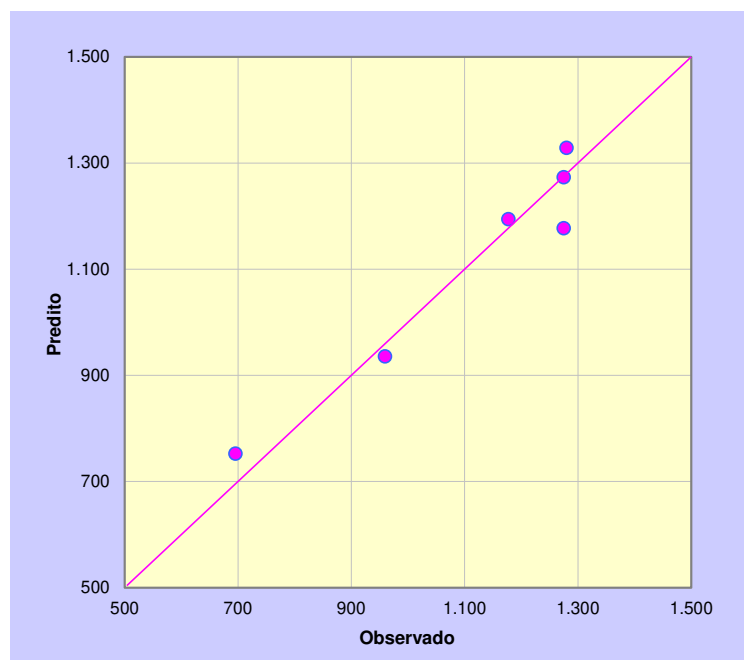
Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Variações

Minimo	Coef. de	Fatores		
62	variação	combinados		
1	21,40%	a	0	nenhum
2	24,98%	b	2	Testada
3	16,00%	c	3	Profundidade
4	15,86%	d	6	Topografia
5	24,50%	e	8	Área
6	20,71%	f	9	Frentes Múltiplas
7	24,98%	a, b		
8	16,00%	a, c		
9	18,47%	b, c		
10	18,47%	a, b, c		
11	15,86%	a, d		
12	21,02%	b, d		
13	21,02%	a, b, d		
14	9,91%	c, d		
15	9,91%	a, c, d		
16	14,05%	b, c, d		
17	14,05%	a, b, c, d		
18	24,50%	a, e		
19	19,63%	b		
20	19,63%	a, b, e		
21	21,64%	c, e		
22	21,64%	a, c, e		
23	14,51%	b, c, e		
24	14,51%	a, b, c, e		
25	21,77%	d, e		
26	21,77%	a, d, e		
27	14,79%	b, d, e		
28	14,79%	a, b, d, e		
29	20,03%	c, d, e		
30	20,03%	a, c, d, e		
31	10,20%	b, c, d, e		
32	10,20%	a, b, c, d, e		
33	20,71%	a, f		
34	25,47%	b, f		
35	25,47%	a, b, f		
36	15,59%	c, f		
37	15,59%	a, c, f		
38	19,37%	b, c, f		
39	19,37%	a, b, c, f		
40	15,08%	d, f		
41	15,08%	a, d, f		
42	21,96%	b, d, f		
43	21,96%	a, b, d, f		
44	9,70%	c, d, f		
45	9,70%	a, c, d, f		
46	15,81%	b, c, d, f		
47	15,81%	a, b, c, d, f		
48	21,61%	e, f		
49	21,61%	a, e, f		
50	16,90%	b, e, f		
51	16,90%	a, b, e, f		
52	19,11%	c, e, f		
53	19,11%	a, c, e, f		
54	11,76%	b, c, e, f		
55	11,76%	a, b, c, e, f		
56	18,16%	d, e, f		
57	18,16%	a, d, e, f		
58	10,71%	b, d, e, f		
59	10,71%	a, b, d, e, f		
60	17,19%	c, d, e, f		
61	17,19%	a, c, d, e, f		
62	5,90%	b, c, d, e, f		
63	5,90%	a, b, c, d, e, f		

Fatores	Coef. de	Modelo
	variação	
nenhum	21,40%	original
b, c, d, e, f	5,90%	mínimo
b, c, d, e, f,	5,90%	escolhido *
		* após saneamento



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Avaliação

Dados	tipo	terreno
	modalidade	venda
	data	Dez_2023
	local	Praça Almeida Junior nº 708 - Centro - Itú/SP
	cliente	3º Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área de terreno	1.628,00 m2
Média Saneada	960,75 R\$ / m ²
Intervalo de Confiança	(926,57 - 994,92)
Testada	142,86 R\$ / m ²
Profundidade	-140,70 R\$ / m ²
Frentes Múltiplas	0,00 R\$ / m ²
Valor Unitário	962,91 R\$ / m²
Valor Total	1.567.617,48 R\$
Grau de Precisão	III

Planilha de cálculo
Tratamento
por fatores



desenvolvimento
MERCATTO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



MEMÓRIA DE CÁLCULOS – VALORAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

