

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

Processo nº	1002653-74.2018.8.26.0115
Interessados	RTE: Condomínio Chácara de Campo Verde RDO: Renato Ogawa

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci 174.325-F, perito nomeado nos autos às fls. 160, em 16/03/2021 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel denominado CHACARAS DE CAMPO VERDE lote 01 quadra 02 – Matrícula 31.009 com Área de 04.220.00m², cujo valor global aproximado é **de R\$ 847.650,67 (oitocentos e quarenta e sete mil seiscentos e cinquenta reais e sessenta e sete centavos)**. Fazem parte do trabalho o Anexo II – Tabela de Ross Heidecke, cópia da Tabela SINDUSCON de 2021.

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, 24 de maio de 2021.

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 4.401 – 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.....	05
SOLICITANTE.....	06
CONTRATADO.....	06
OBJETIVO.....	06
BENFEITORIAS.....	07
IDADE APARENTE.....	07
CROQUI DO IMOVEL AVALIANDO.....	08
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	09
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA.....	41
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	43
METODOLOGIA.....	50
CONCEITO.....	50
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	50
GRAFICO DE EQUIVALENCIA.....	51
CONCLUSÃO E RESULTADO TECNICO.....	52
TABELA DE HOSS- HEIDECKE.....	53
TABELA SINDUSCOM SP.....	54
BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS.....	55
E-MAIL DE CONVOCAÇÃO DE REALIZAÇÃO DA PERICIA.....	56

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

IMÓVEL: Avaliando



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 4

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

SOLICITANTE:

Condomínio Chácara de Campo Verde

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 1002653-74.2018.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 160.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 31.009.

Inscrição cadastral: 004.097.001.001

Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista - SP à Estrada Aksel Ernits nº 4.401 – Bairro Campo Verde no Condomínio Campo Verde.

BENFEITORIAS:

O imóvel, objeto desta avaliação, possui as seguintes benfeitorias a saber:

01 construção em alvenaria compostas por Casa Sede, a qual possui área de serviços, garagem, salão de festas, piscina, e gramado para pratica de atividades de esporte e lazer, todos com idade aparente de 20 anos aproximados, sendo utilizados atualmente como residência e domicilio do proprietário e seus familiares, a propriedade possui em seu entorno plantas e arvores.

Idade aparente: 20 anos.

A seguir, demonstramos a benfeitoria conforme a foto aérea para melhor identificação da localização do Imóvel Avaliando com fotos tiradas no local, procurando demonstrar de forma clara o atual estado de conservação do bem.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

FOTO DO IMÓVEL AVALIANDO – extraída do Google Maps



CROQUI DA LOCALIZAÇÃO – LOTE 01 QUADRA 02



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 7

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
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

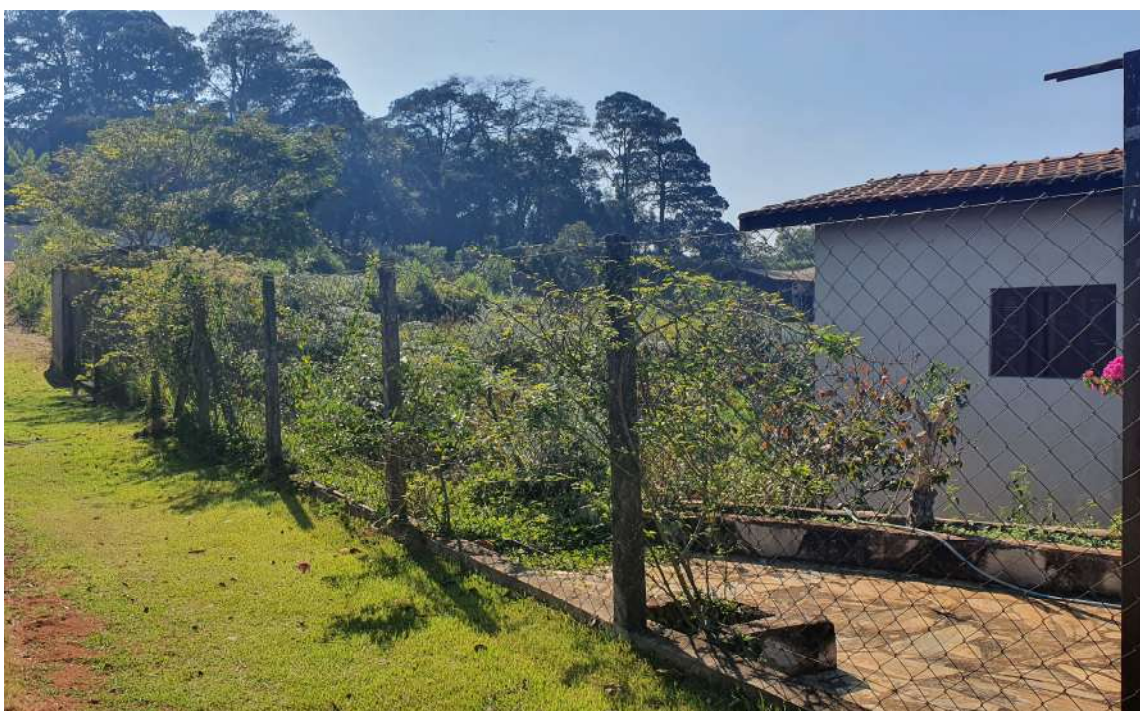
Página 8

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Casa sede lado direito



Casa sede parte esquerda



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 9

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quintal área de lazer (piscina C/ TOBOGÃ)



