ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.

Ordem nº 1238/06
Processo Físico nº 0015914-76.2006.8.26.0590
Classe-Assunto : **Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação**
Requerente : **BANCO BRADESCO S/A**
Requeridos : **Espólio DE VALTER MORENO e Outros**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supra referendados, após vistoria ao imóvel em questão, estudos e pesquisa imobiliária atualizada, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O.

Termos em que,
Pede Juntada.
São Vicente (SP), 12 de setembro de 2023

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

590 FSVC 23.0015914-3 120823 1412 78
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 06:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

1 – ***OBJETIVO*** :

Trata o presente trabalho, da avaliação de um bem imóvel de uso residencial, tipo casa sobreposta, parte superior, situada no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

2 – ***CONSIDERAÇÕES INICIAIS*** :

- O(s) **requerido(s)** são proprietários de uma **casa sobreposta - parte alta,** conforme identifica adiante.

- **O imóvel tem a Matrícula nº 72.517 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente – (cf. citado à fl. 267).**

- Inscrição Cadastral Imobiliária **nº 37-00584-0539-00190-000.**

- O signatário foi nomeado **Perito,** nos termos da **r. decisão de fl. 273**, para proceder a avaliação do imóvel; não foram formulados quesitos nem indicados assistentes técnicos pelas partes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

3 – ***VISTORIA :***

O perito compareceu ao local, no dia e horário previamente agendados à fl. 291; entretanto, nenhum representante das partes estava no local e a vistoria interna do imóvel restou frustrada. Após algum tempo no local, surgiu a vizinha da direita- **nº 188**, nos informando que o imóvel estava vazio.

No mesmo dia, fizemos contato com a advogada dos requeridos – **Drª Rosana Medeiros Henrique**, que prontificou-se em conseguir as chaves do imóvel, sendo então agendado o **dia 31/07/2023 às 11:00h.**

Comparecemos mais uma vez ao local, onde a i.Patrona da parte **requerida** já nos aguardava para abrir o imóvel e acompanhar a vistoria pericial, juntamente com mais 2 pessoas da parte requerida, que não se identificaram.

3.1 – Localização :

O imóvel em questão está emplacado com o **nº 190 da Av. Galeão Coutinho,** no Bairro Parque São Vicente, perímetro urbano da parte insular do Município de São Vicente/SP; o imóvel está edificado sobre parte do **lote 18 da quadra 33**, do loteamento denominado Vila Jockey Club.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

3.2 - Padrão construtivo :

O imóvel tem **padrão construtivo simples**, segundo a classificação definida no trabalho do IBAPE/SP, denominado **"Edificações – Valores de Venda"**; possui 2 (dois) pavimentos : no térreo está a garagem, na área de recuo frontal coberta, medidores de água e energia elétrica (poste de entrada) e a escadaria de acesso ao pavimento superior, do lado esquerdo; no **pavimento superior**, o imóvel possui 3 quartos, cozinha, área de serviço, banheiro e terraço descoberto na parte frontal.

3.3 – Infraestrutura / Zoneamento :

O local possui os melhoramentos públicos básicos necessários: rede de água, energia e iluminação pública, esgotamento sanitário, telefonia, vias de acesso pavimentadas, coleta de lixo e comércio intenso nas imediações, sobretudo na Av. Augusto Severo, localizada a menos de cem metros de distância; de acordo com a Planta de Zoneamento Urbanístico – ***Anexo III da Lei Complementar nº 987/2020,*** o imóvel está inserido na ***Zona ZEIS-1 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – 1***; de acordo com ***Anexo IV da referida Lei – Planta de Hierarquia do Sistema Viário,*** a Rua Galeão Coutinho é considerada uma artéria do sistema viário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

3.4 – Situação :

O **imóvel nº 190** avaliando, de acordo com a Planta de Abairramento do Município – ***Anexo I da Lei retro mencionada,*** está inserido no **Parque São Vicente**; está situado em meio de quadra, formada pela Av. Augusto Severo, Rua Armando Vilório Bei, Rua Caramuru e Av. Galeão Coutinho, para a qual entesta.

3.5 - Estado de conservação :

O imóvel não apresenta bom estado de conservação, necessitando reparos significativos, como nas infiltrações observadas no teto da garagem, que dão origem a intensa umidade incrustada na estrutura; desplacamento de reboco no teto com ferragens da laje expostas; na sala, são necessários diversos reparos no piso cerâmico e nos revestimentos da parede, assim como também na parede de 2 dormitórios, nos azulejos da cozinha e banheiro, prejudicando as condições normais de habitabilidade; também são necessárias manutenções de praxe, como em todo imóvel usado, devido a decrepitude pelo desgaste e pela idade, como: revisão das instalações hidráulicas, instalações elétricas, pintura geral e limpeza.

3.6 – Idade :

O **imóvel avaliando**, tem idade aparente igual a **35 anos.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

3.7 – Proprietário (s) :

Consta na **R11- matrícula 72517**, que o Sr. Valter Moreno adquiriu o imóvel em 30/01/89, com alienação ao banco **requerente.**

3.8 - Áreas:

	IPTU	**matrícula 72.517**
Área útil	**84,60 m²**	**99,60 m²**
Fração de terreno	**94,56 m²**	**¼ do todo**

3.9 – Características construtivas :

Trata-se de uma **casa do tipo sobreposta**, parte alta, com 2 (dois) pavimentos; no **pavimento térreo**, há uma garagem coberta/varanda, ocupando o recuo frontal, para somente um veículo, medidores de água e energia, escadaria de acesso ao pavimento superior, no lado esquerdo para quem de frente olha; no pavimento superior, o imóvel possui 3 dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro e terraço descoberto na parte frontal.

Estrutura : em concreto armado e as próprias paredes;

fundação direta (ou rasa).

Vedações : alvenaria de blocos/tijolos na forma convencional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

Revestimentos: a fachada é revestida em cerâmica; internamente, as áreas secas, sala e dormitórios, são revestidas com massa fina; o banheiro, a cozinha e área são revestidos com azulejos até o teto.

Pisos: tipo cerâmico em todo o imóvel, inclusive garagem e terraço descoberto no andar superior.

Louças e metais: louças e metais sanitários de padrão simples; o box do chuveiro tem fechamento com alumínio e acrílico; gabinete no lavatório; tanque na área serviço.

Esquadrias : portas e batentes de madeira; as janelas/vitrôs são de alumínio na cozinha , banheiro e nos quartos.

Pintura: látex sobre massa corrida na sala, nos dormitórios, e em todos os tetos; esmalte na esquadria de madeira.

Instalações: hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e/ou pisos na forma convencional.

Observação :

>O imóvel não está habitado, sem mobília, restando somente louças e armários na cozinha e banheiro; toda a mobília existente e eventuais pertences pessoais, não estão computados na presente avaliação, restringindo-se a avaliação somente a edificação.

>A avaliação obedeceu os critérios e premissas da ***ABNT NBR 14653-2.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características tanto quanto possível, semelhantes ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente

Recomenda-se uma pesquisa de mercado em relação às condições dos preços : total ou unitário, formas de pagamento, etc.

4.1.1.2 – Variáveis independentes

Referem-se às características físicas : área, frente, localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, etc.) e econômicas (oferta ou transação, condição – à vista ou à prazo).

As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas exemplo: "maior do que" ou "sim" ou "não";

b) pelo emprego de variáveis *proxy* (exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);

c) por meio de códigos alocados (exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

O objetivo é obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e proprietários dos imóveis.

4.1.3 – Tratamento de dados

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

4.1.3.a – tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos de 2 anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4.1.3.b – tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

4.2 – Método involutivo

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas a seguir:

4.2.1 – Vistoria

4.2.1.1 – Caracterização da região :

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais.
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência.
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

- localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infra-estrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- condições de ocupação.

4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1.

4.2.1.5 – Situações especiais

4.2.1.5a – Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

4.2.2 – Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

4.2.3 – Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

4.2.4 – Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

4.2.6 – Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

a) compra do imóvel;
b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;
c) impostos e taxas;
d) publicidade;
e) a comercialização de unidades.

4.2.7 – Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

4.2.8 – Prazos : Na adoção dos modelos dinâmicos, recomenda-se que:

a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

4.2.9 – Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4.3 – Método da renda

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

4.3.1 – Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio.

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + VB). FC , onde:

VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
VB é o valor da benfeitoria;
FC é o fator de comercialização.

