

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	1001461-09.2018.8.26.0115
Interessados	RTE: BANCO BRADESCO S/A RDO: VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci 174.325-F, perito nomeado nos autos às fls. 167, em 23/06/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel denominado GLEBA 08 destacada da Área 01 da Fazenda Santa Rita – Matrícula 78.784 com Área de 68.384,34m², cujo valor global aproximado é de **R\$ 6.548.184,86 (seis milhões quinhentos e quarenta e oito mil e cento e oitenta reais e oitenta e seis centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da Tabela CUPE – Custo Unitário Pini de Edificações da revista Construção – Editora Pini mês julho/2019.

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls. 174/175.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 13 de fevereiro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci 174.325-F
RG 49.057.286-8
CPF 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Estrada Aksel Ernits nº 1.150 – Bairro Campo Verde
Campo Limpo Paulista/SP

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

INDICE

FOTOS DA FACHADA DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	06
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	07
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	62
FRAÇÃO DO MAPA DE ZONEAMENTO.....	63
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	65
METODOLOGIA.....	68
CONCEITO.....	68
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	68
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	69
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	70
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	71
TABELA CUPE – REVISTA PINI.....	72

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



Foto 02 - Logradouro lado esquerdo;



Foto 03 - Via de servidão;

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

SOLICITANTE:

Banco Bradesco S/A

Solicitado:

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, CRECI 174.325F, Consultor Imobiliário e Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

OBJETIVO:

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 1001461-09.2018.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 167.

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 78.784.

Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Estrada Aksel Ernits nº 1.150 – Bairro Campo Verde.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

BENFEITORIAS:

No imóvel, objeto deste, possui as seguintes benfeitorias a saber:

06 construções em alvenaria compostas por Casa Sede, casas de caseiro, área de serviços, garagem, salão de festas, quadra de tênis, piscina, e gramado para pratica de atividades de esporte e lazer, todos com idade aparente de 15 anos aproximados, sendo utilizados atualmente como residência e domicílio da proprietária e seus funcionários, a propriedade possui em seu entorno plantas e arvores exóticas.

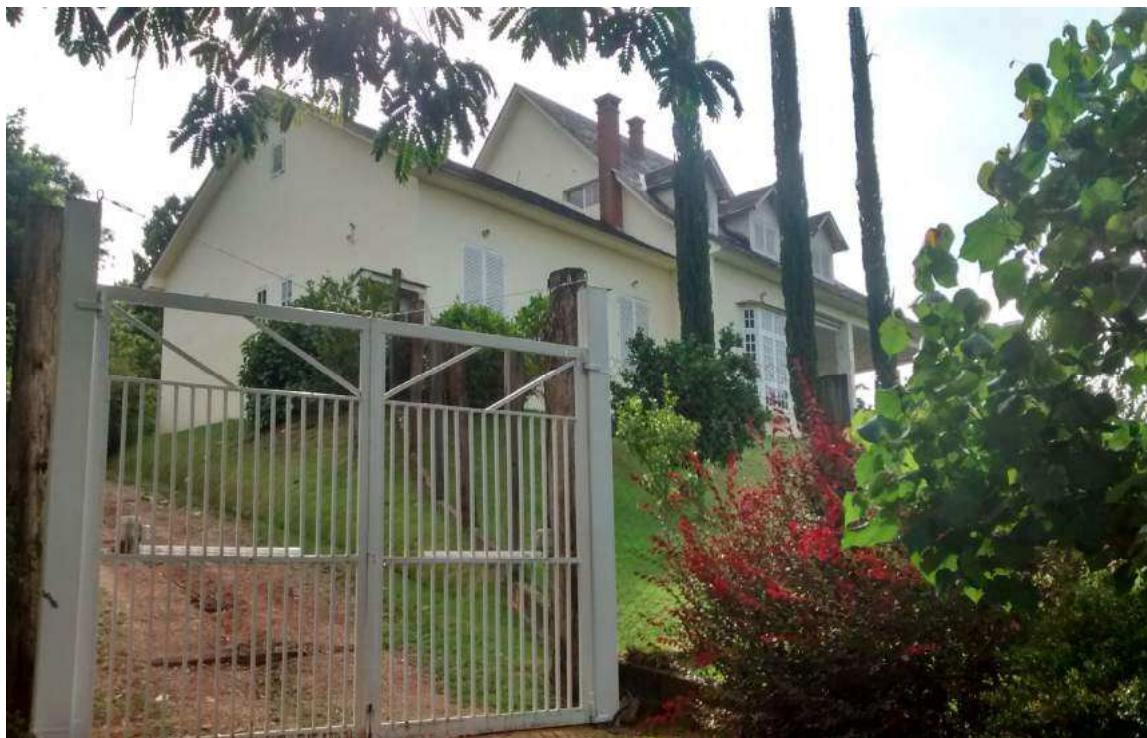
Idade aparente: 15 anos.

A seguir, demonstramos as benfeitorias todas numeradas conforme a foto aérea para melhor identificação de suas localizações no Imóvel Avaliando com fotos tiradas no local, procurando demonstrar de forma clara e transparente, seus acabamentos, infra estrutura, tecnologia agregada, praticidade, dentre outros.

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO – extraída do Google Maps



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



01 Benfeitoria - Casa sede entrada



Casa sede frete

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 7

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Casa sede lado direito



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Casa sede parte lateral direita



Casa sede visão da área de lazer



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 9

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sala de estar casa sede



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sala de jantar casa sede



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Cozinha casa sede



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Roll da escada



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Corredor de acesso aos quartos