Casa de maquinário da piscina



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quintal área de lazer (campo de pratica de vôlei)



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 11

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quintal área de lazer (campo de futebol)



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 12

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Imóvel casa sede



Casa sede



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 13

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Entrada do salão de festa piso inferior



Área de churrasqueira do salão de festas

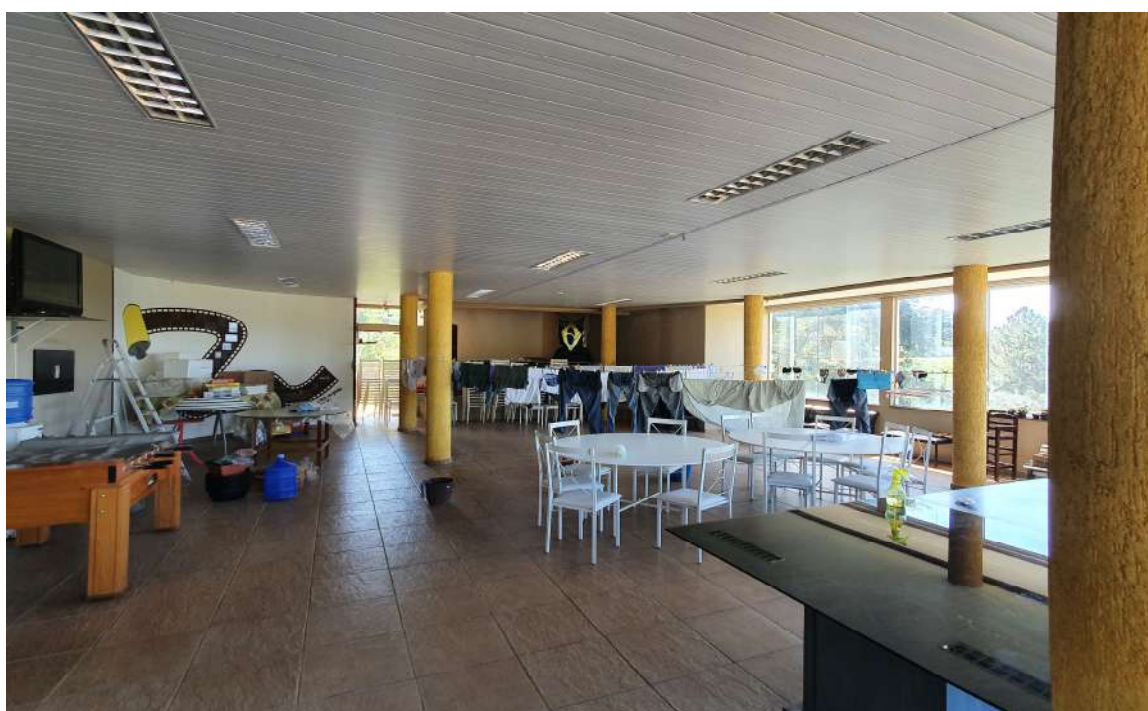


ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Cozinha do salão de festas



Salão de festa piso inferior



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

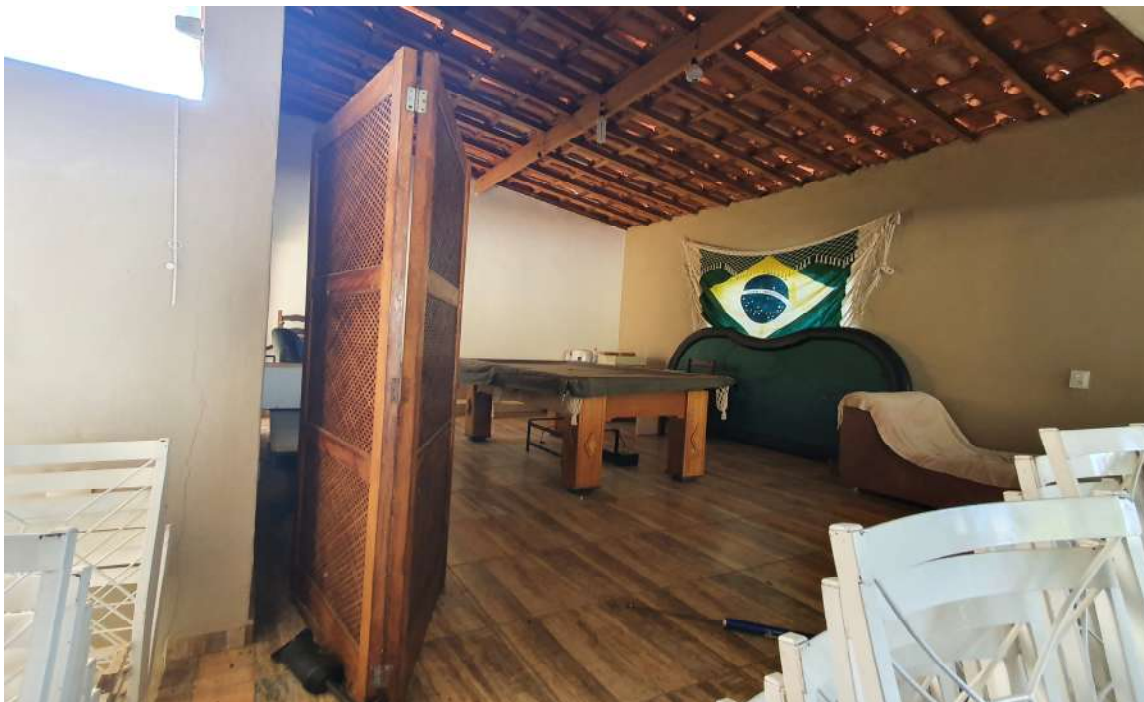
e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 16