4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo;
b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

4.4.3 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, deve ser analisada a adequação das benfeitorias, ressaltando o sub-aproveitamento ou o super aproveitamento do terreno.

4.4.4 – Quando empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado, em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ***ABNT NBR 14653-4.***

4.5.1 – Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

4.5.1.2a – Vistoria : Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio:

$S = Ap + \sum^{n} (Aq_i \cdot P_i)$, onde :

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

A_{qi} é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ***ABNT NBR 12721.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4.5.1.2c – Estimação do custo de construção

Pode ser aplicada a equação a seguir :

$$C = \frac{[\ CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)]\ (1 + A)\ (1 + F)\ (1 + L)}{S}$$

C **é o custo unitário** de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB **é o custo unitário básico;**

OE **é o orçamento de elevadores;**

OI **é o orçamento de instalações especiais** e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, urbanização, projetos, etc;

Ofe **é o orçamento de fundações especiais;**

Ofd **é o orçamento de fundações diretas;**

S **é a área equivalente de construção**, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A **é a taxa de administração da obra;**

F **é o percentual relativo aos custos financeiros** durante o período da construção;

L **é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.**

4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado

4.5.1.3a – Vistoria

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

4.5.1.3c – Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

4.5.1.3d – Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação.

4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria

O custo da reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização desse método para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o *MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO,* é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por 20 elementos referentes a vendas de casas do tipo sobrado ou sobreposta; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 06 variáveis e sendo consideradas 05: 04 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em Reais, com **redução de 5%** em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervalorização normalmente atribuída por eles.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em **R$/m²** de área construída.

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída total em m².
Avaliando = 99,60 m² (conforme indicado na matrícula)

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente, considerando-se a proximidade aos pólos valorizantes, etc.
I.F. = 96,56 (avaliando).

TOTAL DE VAGAS – Variável independente quantitativa que expressa o número de vagas de garagem disponíveis no imóvel: se o imóvel conta com mais de 1 vaga para veículos (=70); **imóvel possui apenas uma vaga de garagem (=50)**; o imóvel não conta com vaga de garagem (=0,1).

PADRÃO DE ACABAMENTO – Variável independente qualitativa que expressa o padrão de acabamento do imóvel através dos seguintes códigos alocados: padrão alto (=1), padrão médio (=3) e padrão simples (=5).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 20
- Número de dados considerados: 16

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8866992 / 0,3739411
- Coeficiente Determinação: 0,7862355
- Fisher-Snedecor: 14,71
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

0,85 - Setor urbano
Região nao conclusiva 98%

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos residuos situados entre -1 e + 1 σ
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 σ
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 σ

Outliers do Modelo: 0

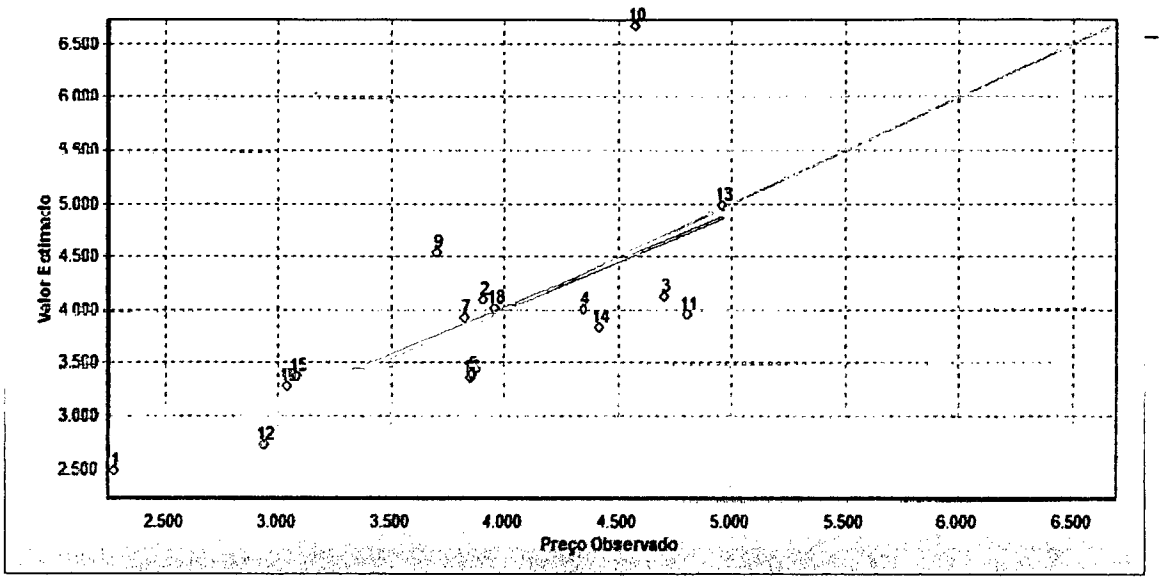
Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Setor urbano	x	-6,21	0,01
• Área Total	1/x	-5,17	0,02
• Padrão Acabamento	1/x	-1,00	33,89

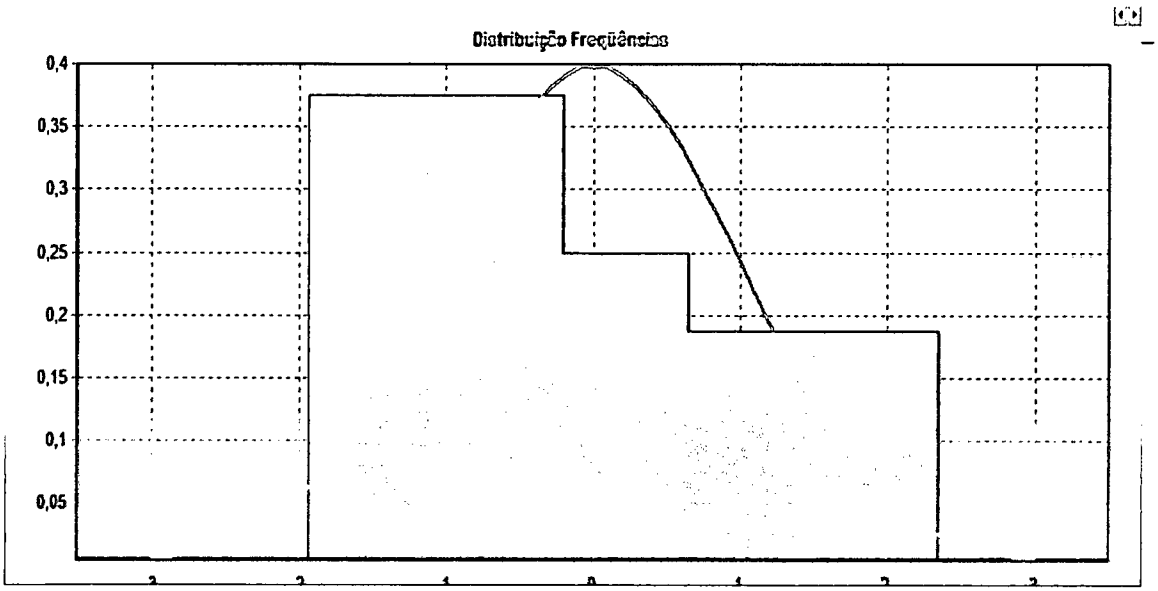
Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = 1/(+3,158273248E-007 -4,669445659E-010 * Setor urbano - 1,417083946E-005 / Área Total -1,559097932E-008 / Padrão Acabamento)½

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Setor urbano		
Área Total	-0,60	0,88
Padrão Acabamento	0,27	0,19
Valor Unitário	-0,56	0,87
• Área Total		
Padrão Acabamento	-0,30	0,33
Valor Unitário	-0,21	0,83
• Padrão Acabamento		
Valor Unitário	-0,16	0,28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

Grau de fundamentação e precisão

Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	Quantidade mínima de dados de mercado,efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (1 ponto)
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite a fronteira	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30% (1 ponto)
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10% (1 ponto)

Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 15 pontos : Grau I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação "I" e grau de precisão "III" conforme Norma NBR 14.653-2/2004.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

6 – CONCLUSÕES E ENCERRAMENTO :

Diante dos valores apurados entre **mínimo, médio e máximo** (Anexo 2), considerando o estado de conservação do imóvel, as suas características e localização, concluímos pelo seu **valor médio de mercado**, igual a :

R$ 281.032,12

(duzentos e oitenta e um mil, trinta e dois reais e doze centavos), válido para a data do laudo.