Quarto 01



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 16

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Closet quarto 01



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Suíte quarto 01



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quarto 02



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Suíte quarto 02



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quarto 03



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quarto 04



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

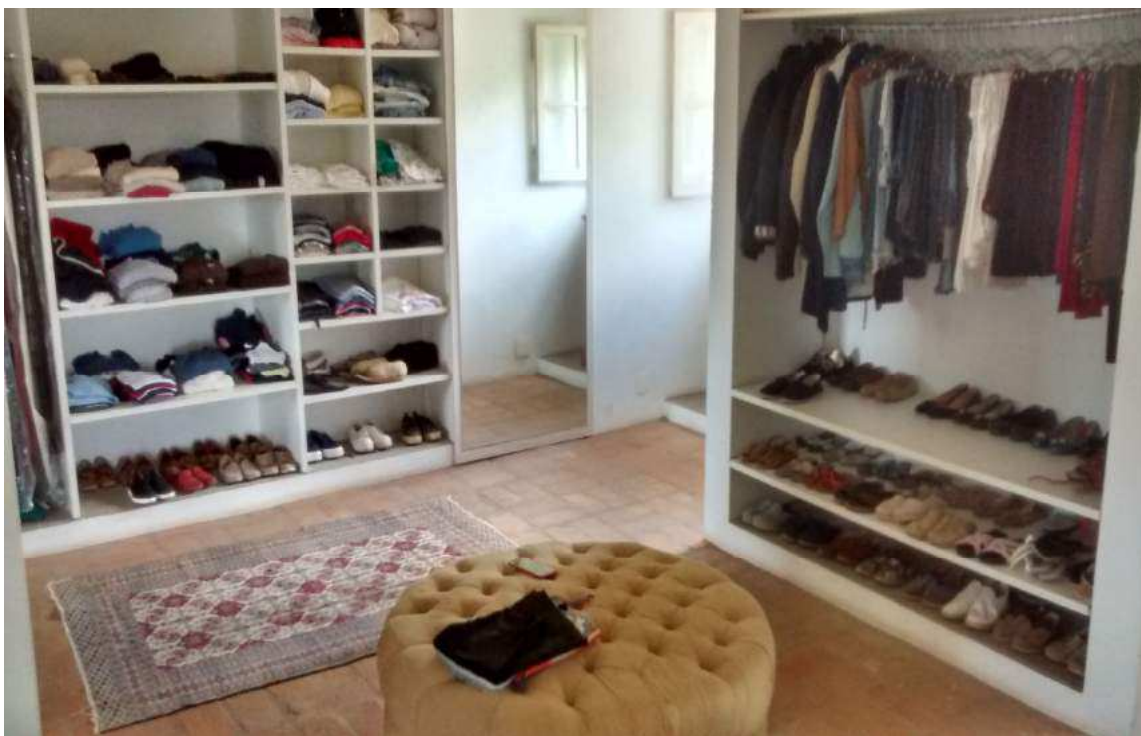
FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 22

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Closet quarto 04



Suíte do quarto 04



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 23

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quarto embutido ao quarto 04



Banheiro casa sede



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sala de escritório casa sede



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Garagem casa sede



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Áreas que necessitam de pequenos reparos no imóvel sede: *Área externa*



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 28

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Área do telhado da casa sede: *Pequenos reparos*



Avaliação final da benfeitoria 01: *Casa sede*

Benfeitoria 01	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	14	PADRÃO	A		M	X	B	
Custo de reposição	M² existente: 467 x (valor m² – Revista PINI, R\$ 1.941,95 – 8,01%) R\$ 1.553,56 = R\$ 725.512,52												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = B14 = 8,01%						Construção ajustada: R\$ 725.512,52						

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

02 Benfeitoria - Lavanderia



Lavanderia área interna



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

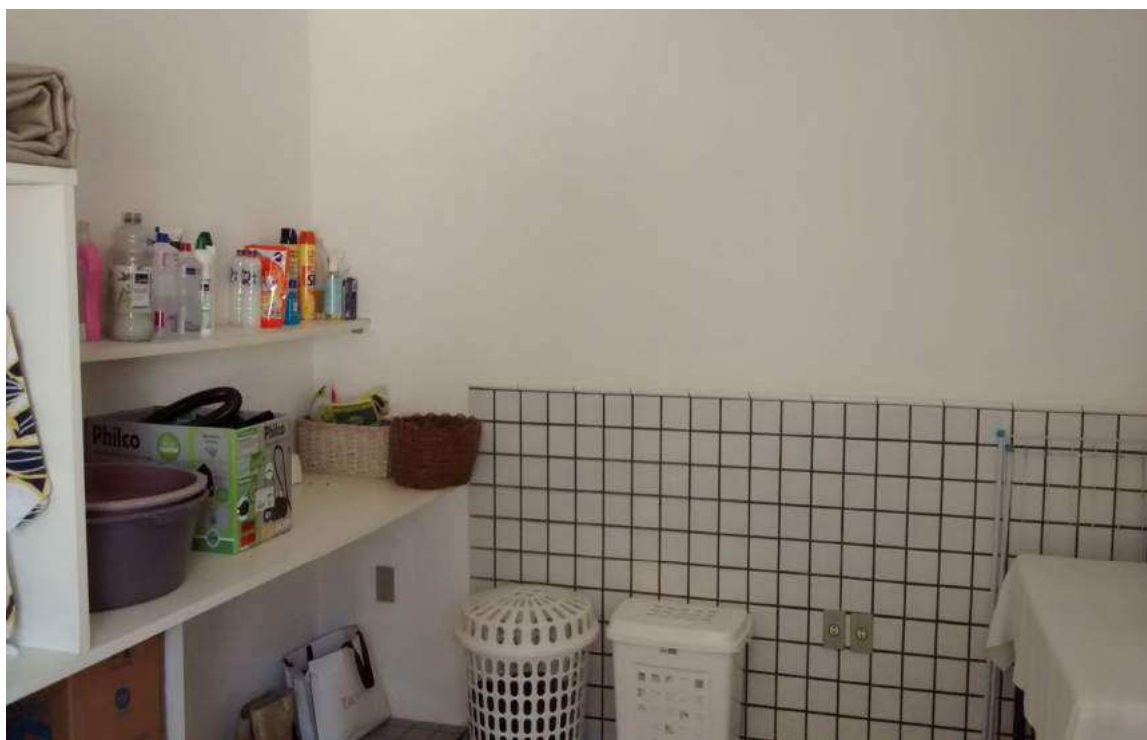
Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 31

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Armário de arquivos externo



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Banheiro área externa



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Avaliação final da benfeitoria 02: ***Lavanderia e área de arquivos***