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Corredor de acesso aos banheiros do salão de festa



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Banheiro feminino do salão de festa



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Banheiro masculino do salão de festa



Banheiro com ducha de banho



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

02 banheiro com ducha de banho



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

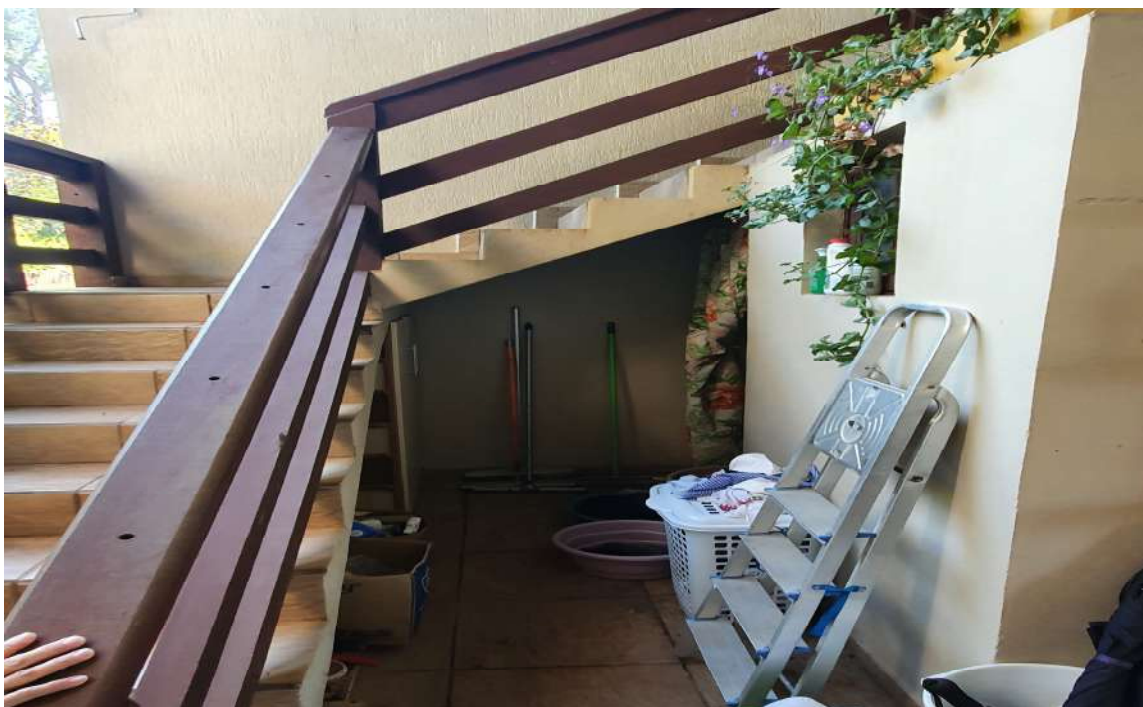
Página 21

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quarto de ferramenta piso inferior