Nada mais havendo a acrescentar, tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, o perito encerra o presente **laudo técnico de avaliação**, que segue digitado no anverso de 24 (vinte e quatro) folhas numeradas e rubricadas, assinando digitalmente para os devidos fins. Acompanham 3 (três) anexos.

São Vicente (SP), 12 de setembro de 2023.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

ANEXO 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

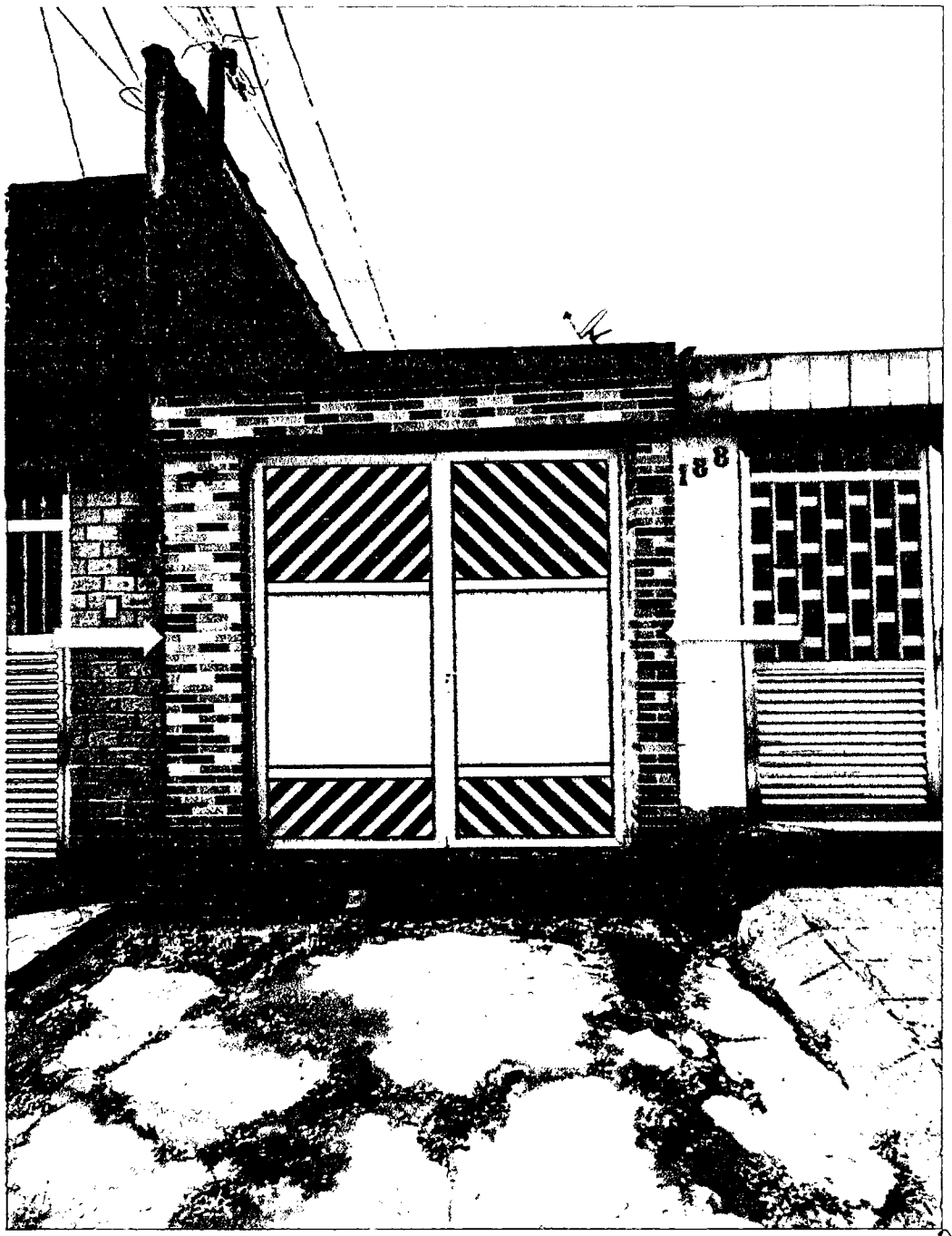
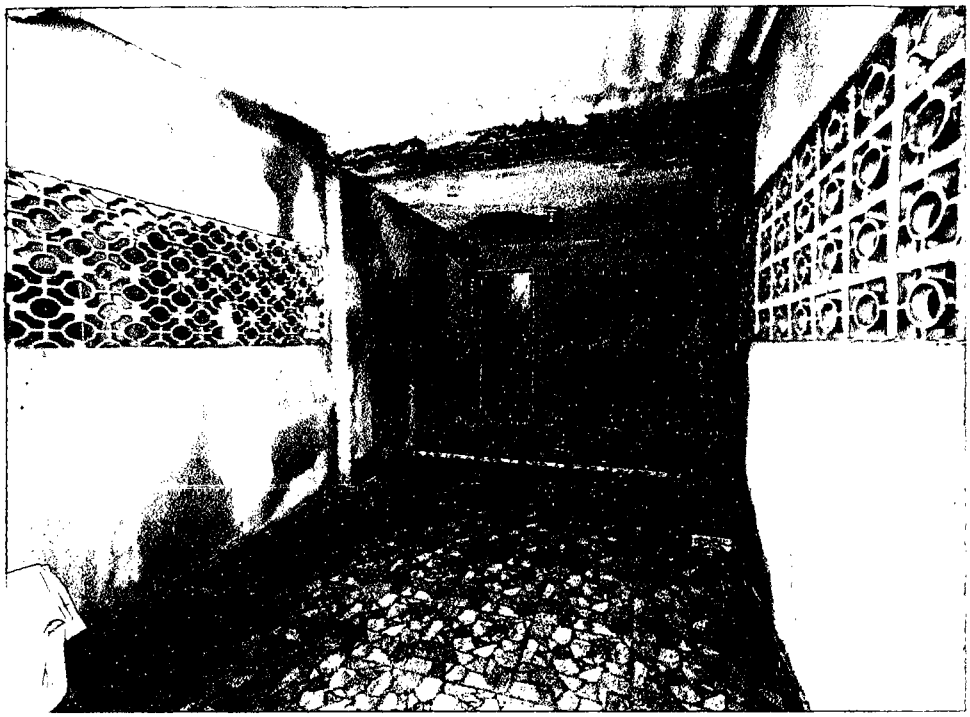


Foto 1 – Fachada do imóvel avaliando, nº 190 da Av. Galeão Coutinho

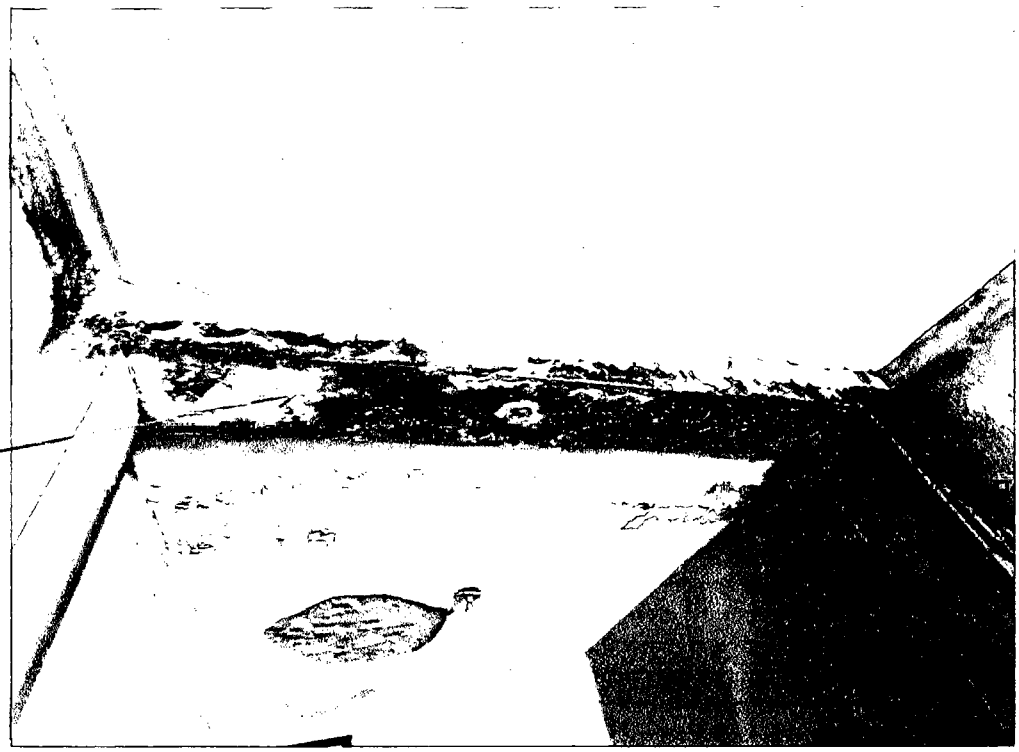
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