Benfeitoria 02	SIM	☒	NÃO	☐	IDADE APROXIMADA	14	PADRÃO	A	☐	M	☐	B	☒
Custo de reposição	M² existente: 77 x (valor m² – Revista PINI, R\$ 1.442,29 – 8,01%) R\$ 1.153,83 = R\$ 88.844,91												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = B14 = 8,01%					Construção ajustada: R\$ 88.844,91							

03 Benfeitoria - Canil



Avaliação final da benfeitoria 03: ***Canil***

Benfeitoria 03	SIM	☒	NÃO	☐	IDADE APROXIMADA	14	PADRÃO	A	☐	M	☐	B	☒
Custo de reposição	M² existente: 61 x (valor m² – Revista PINI , R\$ 1.442,29 – 8,01%) R\$ 1.153,83 = R\$ 70.383,63												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = B14 = 8,01%					Construção ajustada: R\$ 70.383,63							

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

04 Benfeitoria – Casa do caseiro



Área de serviços da casa do caseiro



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 35

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

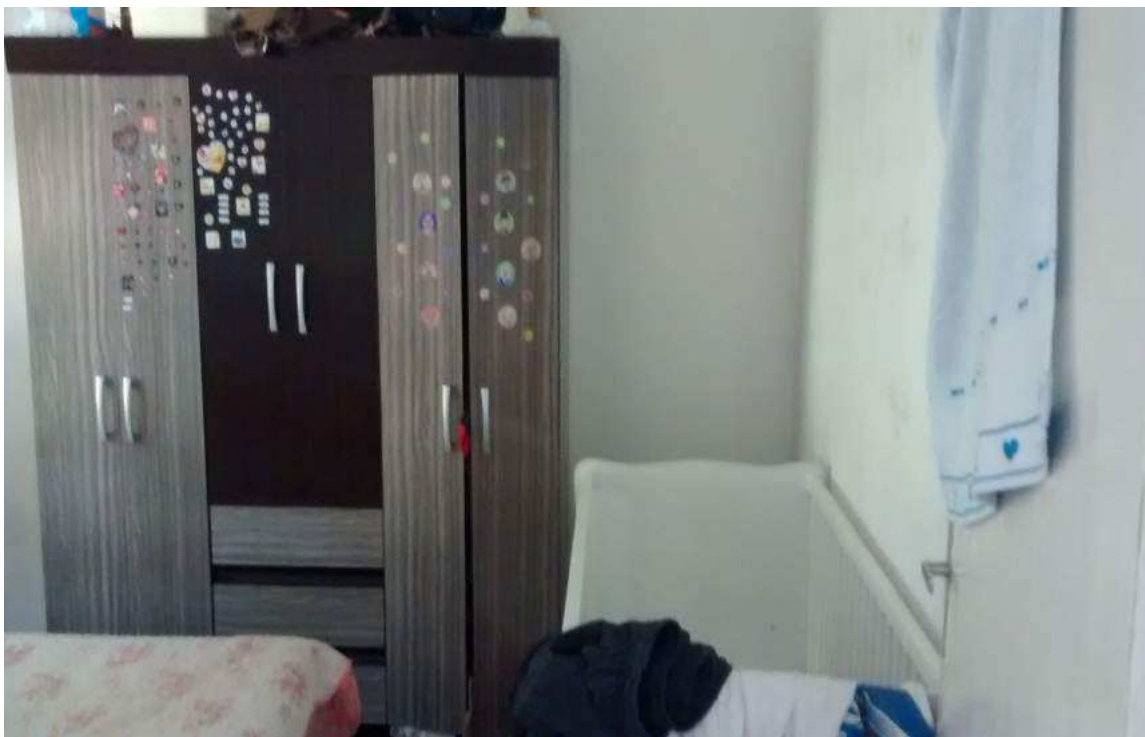
Cozinha



Quarto 01



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Banheiro



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 37

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quarto 02



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sala



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Área do banheiro que necessita de reparos no imóvel do caseiro: *Parte interna*



Presença de umidade nas paredes do banheiro



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Contra piso da casa: Cera vermelhão



Avaliação final da benfeitoria 04: casa do caseiro

Benfeitoria 04	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	14	PADRÃO	A		M		B	X
Custo de reposição	M² existente: 80 x (valor m² – Revista PINI , R\$ 1.442,29 – 8,01%) R\$ 1.153,83 = R\$ 92.306,40												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = B14 = 8,01%						Construção ajustada: R\$ 92.306,40						

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

05 Benfeitoria - Piscina



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Avaliação final da benfeitoria 05: *Piscina*

Benfeitoria 05	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	14	PADRÃO	A		M		B	
Custo de reposição	M² existente: 160 x (valor m² é baseado no valor da região do imóvel, aplicando o parâmetro depreciativo da – Tabela de Ross Heidecke = 8,01%) R\$ 1.010,62 = R\$ 161.699,20												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = B14 = 8,01%						Construção ajustada: R\$ 161.699,20						

06 Benfeitoria - Salão de Festa



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Parte interna do salão de festa