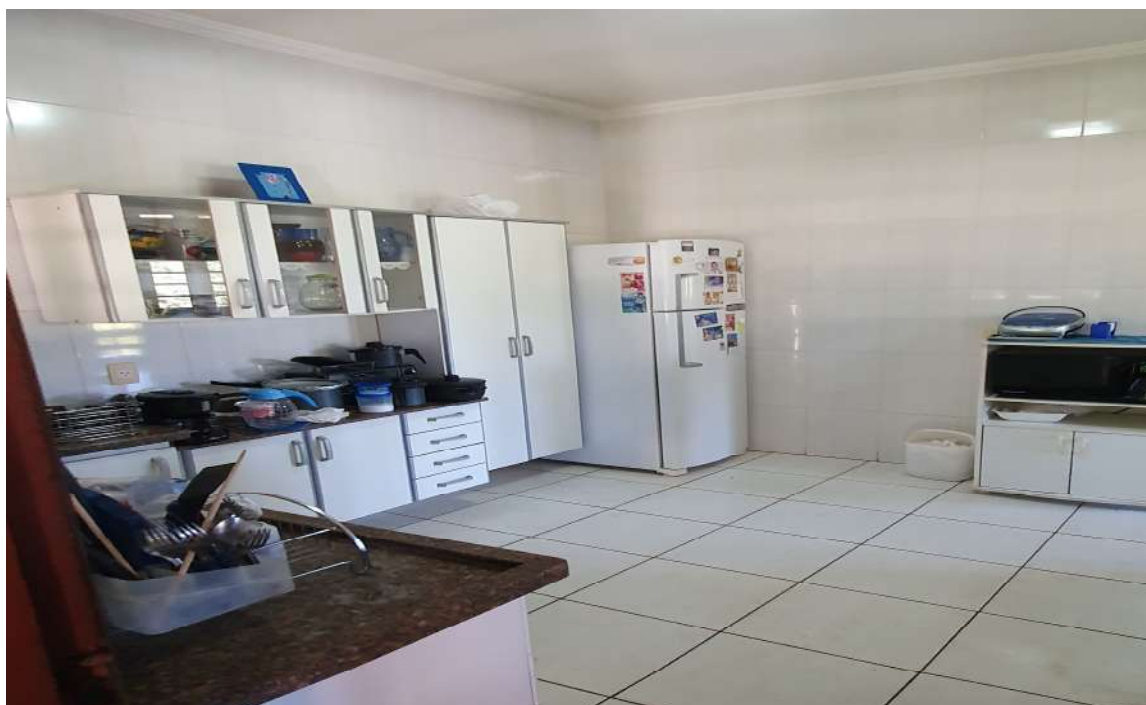
Escada de acesso ao piso superior



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Cozinha casa sede



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 23

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Sala de estar de dois ambientes



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

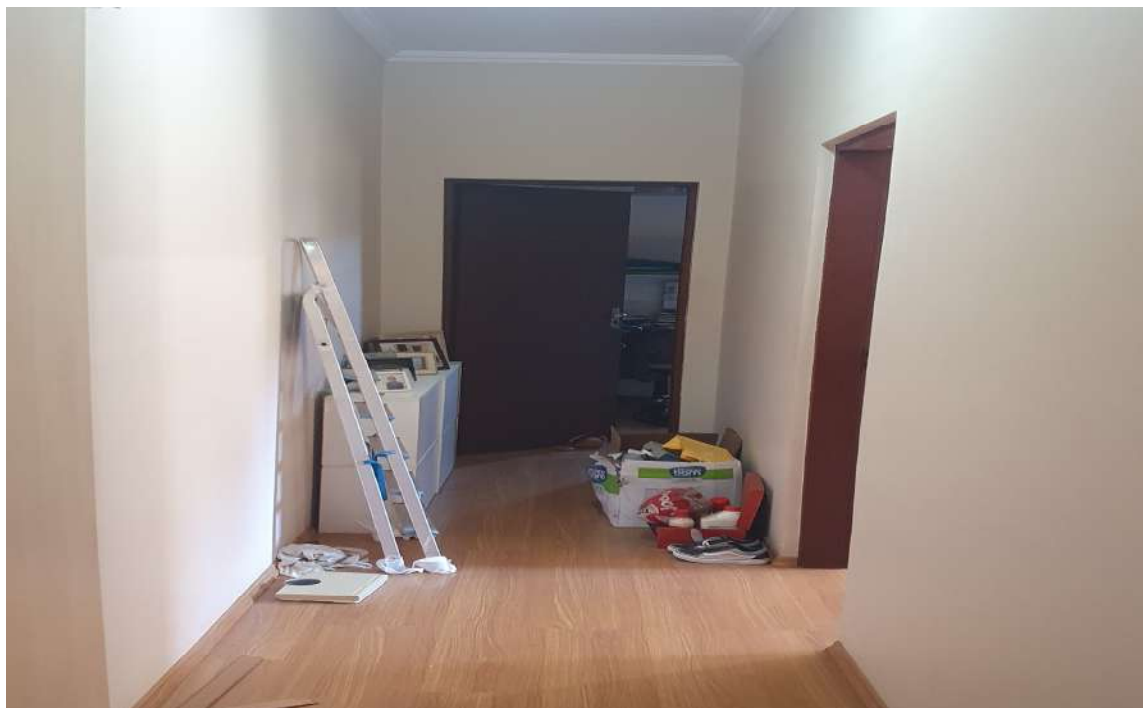
e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 25

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Hall dos dormitórios



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quarto 01 com uma suíte



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 27

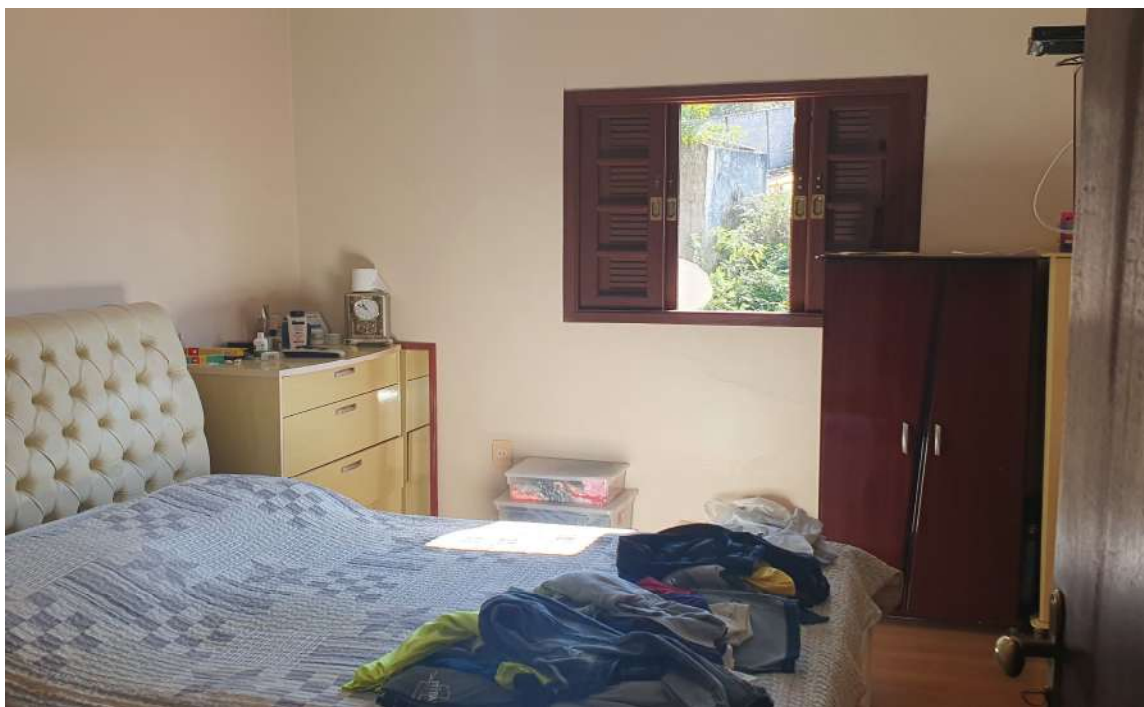
ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Banheiro suíte do quarto 01