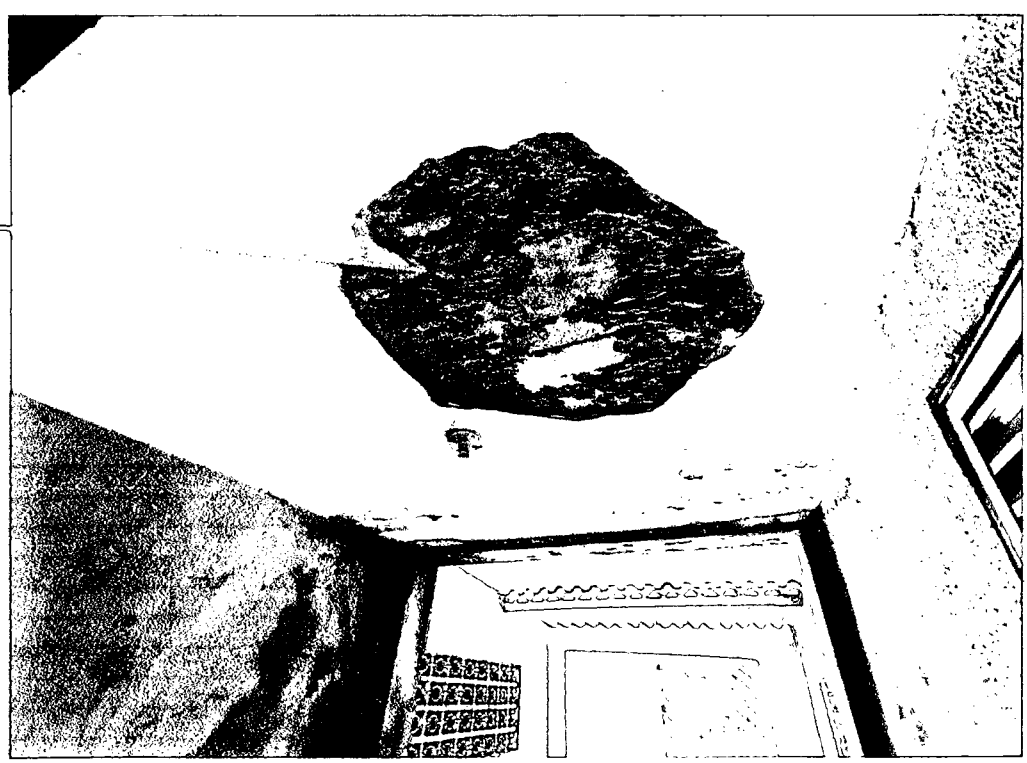




Fotos 2 e 3 – Garagem do imóvel avaliando; em detalhe, o bolor impregnado nas paredes, pilar e viga, devido as infiltrações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.





Fotos 4 e 5 – Em detalhe, observa-se que o bolor tomou conta dos pilares, vigas e parede; o teto mostra desplacamento do revestimento expondo a ferragem da laje

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

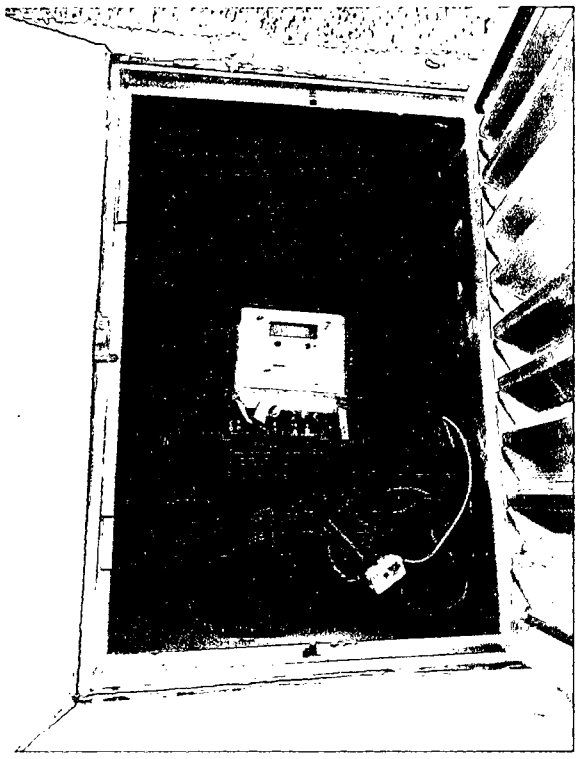


Foto 6 – Medidor de energia elétrica padrão CPFL



Foto 7 – Escada de acesso ao segundo pavimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