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

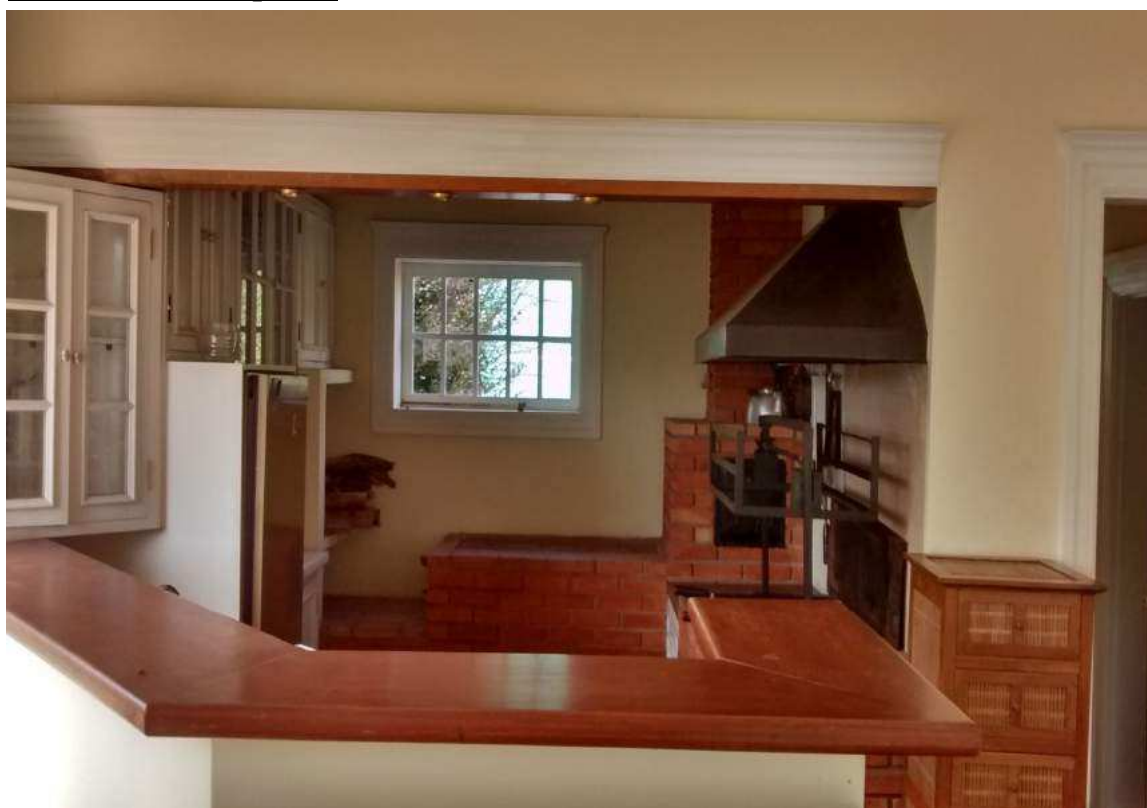
email: israelfermiano@creci.org.br

Página 44

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Área da churrasqueira



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Pia com armários embutidos



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 46

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Churrasqueira, forno e fogão a lenha



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 47

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Banheiro 01 do salão de festa



Sauna do salão de festa



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 48

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Banheiro 02



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 49

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Área da porta de entrada do salão de festa: *Área externa*



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Vidros 02 vidros da porta danificado



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Forro do teto do salão de festa que necessita de pequenos reparos: *Área interna*



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Porta do salão de festa necessita de pequenos reparos: *Lado interno*



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Avaliação final da benfeitoria 06: *Salão de festa*

Benfeitoria 06	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	14	PADRÃO	A		M	X	B
Custo de reposição	M² existente: 120 (valor m² – Revista PINI, R\$ 1.941,95 – 8,01%) R\$ 1.553,56 = R\$ 186.427,20											
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = B14 = 8,01%						Construção ajustada: R\$ 186.427,20					

07 Benfeitoria - Quadra de tênis



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Parte do chão da quadra de tênis está completamente danificada



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

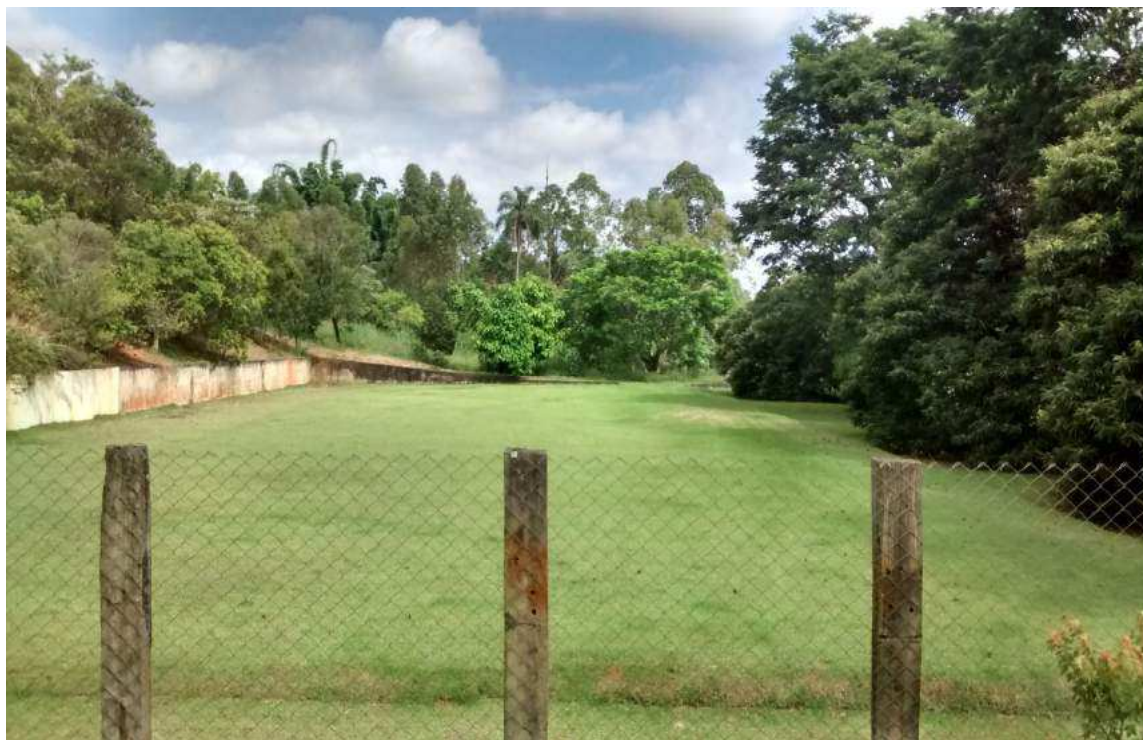
Avaliação final da benfeitoria 07: *Quadra de tênis*

Benfeitoria 07	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	14	PADRÃO	A		M		B	X
Custo de reposição	M² existente: 600 (valor m² é baseado no valor da região do imóvel, aplicando o parâmetro depreciativo da – Tabela de Ross Heidecke, R\$ 110 – 77,20%) R\$ 32,80 = R\$ 19.680,00												
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = H14 = 77,20%					Construção ajustada: R\$ 19.680,00							

Área entorno da propriedade avaliada



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Cerca de divisa da propriedade avaliada