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quarto 02 com acesso a varanda



Porta do quarto 02 de acesso a varanda



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Quarto 03 com closet



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 30

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Closet



Armário embutido



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Varanda de acesso a sala de estar lado externo



Varanda de acesso aos quartos pelo lado externo



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Garagem com acesso a varanda da sala



Rampa de acesso a garagem e quintal



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Áreas que necessitam de reparos e acabamento no imóvel
avaliando: Área externa



Falta acabamento nas colunas do portão



Caixa d água faltando acabamento e telhado completo

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 34

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Rachadura Parede externa do salão de festa



Presença de umidade

Rachadura no piso da piscina

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Fotos das rachaduras parte interna do salão de festas



Rachadura seguindo pelo piso Piso da escada quebrado

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



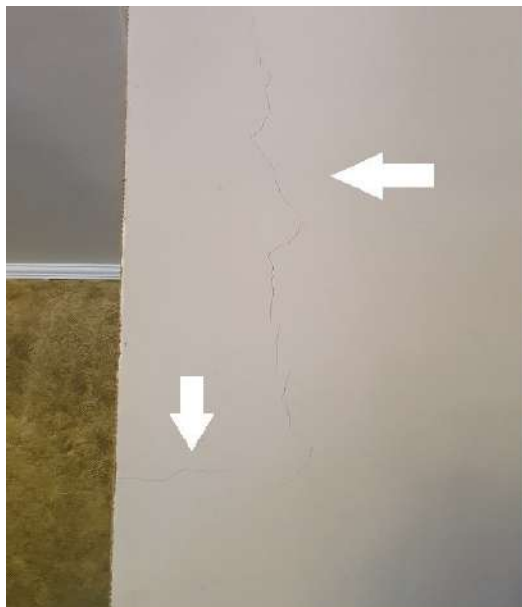
Forro do salão de festa: Pequenos reparos



Portas dos banheiros do salão, deverão ser substituídas tanto do banheiro masculino, como banheiro de ducha.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Reparos na parte interna do imóvel



Rachadura na parede da sala



Rachadura no quarto com suíte



Detalhe das rachaduras aproximadas

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Reparos na parte externa da varanda



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Avaliação final da benfeitoria: Casa sede

Benfeitoria 01	SI M	X	NÃO	IDADE APROXIMADA	20	PADRÃO	A	M	X	B
Custo de reposição	M ² existente: 384,05 x (valor m ² – Sinduscon 2021, R\$ 1.871,41 – 27,90%) R\$ 1.349,28 = R\$ 519.475,34									
Depreciação conforme ANEXO II	Enquadramento cartesiano = E20 = 27,90%					Construção ajustada: R\$ 519.475,34				

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 519.475,34

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 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

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

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 40

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Santander, Sicred, Restaurantes, sendo a maior empresa da cidade a Krupp Metalúrgica e etc.

O Imóvel avaliando, localiza-se no sentido bairro em local de 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 e área de lazer comum.

Está localizado em um loteamento fechado de boa infraestrutura: **Condomínio Chácaras do Campo verde**



ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

A propriedade atualmente é utilizada como residência e domicílio do proprietário e seus familiares, a grande parte do imóvel se encontra em boas condições de uso, a parte que mais necessita de reparos é o salão de festas onde se apresenta uma rachadura que inicia na área externa próxima a piscina se prolongando pelo salão de festas e podendo ser vista nos dormitórios no piso superior, aparentemente proveniente de movimentação do terreno ocorrida, nesses casos a rachadura pode ser proveniente devido a um recalque no solo mas nem sempre. Por isso é preciso que um profissional avalie o caso para evitar que futuramente um novo problema aconteça e que danos maiores sejam evitados. Necessita ainda de reparos ou substituição no madeiramento da varanda, a qual apresenta sinais de trincas, podres e outros por falta de manutenção, visto que o imóvel no geral possui em média 20 anos de uso, estiveram presentes à vistoria no local a Dra. Elisabete de Jesus Baratti e o Sr. Leonardo e Sra. Maira Ogawa Itida, o qual acompanharam a todos os itens.