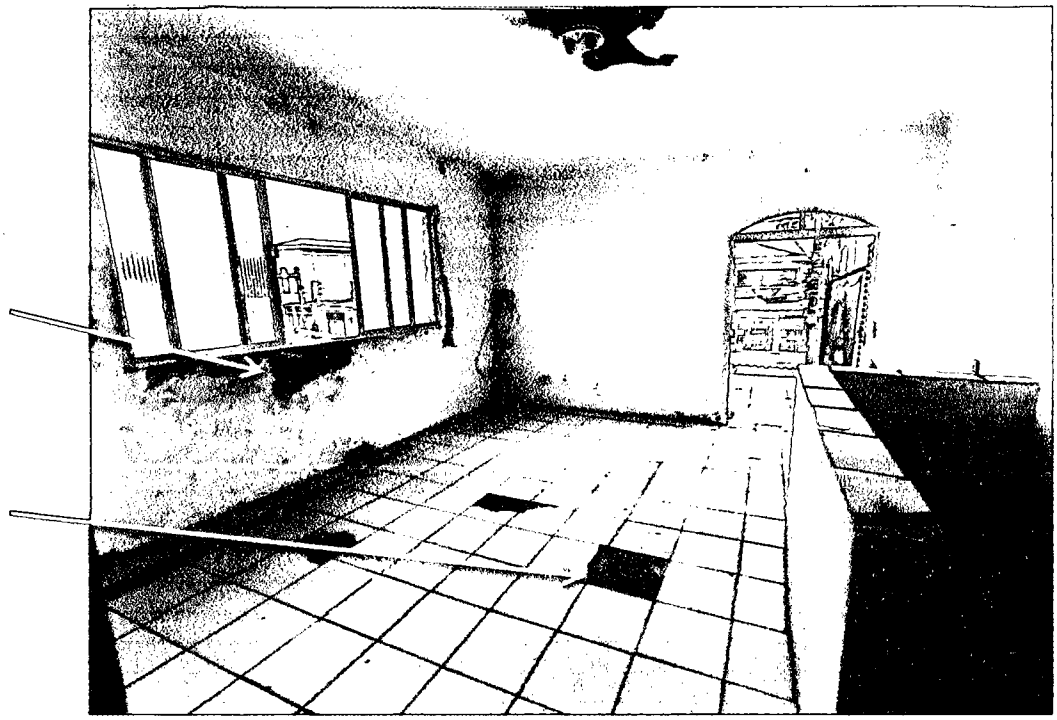


Foto 8 – Sala do imóvel, mostrando danificações no piso e paredes

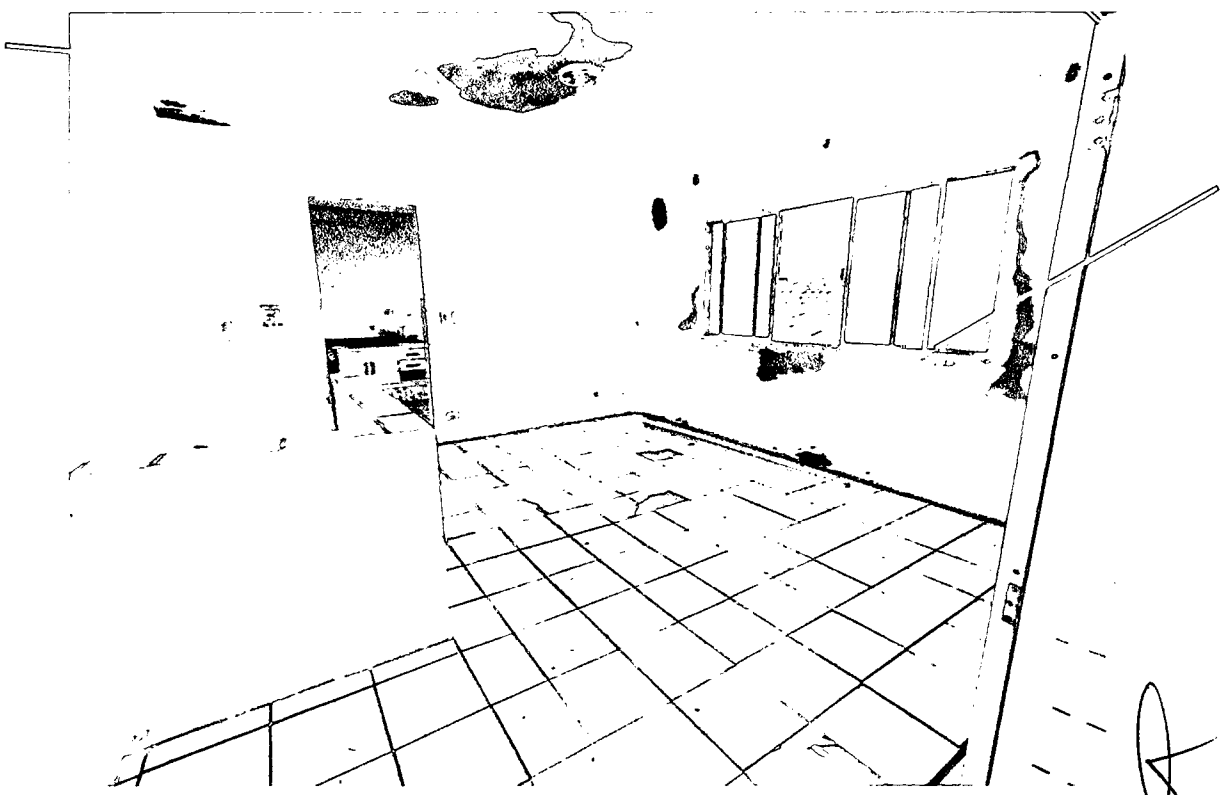


Foto 9 – Vista contrária da foto anterior, observando-se os mesmos danos, inclusive com desplacamento no revestimento da laje.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

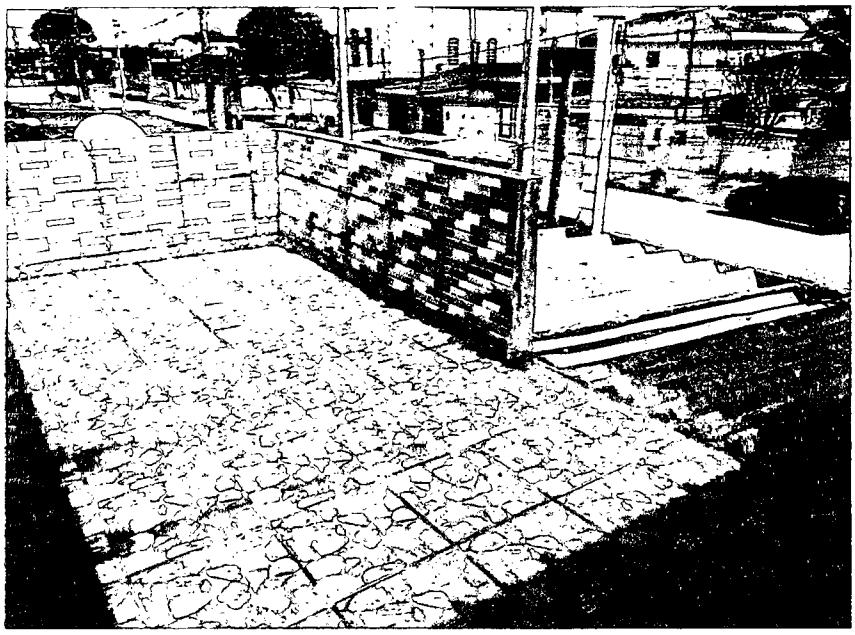


Foto 10 – Terraço descoberto na parte frontal superior



Foto 11 – Detalhe da cobertura da garagem em canaletes, com remendos diversos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

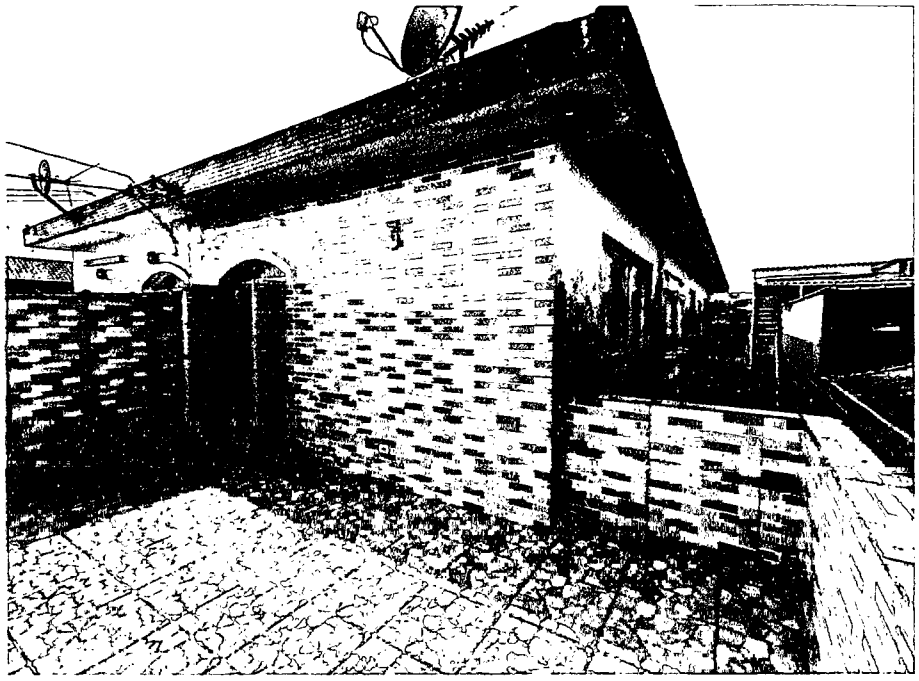


Foto 12 – Outra vista do terraço na parte frontal superior



Foto 13 – Recuo lateral e cobertura da parte térrea (imóvel vizinho)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