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



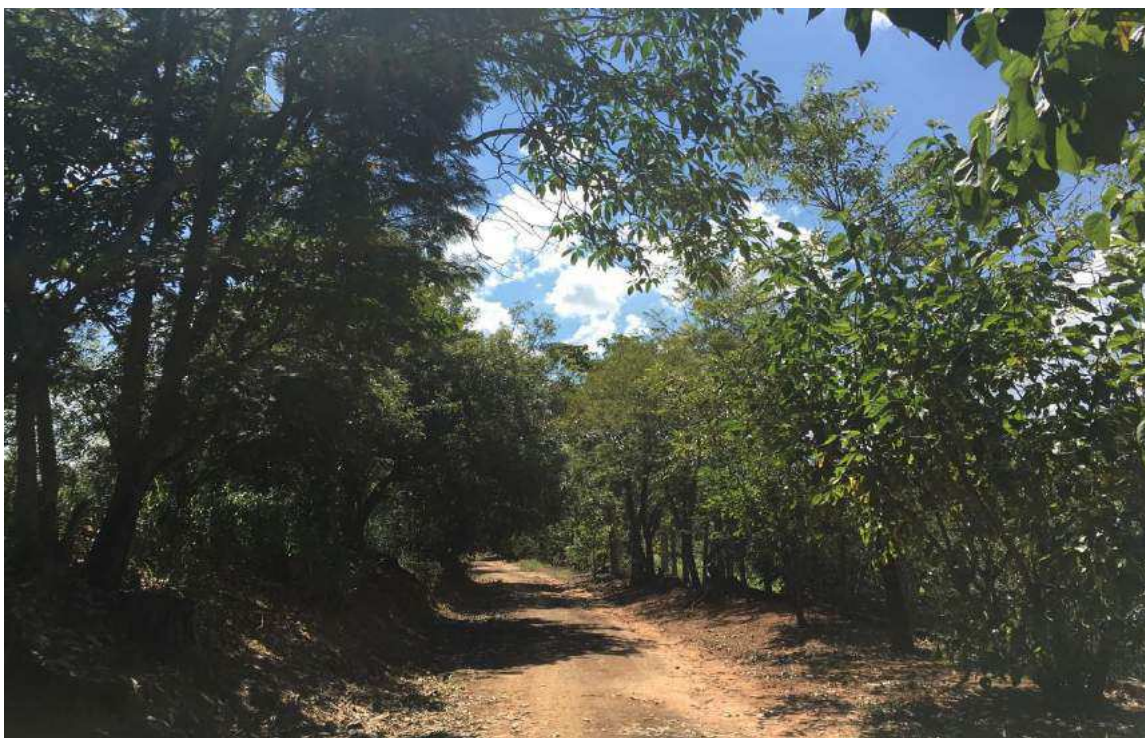
ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Área de externa do imóvel avaliado



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Área de limite da propriedade avaliada



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 61

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Saída dos fundos da propriedade avaliada



Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 1.344.853,86

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E CONCLUSÃO

BREVE RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

Trata-se de um imóvel localizado aproximados 4,00 km do centro da cidade de Campo Limpo Paulista/SP município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se à latitude 23°12'23" sul e à longitude 46°47'04" oeste, estando a 745 metros de altitude. Integra a Aglomeração Urbana de Jundiaí e é formado pelo distrito sede e o distrito de Botujuru. A cidade tem uma área territorial de 80,048 km² e sua população foi estimada em 84 650 habitantes, conforme dados do IBGE de 2019.

O centro da cidade possui diversa escola, comercio com grandes marcas como Sub Way, Casas Bahia, Lojas Cem, Faculdade, supermercados, Banco do Brasil, Banco Itaú, Banco Bradesco, Banco Caixa Econômica Federal, Banco Santander, Sicred, Restaurantes, sendo a maior empresa da cidade a Krupp Metalúrgica e etc.

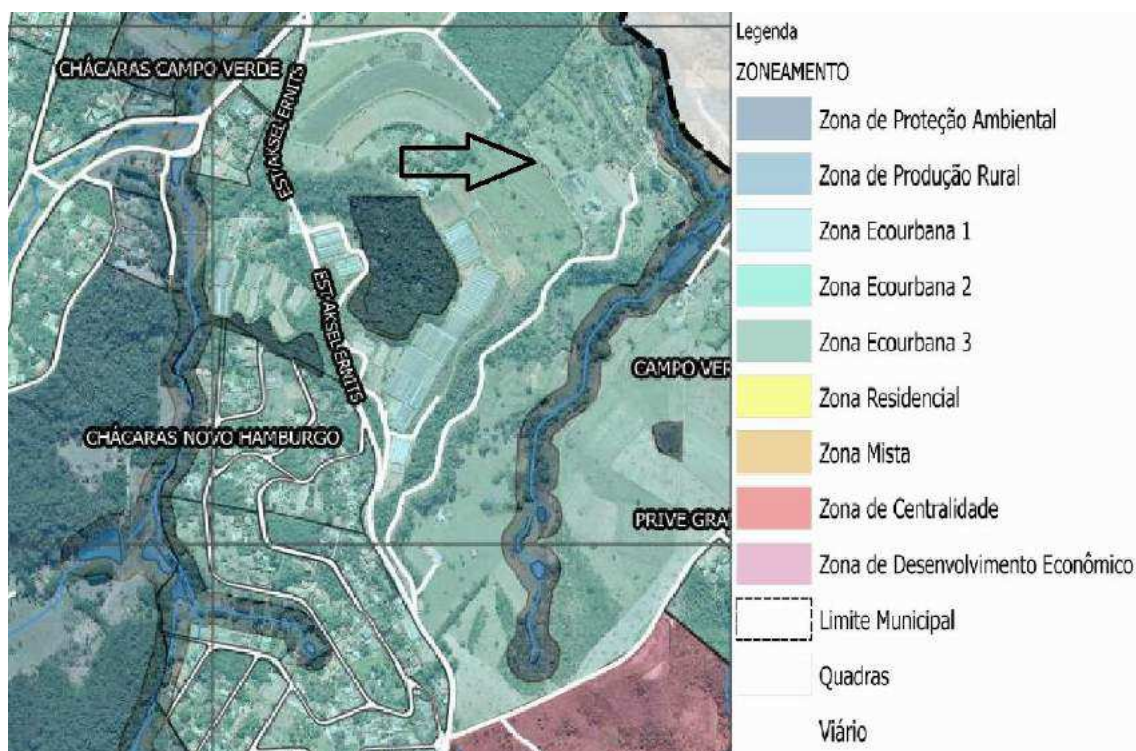
ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

O Imóvel avaliando, localiza-se no sentido bairro em local predominantemente de chácaras e vizinho a Loteamento Fechado, com distancia aproximada de 01 km de escola municipal, e possui telefone fixo, bom sinal de telefone celular, água fornecida pela SABESP em frente a entrada principal, energia elétrica fornecida pela CPFL.