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

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 1 - NOME: Stack Imóveis	Creci: 70.134-F/SP
ENDEREÇO: Rua: Aksel Ernits, nº 10, Condomínio Campo Verde, Campo Limpo Pta/SP	
FONE: (11) 4586-4220 Código de anuncio: 3169	
Valor atribuído do imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 1.500.000,00 Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 2.142,85	



Maravilhosa residência Condomínio Chácaras de Campo Verde, 4250...

chácara para comprar em
 Estrada Aksel Ernits, 10 - Recanto Campo Verde, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 1.500.000

condomínio R\$ 750 • IPTU R\$ 271

700 m² • 5 quartos • 5 banheiros

Stack Imóveis

Creci: 70134-F-SP

Contatar anunciante

Características

IMÓVEL

Churrasqueira
 Cozinha
 Playground

Saleta de festas
 Salão de jogos
 Sauna

Maravilhosa residência Condomínio Chácaras de Campo Verde, 4250 m² at, 700 m² ac, contendo 2 casas, sendo uma casa sede e outra de lazer.
 (PARA VENDER)

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

Campo Limpo Paulista/SP.

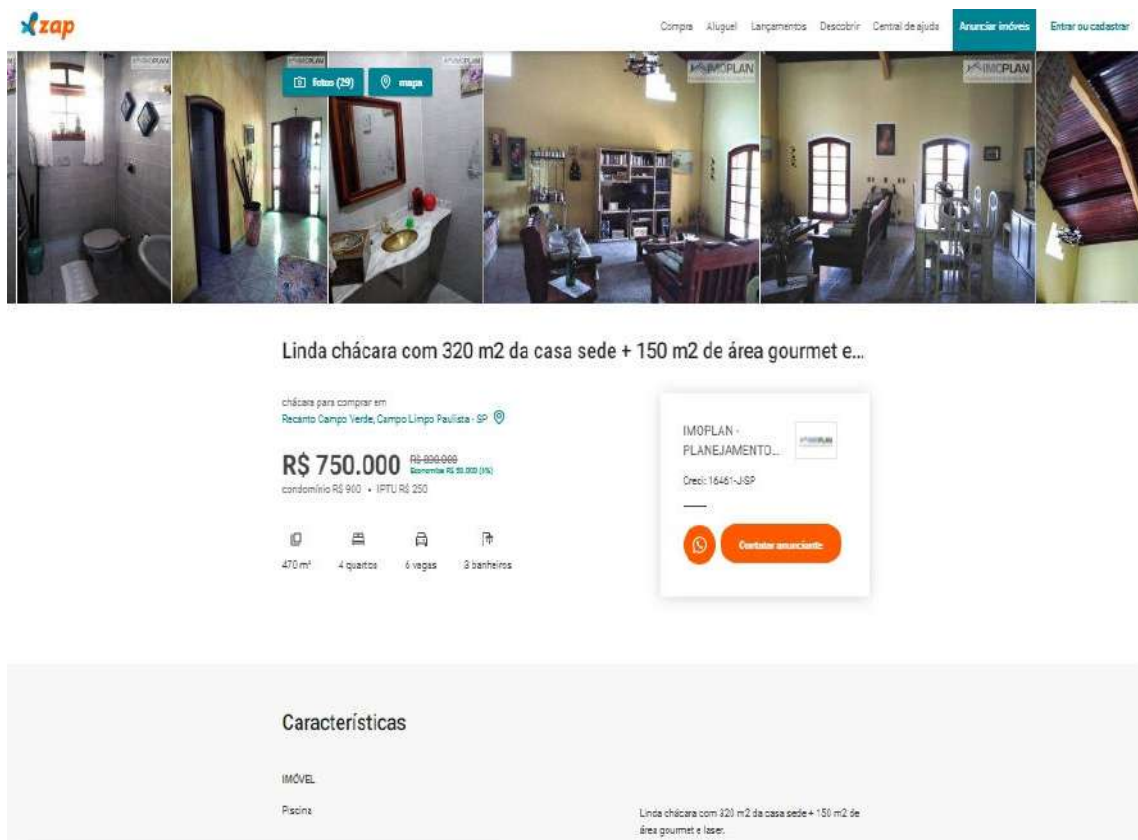
FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 43

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 - NOME: Imoplan Planejamentos	CRECI: 16.461 –J/SP
ENDEREÇO: Rua Aksel Ernits – Condomínio Campo Verde, Campo Limpo Pta/SP	
FONE: (11) 9.6182-8796 ou (11) 4586-1060 código de anúncio: 7276	
Valor atribuído do imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 750.000,00 Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 1.595,74	



Linda chácara com 320 m2 da casa sede + 150 m2 de área gourmet e...

chácara para comprar em
 Recanto Campo Verde, Campo Limpo Paulista - SP

R\$ 750.000 R\$ 900.000
 Economia R\$ 150.000 (16%)

condomínio R\$ 900 • IPTU R\$ 250

470 m² • 4 quartos • 6 vagas • 2 banheiros

IMOPLAN - PLANEJAMENTO...
 Creci: 16461-J/SP

Características

IMÓVEL

Piscina

Linda chácara com 320 m2 da casa sede + 150 m2 de área gourmet e laser.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 – Anunciante: Stack Imóveis site:www.vivareal.com.br
ENDEREÇO: Aksel Ernits, nº 4401, Condômino Campo Verde, Campo Limpo Pta/SP
FONE: (11) 4586-4220
Valor atribuído do imóvel comercializado recentemente na região: R\$ 1.300.000,00
Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 2.166,66



Viva Real • Venda • SP • Chácara à venda em Campo Limpo Paulista • Recanto Campo Verde