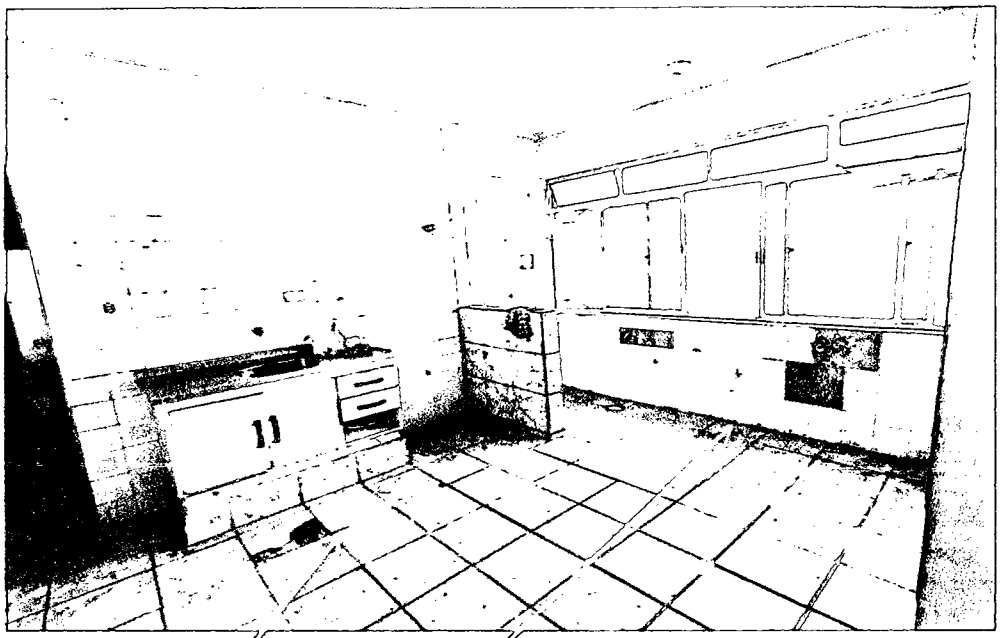


Foto 14 – Cozinha e área de serviço, com danificações no piso e azulejos

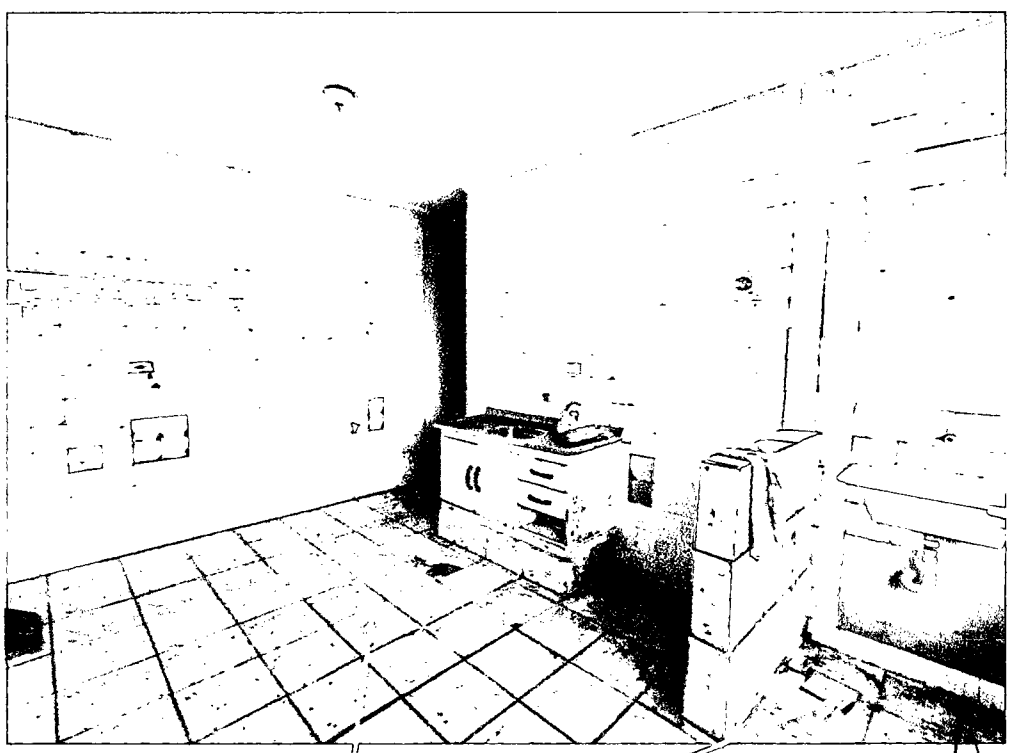
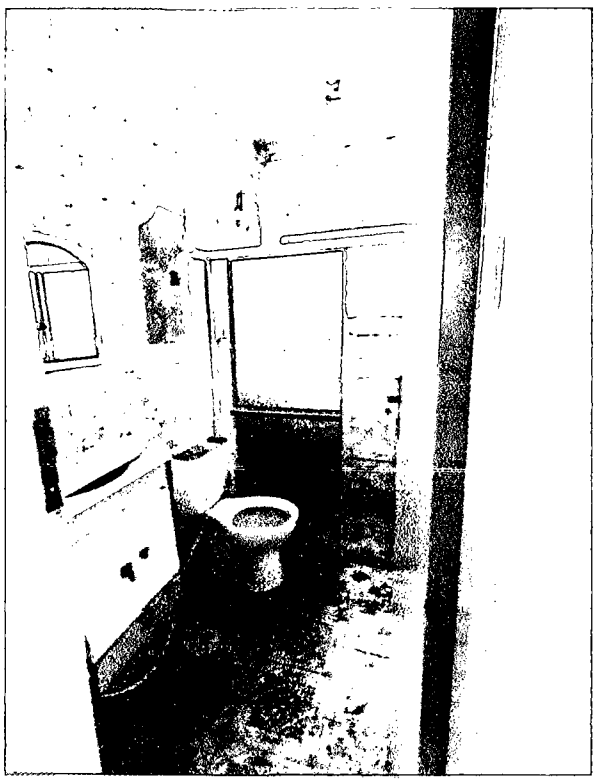


Foto 15 – Cozinha e área de serviço do imóvel avaliando

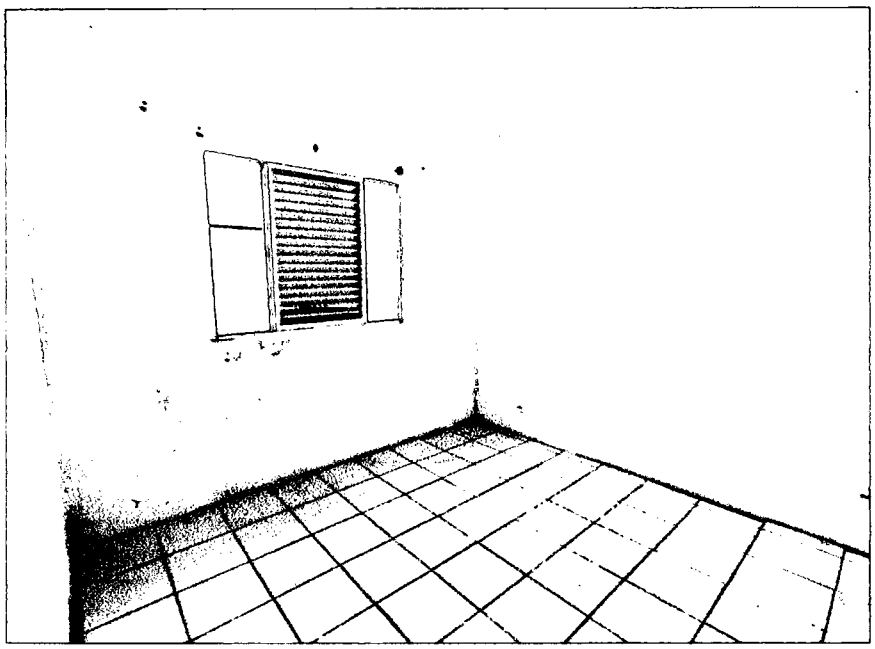
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

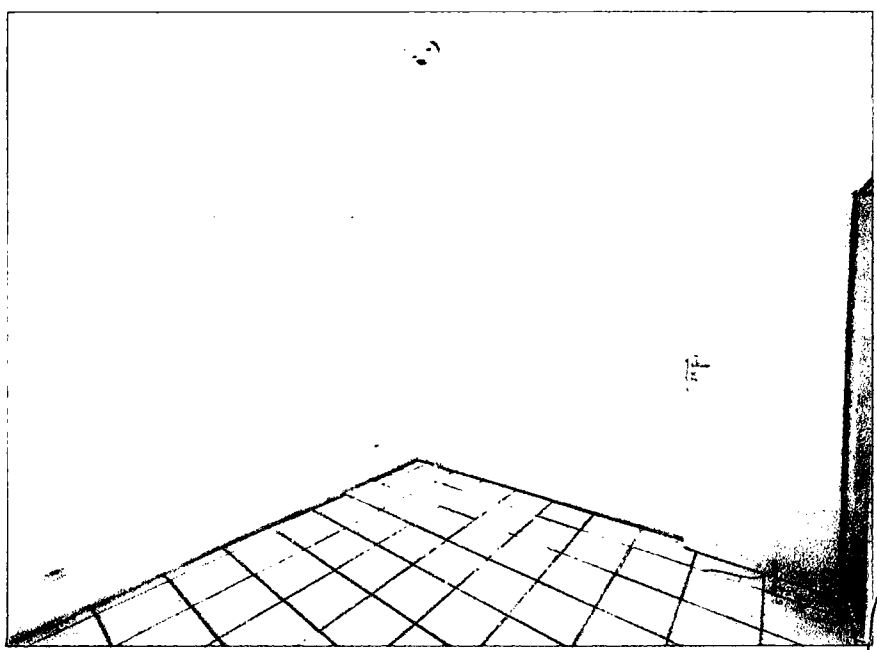




Fotos 16 e 17 – Banheiro do imóvel avaliando, com gabinete, armário de parede e box para o chuveiro; também mostra danos no revestimento sobre a bacia sanitária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