Está localizada em zona Ecourbana 3, com previsão para desenvolvimento de lotes com metragem mínima de 2.500m², conforme Plano Diretor Lei Complementar nº 535 de 19 de maio de 2019.

A propriedade atualmente é utilizada como residência e domicílio da proprietária e seus funcionários, a grande parte do imóvel se encontra em perfeitas condições de uso, a parte que mais necessita de grandes reparos é a quadra de tênis, a qual está bem danificada pela falta de manutenção, visto que o imóvel no geral possui em média 15 anos de uso, estiveram presentes a Sra. Vera Cristina e seu assistente Técnico Sr. Kleber Cerqueira, o qual acompanharam a todos os itens.

Segue abaixo, duas frações extraídas da lei Plano Diretor já mencionada com detalhe da localidade do imóvel e sua classificação.



Fração do Mapa de Zoneamento extraído do Plano Diretor

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO 12. QUADRO 3. Parâmetros Urbanístico-ambientais para a Ocupação do Solo

ZONA	SIGLA	TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO		PARCELAMENTO				PADRÕES DE OCUPAÇÃO							
		NOME	SIGLA	FRENTE MIN	LOTE MIN	LOTE MÁX	FRAÇÕES MIN E MÁX	ALTURA MÁX	CA MIN	CA BÁSICO	CA MÁX	TO MÁX	TP MIN	IFP MIN	IARB MIN
Zona Ecorbana 3	ZEEO-3	ECOBARRIO - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR ECOLÓGICA	E-ECOB-3	30	5.000	30.000	até 5 UH/ha	2 PAV - 8 M	---	0,3	0,5	0,1	0,8	---	0,5
		ECOVILA - HABITAÇÃO OU MISTO MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	E-ECOV-3	45	10.000	100.000	até 10 UH/ha	---	---	---	---	---	---	---	0,5
		MISTO HORIZONTAL	E-MH-3	30	5.000	30.000	até 5 UH/ha	---	---	---	---	---	---	---	0,45
		NÃO RESIDENCIAL HORIZONTAL	E-NRH-3	15	3.500	30.000	---	---	---	---	---	---	---	---	0,45
		AGROVILA - MISTO MULTIFAMILIAR RURAL	E-ADVL	40	10.000	50.000	2.500 m ² - 20.000 m ²	3 a 2 PAV - 8 M	---	0,3	0,5	0,3	0,8	---	0,3
Zona Residencial	ZR	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	R-HU	7,5	150	600	16 a 70 UH/ha	3 PAV - 10 M	0,25	1	1	0,65	0,2	---	0,2
		HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	R-HMH	15	450	15.000	20 a 165 UH/ha *a	3 PAV - 10 M	0,25	1	2	0,7	0,2	---	0,2
		MISTO HORIZONTAL	R-MH	7,5	150	15.000	10 a 165 UH/ha *a	3 PAV - 10 M	0,25	1	2	0,7	0,2	---	0,2
		NÃO RESIDENCIAL HORIZONTAL	R-NRH	7,5	150	*b	---	3 PAV - 10 M	0,25	1	1	0,6	0,2	---	0,2

ZONA	SIGLA	PARCELAMENTO			
		FRENTE MIN	LOTE MIN	LOTE MÁX	FRAÇÕES MIN E MÁX
Zona Ecorbana 3	ZEEO-3	30	5.000	30.000	até 5 UH/ha
		45	10.000	100.000	até 10 UH/ha
		30	5.000	30.000	até 5 UH/ha
		15	3.500	30.000	---
		40	10.000	50.000	2.500 m ² - 20.000 m ²
Zona Residencial	ZR	40	10.000	100.000	5.000 m ² - 20.000 m ²
		7,5	150	600	16 a 70 UH/ha
		15	450	15.000	20 a 165 UH/ha *a
		7,5	150	15.000	10 a 165 UH/ha *a
		7,5	150	*b	---

Ampliação para melhor leitura.

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

OPÇÃO 1 : (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido

R 1 - NOME: Paula Cunha	CRECI: 186.982
ENDEREÇO: Rua Francê 110 – Ville de Joint James	
FONE: (11) 9.7449-9822	
Valor atribuído do alqueire comercializado recentemente na região: R\$ 575.000,00	
Valor atribuído do hectare comercializado recentemente na região: R\$ 230.000,00	
Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 23,00	

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-6-quartos-parque-iramaia-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-100000m2-ve

Fazenda/Sítio com 6 Quartos à Venda, 100000 m² por R\$ 2.300.000

COD. 14HPO7E

Avenida Integração, 2000 - Parque Iramala, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

100000m² 6 quartos 4 banheiros 30 vagas 2 suítes

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

Sítio com 100 mil metros quadrados, venda ou permuta.
 VENDE OU PERMUTA

Sítio em Campo Limpo Paulista-SP
 Área total de 4 alq (100 mil metros quadrados)

Sítio urbano, a apenas 500 metros do asfalto, a 1 km da rodovia Edgar Máximo Zambotto, 60km de São Paulo.

O sítio contém 3 casas, sendo casa principal, casa de hóspedes e casa de caseiro.

1 prédio, excelente para eventos, contendo um salão de festas com palco, cozinha industrial ampla e escritório

2 Lagos grandes, com muita variedade de peixes e 1 piscina

Estacionamento amplo e campo de futebol

Aceita permuta de até 50% do valor, apartamento na região de Jundiaí e também imóveis para renda.

Excelente oportunidade
 Agende uma visita agora mesmo



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

Campo Limpo Paulista/SP.