**Chácara com 4 Quartos e 7 banheiros à
 Venda, 600 m² por R\$ 1.300.000** CGD: CH00103

Condomínio Chácara de Campo Verde •

Estrada Aksel Ernits, 4401 - Recanto Campo Verde, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 1.300.000

Condomínio

R\$ 900

IPTU

R\$ 335

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA

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

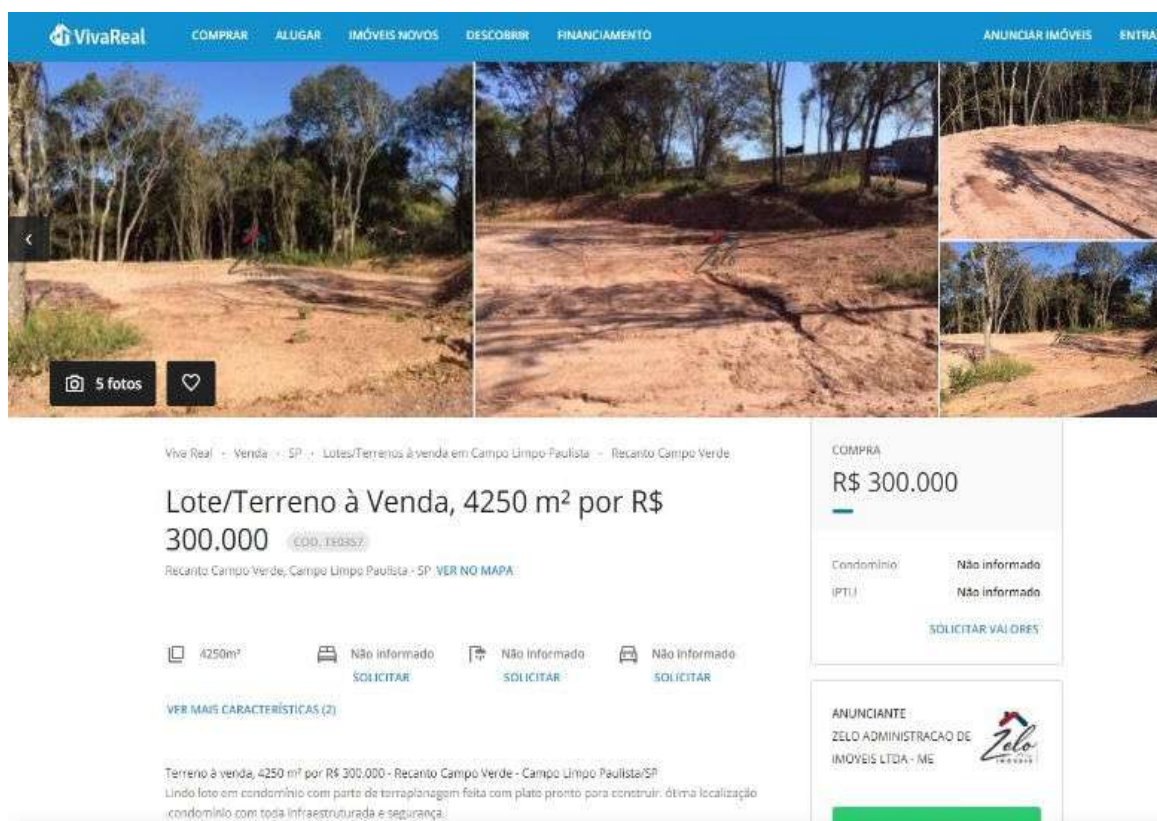
R 1 – Anunciante: Zelo Imóveis site:www.vivareal.com.br

ENDEREÇO: Aksel Ernits, nº 4401, Condomínio Campo Verde, Campo Limpo Pta/SP

FONE: (11) 4039-1188

Valor atribuído do terreno comercializado recentemente na região: R\$ 300.000,00

Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 71,09



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

5 fotos

Vive Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista - Recanto Campo Verde

Lote/Terreno à Venda, 4250 m² por R\$ 300.000 COD.1E0352

Recanto Campo Verde, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

4250m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Terreno à venda, 4250 m² por R\$ 300.000 - Recanto Campo Verde - Campo Limpo Paulista/SP
 Lindo lote em condomínio com parte de terraplanagem feita com plato pronto para construir. ótima localização
 condomínio com toda infraestrutura e segurança.

COMPRA
R\$ 300.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 ZELO ADMINISTRAÇÃO DE
 IMÓVEIS LTDA - ME

[Contato no WhatsApp](#)

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 2 – Anunciante: anônimo site:www.ifs.com.br
ENDEREÇO: local fica a 2 KM do imóvel objeto da avaliação, nº , Bairro Icoturucaia, Jundiaí/SP
FONE: (11) 4807-0101
Valor atribuído do terreno comercializado recentemente na região: R\$ 426.000,00 Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 85,20

Terreno / Lote / Condomínio com piscina, 5000 m² em Icoturucaia, Jundiaí -

ifs.com

Visibilidade em tempo real

ABRIR

426,000 BRL
5000m2 Terreno,
Estado: São Paulo,
Municípios: Jundiaí,
Faz 3 semanas