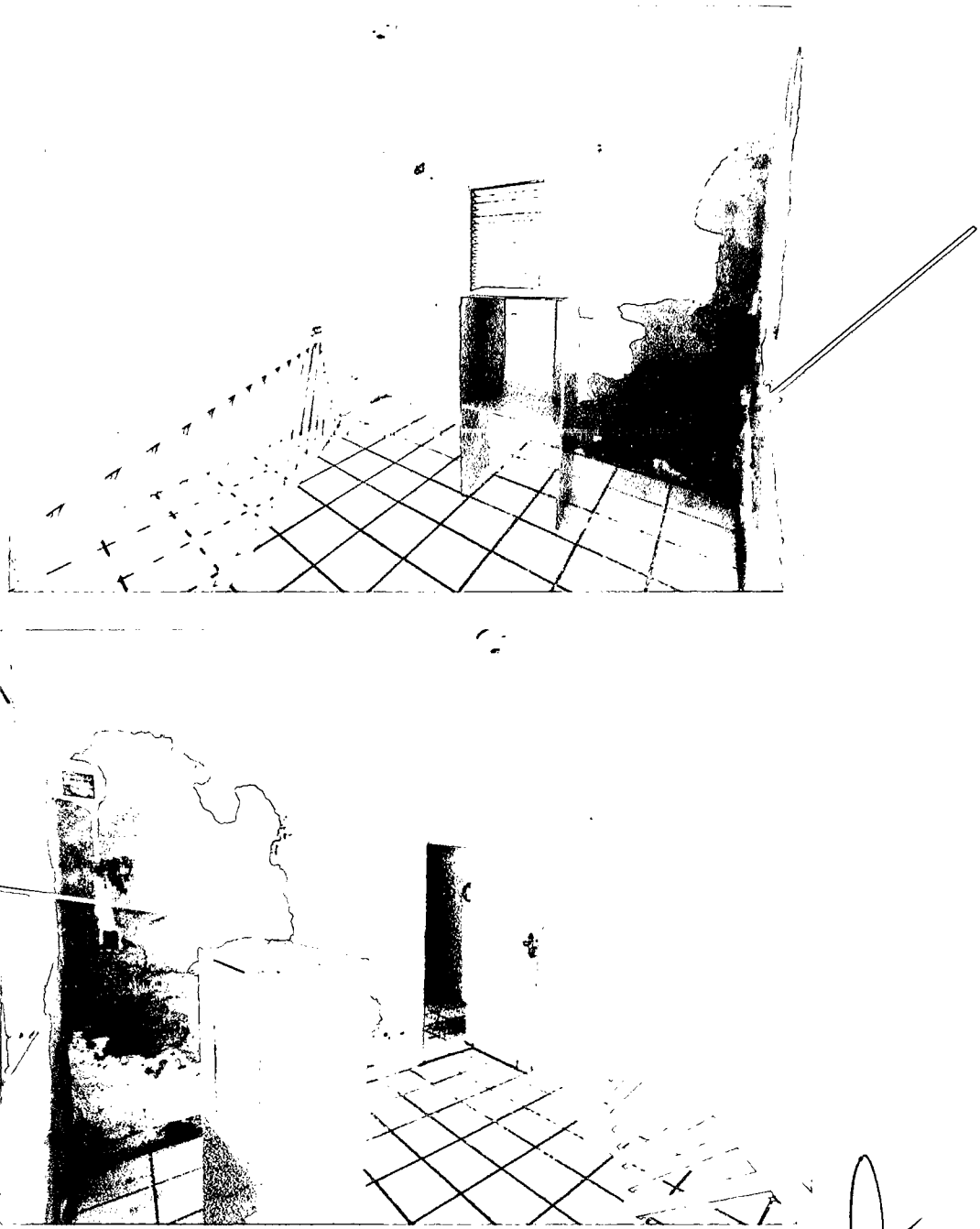




Fotos 18 e 19 – Vista geral do primeiro dormitório; necessário pintura e reparos na porta

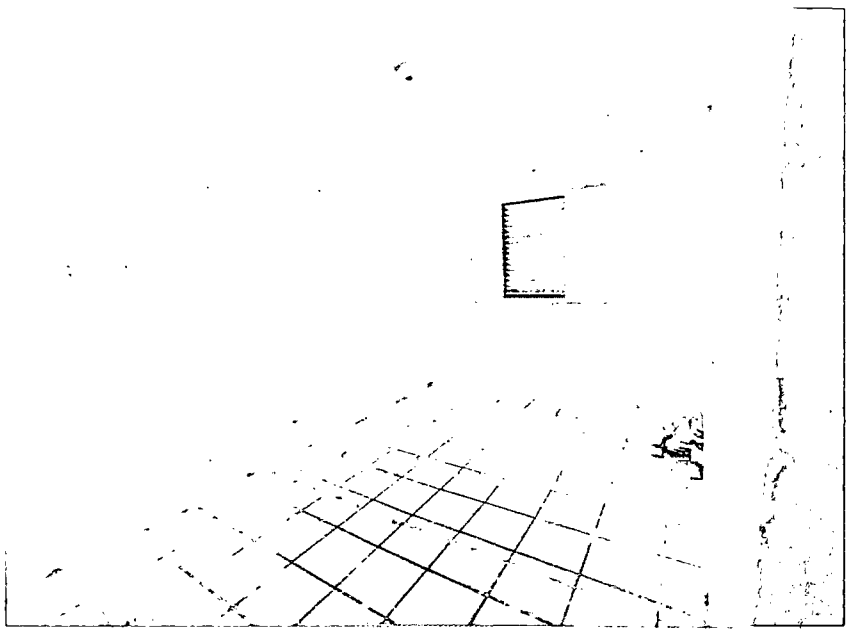
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

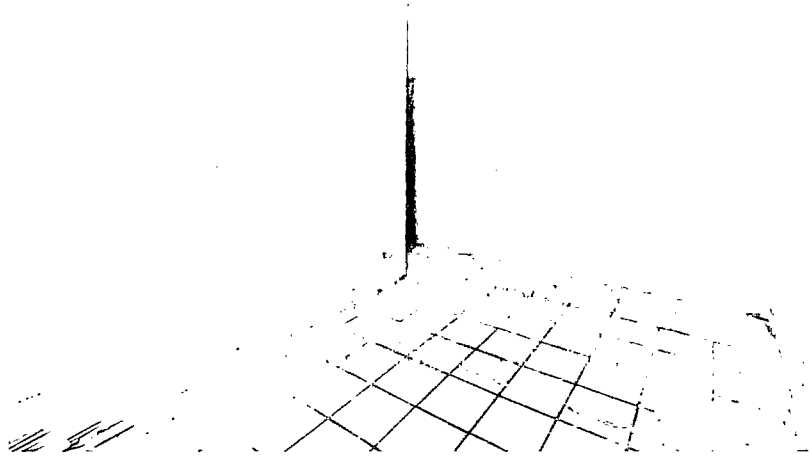
330



Fotos 20 e 21 – Vista geral do segundo dormitório; danificações de grande monta no revestimento das paredes e na pintura

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.





Fotos 22 e 23 – Vista geral do terceiro dormitório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

332
C



Foto 24 - Quadro de disjuntores

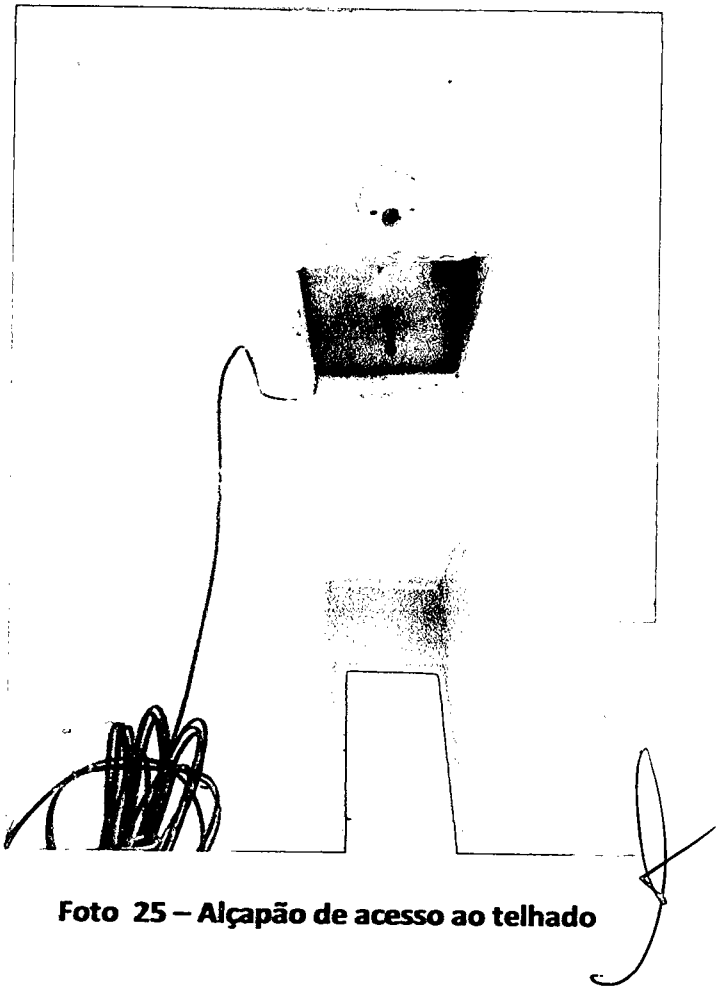


Foto 25 – Alçapão de acesso ao telhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