ETAPAS	CUPE (R\$/m²)		1	2	3	TOTAL
CONSTRUTIVAS	RESIDÊNCIA	GALPÃO	EDIFICAÇÕES DOS VESTIÁRIOS, LANCHONETE E BANHEIROS	COBERTURA DA ÁREA LIVRE	QUADRA DE FUTEBOL SOCIETY	
	Popular/Simples	Médio				
Serviços Preliminares	17,76	33,35	17,76	3,33	8,82	
Movimento de terra	9,87	11,12	9,87	1,11	7,35	
Fundações Especiais	-	100,04	-	10,00	10,00	
Infraestrutura	69,06	80,03	55,25	24,01	8,00	
Superestrutura	256,52	166,74	205,22	50,02	16,67	
Vedação	201,27	62,25	161,02	-	-	
Esquadrias	221,01	335,70	176,80	-	-	
Cobertura	282,18	591,36	225,74	236,54	-	
Hidráulica	226,93	108,93	181,54	-	-	
Elétrica	84,85	122,27	67,88	12,23	12,35	
Impermeabilização/Isolação	10,85	31,12	8,68	3,11	3,11	
Revestim (piso,parede,forro)	491,34	182,30	442,21	18,23	36,46	
Vídeos	19,73	4,45	15,79	-	-	
Pinturas	68,08	126,72	54,46	6,34	12,67	
Serviços Complementares	13,81	266,78	13,81	-	-	
Elevadores	-	-	-	-	-	
SUBTOTAL c/ fundações	1.973,27	2.223,16	1.636,04	364,93	115,44	
Projetos / Cópias / Emol. (2%)			32,72	7,30	2,31	
BDI (25%)			409,01	91,23	28,86	
TOTAL POR M² (c/ fundações)			2.077,77	463,46	146,61	
Área total construída (m²)			108,00	100,00	820,00	1.028,00
Valor Novo (R\$)			224.398,77	46.346,37	120.221,58	390.966,72
Idade estimada (anos)			19	2	2	
Relação i/v			27%	10%	10%	
Estado conservação			c	c	c	
Ross Heidecke			0,193	0,079	0,079	
Fator depreciação			0,845	0,937	0,937	
Valor Atual (R\$)			189.679,30	43.424,18	112.641,47	345.744,95
Vida Útil (anos)			70	20	20	

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TERRENO)

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Terreno	10	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (EDIFICAÇÕES)

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Descrição	Pontos (Σ 1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor das benfeitorias	07	Grau II	Grau II

MÉTODO EVOLUTIVO (TODO O IMÓVEL)

Tabela 10– Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor de terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Descrição	Pontos (Σ 1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do imóvel	05	Grau II	Grau II

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO II

FICHA ESPELHO DO IPTU 2023



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
FICHA ESPELHO - IPTU 2023

INSCRIÇÃO MUNICIPAL 07.0015.00.0006.000	EXERCÍCIO 2023	REGISTRO 0017391	TIPO DE IMPOSTO PREDIAL							
			3ª PARCELA 10/03/2023	4ª PARCELA 10/04/2023	5ª PARCELA 10/05/2023	6ª PARCELA 12/06/2023				
			7ª PARCELA 10/07/2023	8ª PARCELA 10/08/2023	9ª PARCELA 10/09/2023	10ª PARCELA 10/10/2023				
			PROPRIETÁRIO KOTTA S/A EMPR E PART			11ª PARCELA 10/11/2023				
			COMPROMISSÁRIO							

ENDEREÇO DO IMÓVEL PCA. ALMEIDA JUNIOR, 00708 Bairro: VILA NOVA			ENDEREÇO DE ENTREGA PCA. ALMEIDA JUNIOR, 00708 VILA NOVA ITU/SP CEP: 13309-030					
Q - 15 L - 06						VALOR TERRENO : R\$		

VL M² TERRENO - R\$		309,35		FATOR PROF.		X		0,6984		FATOR SITUAÇÃO		X		1,0000		FATOR SUPERFÍCIE		X		1,0000		FATOR TOPOGRAF.		X		1,0000		FATOR GLEBA		X		216,05		X		1.628,09		351.748,84						
CÓDIGO	ÁREA CONSTRUIDA		108,00		VL M² CONST(R\$)		371,27		ANO CON.		2004		FTOBS		1,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00					
VL M² CONST(R\$)	ANO CON.				FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00	
VL M² CONST(R\$)	ANO CON.				FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00	
VL M² CONST(R\$)	ANO CON.				FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00		CÓDIGO		ÁREA CONSTRUIDA		VL M² CONST(R\$)		ANO CON.		FTOBS		0,00	

TESTADA	20,00	TOTAL M² CONSTRUÇÃO	108,00	VL VENAL CONSTRUÇÃO - R\$	40.097,16	EXCESSO VALOR VENAL		DESTINAÇÃO		VALOR VENAL DO IMÓVEL - R\$	391.846,00	VALOR DO IMPOSTO CHEIO - R\$	3.918,42
VALOR DO IMP SEM DESCONTO - R\$	3.918,42	PORCENTAGEM DO DESCONTO		DESCONTO - R\$		VALOR TOTAL DO LANÇAMENTO - R\$	3.918,42	PARCELA	11	VALOR PARCELA - R\$	356,22		

MENSAGEM