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 65

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: Imóveis anunciados por SGW imobiliária LDTA - ME
ENDEREÇO: Rua: Estrada do Capuava, nº 4421, Jardim São Vicente, Cotia - SP
FONE: (11) 4612-5041
Valor atribuído do alqueire comercializado recentemente na região: R\$ 1.786.046,51
Valor atribuído do hectare comercializado recentemente na região: R\$ 800.000,00
Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 80,00

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

7 fotos

Lote/Terreno à Venda, 48000 m² por R\$ 3.840.000

COD: AR0036

Jardim Guandale, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

48000m ²	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR
---------------------	--	--	--

Área à venda, 48000 m² - Campo Limpo Paulista/SP
Apenas 3 Km do Centro Comercial de Jarinu
Jarinu é um município com 207 km² com 23820 habitantes.

[Salvar nos favoritos](#)

[Enviar para alguém](#)

COMPRA

R\$ 3.840.000

Condomínio: Não informado

IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

SGW IMOBILIARIA LTDA - ME

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 – Anunciante: GB imob negócios imobiliários LTDA site: zapimoveis.com.br
ENDEREÇO: Localizado na Rua da Amônia - Botujuru
FONE: (11) 4807-0101
Valor atribuído do alqueire comercializado recentemente na região: R\$ 2.689.655,17
Valor atribuído do hectare comercializado recentemente na região: R\$ 800.000,00
Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 120,00

Terreno / Lote / Condomínio em Botujuru, Campo Limpo Paulista - ZAP Imóveis - Google Chrome

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-botujuru-campo-limpo-paulista-sp-156000m2-id-2220875479/?utm_campaign=premium&utm_medium=CPC&utm_source=Trovit

zap Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar



lote/terreno para comprar em
 Rua da Harmonia - Botujuru (Botujuru), Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 18.720.000

condomínio não informado • IPTU não informado

156000 m²

GB IMOB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTD...
 Creci: 29990-J-SP

Contatar anunciante

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

MÉDIA DO TERRENO APURADO NA REGIÃO
Valor médio do alqueire conhecido na região é de R\$ 1.683.567,22
Valor médio do hectare conhecido na região é de R\$ 743.333,33
Valor médio do metro quadrado conhecido na região R\$ 75,00
METODOLOGIA

Face à insuficiência ou inadequação dos dados imobiliários coletáveis, conforme exposto no item acima, optou este perito avaliador por direcionar a avaliação pelo “Método direto comparativo de dados de mercado” com nível de precisão “Normal”.

CONCEITO

Trata-se de revisão de laudo já entregue, onde houveram correções em alguns itens e inclusão de 05 itens relativos a implementos e máquinas.

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do hectare conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do hectare (10.000m²) = R\$ 743.333,33

Valor do m² (metro quadrado) = R\$ 75,00

Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m² de terra igual a:

R\$ 75,00 (valor do m² do IP) 68.384.34 = R\$ 5.128.825.500

Logo em hectares (valor do m² x 10.000) = R\$ 743.333,33

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui 6,7 hectares, então seu valor de terra global aproximado é de R\$ 5.203.331,00 (cinco milhões duzentos e três mil e trezentos e trinta e um reais).

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Fator Benfeitorias:

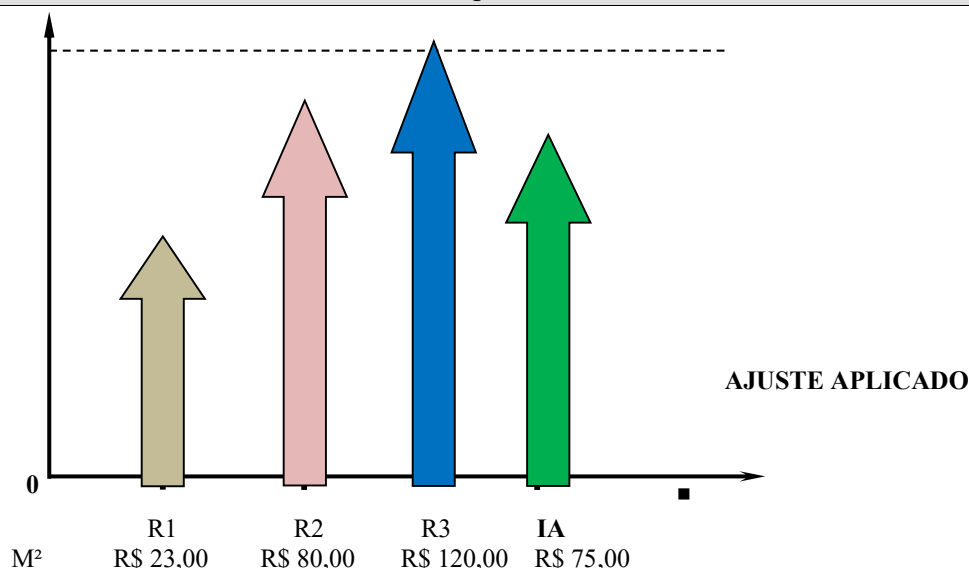
Benfeitoria 01	M ² existente: 16 x 29,2 = 467 x R\$ 1.553,56 = R\$ 725.512,52
Benfeitoria 02	M ² existente: 7,7 x 10 = 77 x R\$ 1.153,83 = R\$ 88.844,91
Benfeitoria 03	M ² existente: 6,1 x 10 = 61 x R\$ 1.153,83 = R\$ 70.383,63
Benfeitoria 04	M ² existente: 8 x 10 = 80 x R\$ 1.153,83 = R\$ 92.306,40

Benfeitoria 05	M ² existente: 18 x 8,9 = 160 x R\$ 1.010,62 = R\$ 161.699,20
Benfeitoria 06	M ² existente: 12 x 10 = 120 x R\$ 1.553,56 = R\$ 186.427,20
Benfeitoria 07	M ² existente: 20 x 30 = 600 x R\$ 32,80 = R\$ 19.680,00

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui 7 itens relativos a construção de imóveis (benfeitorias) para alojamento, casa sede, garagem, piscina, salão de festas, casa de caseiro, lavanderia etc. Somando estas construções devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 1.344.853,86

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativa: mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região com grande procura imobiliária para desenvolvimento e implantação de loteamentos residenciais e industriais, visto a propriedade pela sua extensão atender em partes a ambas destinações residenciais/comercial/industrial. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

sugeridas pela ABNT, CAAVI e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

Aplicaremos um fator de correção nos valores obtidos de +15% sobre o valor da terra, ou seja: R\$ 5.203.331,00 (cinco milhões duzentos e três mil e trezentos e trinta e um reais) que, somados às construções e benfeitorias R\$ 1.344.853,86 (um milhão e trezentos e quarenta e quatro mil e oitocentos e cinquenta reais e oitenta e seis centavos) temos que o valor global aproximado será de R\$ 6.548.184,86 (seis milhões quinhentos e quarenta e oito mil e cento e oitenta reais e oitenta e seis centavos).