ANEXO 2

- **Relatório de estimativas**
- **Pesquisa Imobiliária**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Av. Galeão Coutinho

Complemento: 190

Bairro: Parque São Vicente

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Setor urbano = 96

Área Total = 99,0000

Padrão Acabamento = 5

Valor Unitário

Máximo IC (5,92%): 2.988,59

Médio: 2.821,60

Mínimo IC (5,03%): 2.679,80

Valor Total

Máximo IC: 297.664,36

Médio: 281.032,12

Mínimo IC: 266.908,70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

	Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Setor urbano	* Total Vagas	* Valor Total	Área Total	Padrão Aca...	Valor Unitário
	1	Rua Caminho dos Barreios	367	Espl. Barrei...	Fabiano	(13) 98128-3949	74	2,0	300.000,00	125,0000	3	2.280,00
	2	Rua Antonio Milião de Azeve...	101	Parque Bit...	GVW Imóv...	(13) 98128-3118	158	2,0	350.000,00	85,0000	1	3.911,76
	3	Rua Dona Anita Costa		Vila Voturuá	Duarte	(13) 99113-8504	216	1,0	500.000,00	101,0000	1	4.702,97
	4	Rua. Ver. Diego Pires de Cam...		Vila São Jor...	Via Immob...	(13) 2191-1001	252	2,0	540.000,00	118,0000	1	4.347,45
	5	Rua Caiobi	100	Jd. Guassu	Newcore	(11) 4580-4274	210	1,0	499.400,00	123,0000	1	3.857,15
*	6	Rua São Jorge	280	Jd. Indepe...	Gávea Imob.	(13) 99198-8080	276	3,0	385.000,00	128,0000	1	2.857,42
	7	Rua Dom Lara	900	Vila Valença	Nelson	(13) 99106-0393	315	2,0	580.000,00	144,0000	3	3.826,38
*	8	Rua Osvaldo Eduardo	27	Parque Bit...	FJ Imóveis	(13) 99156-4520	166	1,0	300.000,00	120,0000	1	2.375,00
	9	Rua Osias Isidoro dos Santos		Catiapoã	José	(13) 3469-7030	235	2,0	390.000,00	100,0000	1	3.705,00
	10	Rua Major Loretti		Centro	Guaiaó Im...	(13) 99644-4449	260	1,0	409.500,00	85,0000	3	4.576,76
	11	Rua Santo Antonio	150	Jd. Guassu	Gávea Imob.	(13) 99193-8080	167	2,0	425.000,00	84,0000	3	4.806,54
	12	Rua da Imprensa	335	Espl. Barrei...	Gávea Imob.	(13) 99198-8080	74	3,0	310.000,00	100,0000	3	2.945,00
	13	Rua Bento Viana		Parque Bit...	Lit. House	(13) 4141-9292	249	1,0	480.000,00	92,0000	3	4.956,52
	14	Av. Mota Lima	506	Vila Cascat...	Romar Imó...	(13) 3222-5563	216	3,0	465.000,00	100,0000	3	4.417,50
	15	Rua Tamoios		Parque S. V...	Valente Im...	(13) 3323-8881	89	1,0	270.000,00	83,0000	1	3.090,36
	16	Av. Dom Pedro II	637	Cidade Ná...	Gávea Imob.	(13) 99198-8080	65	1,0	300.000,00	74,0000	3	3.851,35
*	17	Rua Gen Josué Favalli		Vila S. Jorge	Fabiana	(13) 97414-1999	252	0,0	190.000,00	87,0000	5	2.074,71
	18	Rua Dezesseis		Parque Co...	TGarante	(11) 2966-8184	31	0,0	250.000,00	60,0000	5	3.958,33
	19	Rua Frei Gaspar		Centro	Lit. House	(13) 4141-9292	104	1,0	266.000,00	83,0000	5	3.044,57
*	20	Rua Tamoios		Parque S. V...	Grande Esti...	13 32392000	89	1,0	200.000,00	90,0000	5	2.111,11

ANA PEREIRA BARBOSA
Engenheiro Civil - CREA/SP 060063594

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA LOPES PEREIRA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Lote Judicial nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600863594

336
C

ANEXO 3

ESPELHO DO I.P.T.U. - Exercício 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

331

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

AVISO RECIBO
IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)

INSCRIÇÃO ANTERIOR
23700584053900190000

Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso Nº	Acesso	Tributo
37005840539001900000	2023	2023	069339 /2023	51472	02

área Terreno / Fração Ideal	Valor m2 Terreno (R$)	Valor Venal(R$)	Dep. Terr	Perim.	Lim.
94,56	730,38	69.064,73		3	01

Área Construída	Valor m2 Construção (R$)	Valor Venal Construção (R$)	Tipo	Subcl	Matrícula CRI
84,60	912,88	77.229,65	A1	C	72517

Valor Venal Imóvel (R$)	Alíquota	TSU1 C.Dif.	Imposto Anual (R$)	TSU Anual (R$)	Tx Sin. (R$)	IPTU Isenção
146.294,38	1.3%	NI	1.348,60	626,97	0,00	NI

Total Anual (R$)	Parcela s/ Multa (R$)	Parcela c/ Multa (R$)	Imposto Verde Red(%)	IPTU Cálc. Dif.
1.975,57	164,63	Conforme instrução	0,00	00

DATAS DE VENCIMENTO

Única		
31/01		
1a 16/01	2a 16/02	3a 16/03
4a 16/04	5a 16/05	6a 16/06
7a 16/07	8a 16/08	9a 16/09
10a 16/10	11a 16/11	12a 16/12

Observações
CARNE INICIAL REF. AO PROCESSO NO. 02823619

Proprietário
VALTER MORENO

Possuidor

Local do Imóvel
GALEAO COUTINHO, AV.
Nº: 190,

INSTRUÇÕES

1. Este formulário destina-se à atualização do endereço de entrega do carnê e do nome de proprietário / possuidor do imóvel.
2. A ATUALIZAÇÃO CADASTRAL deverá ser entregue na PMSV, no Serviço de IPTU, na Rua Frei Gaspar, 384 , sala 04 - Térreo, CEP 11.310-900. As informações entregues até 30 de Setembro do Exercício vigente serão providenciadas para o seguinte.
3. Para a atualização do campo PROPRIETÁRIO deverá ser juntada certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.
4. Para a atualização do campo POSSUIDOR deverá ser juntada cópia do contrato válido de aquisição com firmas reconhecidas.
5. Os dados deverão ser preenchidos com letra de forma legíveis e sem rasuras.
6. As informações prestadas são de inteira responsabilidade do sr. (a) contribuinte.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO(TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS:COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (T3U1)

Inscrição Cadastral	Número Matrícula	Circunscrição	Data Registro
37005840539001900000			

Endereço do Imóvel
GALEAO COUTINHO, AV.
Nº: 190,

Endereço para entrega do Carnê (Rua/Av.)

Número	Andar	Apto/Sala	Bairro	Cidade	UF	CEP

Proprietário(a) — CPF

Possuidor(a) — CPF

DATA: __/__/____ — ASSINATURA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 30/03/2024 às 00:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 281.032,12
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2023 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1096 dias	1,138379
Percentual correspondente	1096 dias	13,837852 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 319.920,93
Sub Total	(=)	R$ 319.920,93
Valor total	**(=)**	**R$ 319.920,93**

Retornar Imprimir