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional/MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 218/06.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de:

+ 5% = R\$ 6.875.594,10

Resultado técnico: R\$ 6.548.184,86 Variáveis

- 5% = R\$ 6.220.775,59

Campo Limpo Paulista, 13 de fevereiro de 2020.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
Creci: 174.325F
RG: 49.057.286.8
CPF: 391.309.058-42

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXOII

Processo n°	0151696-70.2006.8.26.0100
Interessados	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	98,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

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 = Reformas de Grande Porte

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.440,38	1.481,05	959,33
Residencial médio (2)	1.941,95	1.123,47	818,48
Residencial popular (3)	1.442,29	833,11	609,18
Sobrado popular (11)	1.705,02	980,28	724,74
Prédio com elevador fino (4)	1.996,44	1.247,26	749,18
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.994,08	1.075,49	918,59
Prédio com elevador médio (10)	1.766,37	1.162,78	603,59
Prédio sem elevador médio (5)	1.729,49	1.038,77	690,72
Prédio sem elevador popular (6)	1.440,60	749,37	691,23
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	2.204,65	1.456,84	747,81
Prédio sem elevador médio (8)	2.099,81	1.217,39	882,42
Clinica Veterinária (14)	2.013,22	1.283,93	729,29
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.709,84	1.199,70	510,14

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA****FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA****1ª VARA**

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550, Vila Tavares - CEP 13230-130,

Fone: (11) 4039-2157, Campo Limpo Paulista-SP - E-mail:

campolimpo1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1001461-09.2018.8.26.0115**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Crédito Rural**
 Exequente: **Banco Bradesco S/A**
 Executado: **Vera Cristina Monteiro dos Santos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela da Conceição Rodrigues**

Vistos.

Nos termos do art. 805 do CPC, o feito executivo deve ser promovido pelo modo menos gravoso para a parte executada. Outrossim, na execução há também de se privilegiar a máxima efetividade da prestação jurisdicional, cabendo ao Juízo, durante a condução do processo, velar para que o exequente alcance seu objetivo (art. 797 do CPC).

Assim sendo, nada impede que os bens dos devedores sejam penhorados, avaliados e leiloados ainda que por preço inferior ao obtido na avaliação. O artigo 891 do Código de Processo Civil, por sua vez, assim dispõe:

Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

Da leitura do referido artigo de lei, verificase que não se admite a alienação judicial de bem por montante inferior a cinquenta por cento do valor de avaliação, sob pena de configurar preço vil.

Com efeito, considerando as circunstâncias do processo em curso, atrelado a atual situação econômica do país, vedar do oferecimento de lance não inferior a 60% do valor da avaliação implica em óbice à arrematação do bem como já atestado às fs. 329/330


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA
FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA
1ª VARA

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550, Vila Tavares - CEP 13230-130,

Fone: (11) 4039-2157, Campo Limpo Paulista-SP - E-mail:

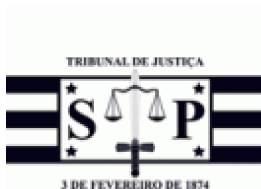
campolimp01@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido, julgados do E. Tribunal:

2024273-14.2020.8.26.0000 Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Promessa de Compra e Venda Relator(a): José Joaquim dos Santos Comarca: Itatiba Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 31/03/2020 Data de publicação: 31/03/2020 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que indeferiu o pedido de realização de novo leilão. Insurgência da exequente, pretendendo a realização de nova praça, com lance mínimo em 50% do valor da avaliação. Acolhimento. Ausência de licitantes na tentativa anterior. Informação da empresa responsável pelo certame de interessados no imóvel, porém, por preço inferior ao estipulado inicialmente. Execução que se dá no interesse da parte credora. Ausente indicação, pela ora agravada, de outros meios eficazes e menos onerosos à garantia da dívida. Aplicação dos artigos 797 e 805, caput e parágrafo único, do Código de Processo Civil. Fixação dos lances mínimos em 50% do valor da avaliação que, no caso, não configura preço vil. Inteligência do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Precedentes do Colendo STJ. Decisão reformada. Recurso provido.

2194897-33.2019.8.26.0000 Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Cédula de Crédito Bancário Relator(a): Ana Catarina Strauch Comarca: São José dos Campos Órgão julgador: 37ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 24/01/2020 Data de publicação: 24/01/2020 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO "EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL" Insurgência em face da decisão que determinou lance mínimo para a hasta dos bens imóveis excutidos, em valor equivalente a 80% da avaliação Ausência de licitantes - Com o escopo de garantir, a eficácia do feito executivo, afigura-se razoável fixar lance mínimo, não inferior a 50% do valor da avaliação, nos moldes do que dispõe o artigo 891, parágrafo único, do CPC Decisão reformada RECURSO PROVIDO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA****FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA****1ª VARA**

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550, Vila Tavares - CEP 13230-130,

Fone: (11) 4039-2157, Campo Limpo Paulista-SP - E-mail:

campolimpo1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Destarte, na tentativa de amparar os interesses da parte executada, que, aliás, deixou de indicar qualquer outro meio menos oneroso para garantir sua dívida, bem como do credor, de rigor o acolhimento do pretendido pelo exequente, autorizando-se o oferecimento de lance não inferior a 50% do valor da avaliação atualizada do imóvel.

Prossiga-se nos mesmos moldes de decisão de fls. 287/290, atentando-se para o novo patamar mínimo de valor para lances ora fixado.

Int.

Campo Limpo Paulista, 19 de outubro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**