Contatar ao Vendedor



Usuário sem registrar

1148070101 / 1133793006

Reportar

Destacar Anúncio

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

R 3 – Anunciante: Colonial imóveis site:www.mercadolivre.com.br
ENDEREÇO: Aksel Ernits, nº 4401, Condomínio Campo Verde, Campo Limpo Pta/SP
FONE: (11) 4526-1535
Valor atribuído do terreno comercializado recentemente na região: R\$ 325.000,00
Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 77,01

Volter e lista Imóveis Terrenos Venda Propriedades Individuais São Paulo Campo Limpo Paulista Fazenda Marajoara Compartilhar

COLONIAL
11-4526-1535 IMÓVEIS

Terrenos à Venda - Campo Limpo Paulista

Terreno De 4 200 Metros
Quadrados Em Condomínio
Chácaras De Campo Verde
Fazenda Marajoara, Campo
Limpo Paulista - Te00173 -
32642396

R\$325.000

4220 m² totais

Mensagem

Quero que me liguem

Localização

Fazenda Marajoara, Campo Limpo Paulista, São Paulo

Vende-se

Nome
Colonial Imobiliária

(11) 45261535 11999149272

Ver propriedades

Código
32642396

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

MÉDIA DO TERRENO APURADO NA REGIÃO
Valor médio do terreno conhecido na região é de R\$ 328.175,33
Valor médio do metro quadrado conhecido na região R\$ 77,76
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

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 terreno conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do Terreno (4.220m²) = R\$ 328.175,33

Valor do m² (metro quadrado) = R\$ 77,76

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

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

R\$ 77,76 (valor do m² do IP) 4.220 m² = R\$ 328.175,33

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui 4.220 conforme boletim cadastral, então seu valor de terra global aproximado é de R\$ 328.175,33 (trezentos e vinte oito mil cento e setenta e cinco mil reais e trinta e três centavos).

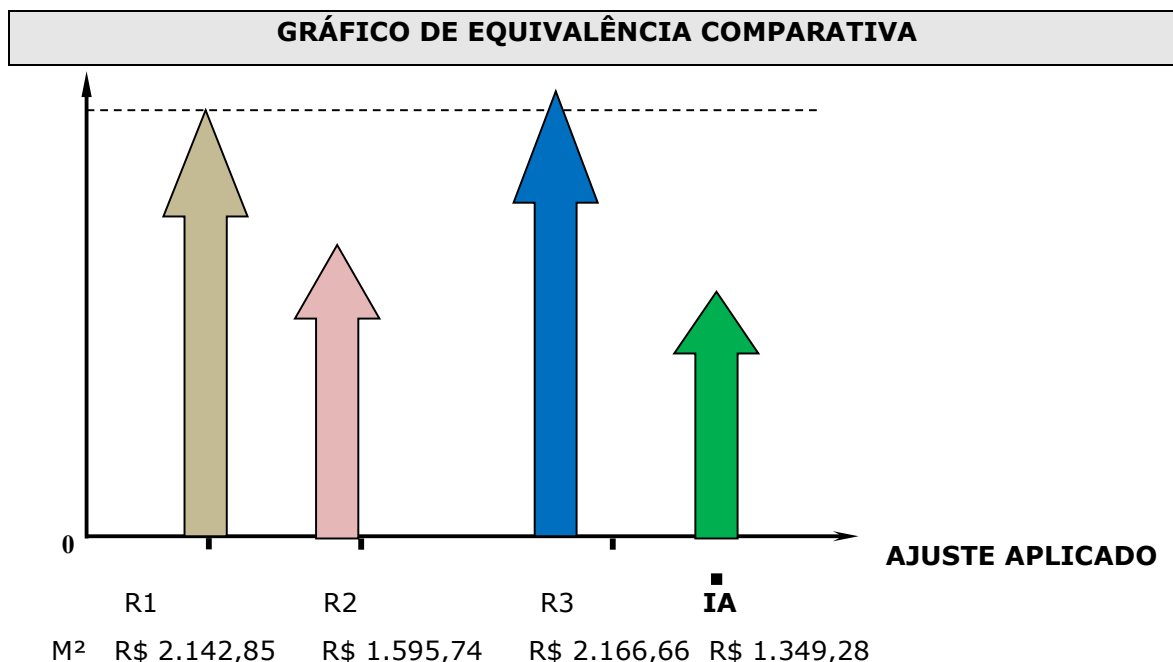
Fator Benfeitorias:

Benfeitoria 01	M ² existente: 384,50 m ² x R\$ 1.349,28 = R\$ 519.475,34
-------------------	---

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui construção sendo, casa sede, garagem, piscina, salão de festas, lavanderia etc. Somando estas construções devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 519.475,34

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



Justificativa: Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT 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.

Sobre o valor da terra, ou seja: R\$ 328.175,33 que, somados às construções e benfeitorias R\$ 519.473,34 temos que o valor global aproximado será de R\$ 847.650,67, motivos pelo qual mantemos os valores encontrados tecnicamente.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

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, 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\$ 890.033,20

Resultado técnico: R\$ 847.650,67 Variáveis

- 5% = R\$ 805.268,13

Campo Limpo Paulista, 24 de maio de 2021.

ISRAEL FERMIANO NICOLAU

Creci: 174.325F

RG: 49.057.286.8

CPF: 391.309.058-42

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.comPágina 52

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

ANEXO II

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	29,80	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	99,80
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

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

FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 53

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro de 2021

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62
dez/20	221,36	0,48	7,36	7,36	256,89	0,00	3,10	3,10	181,95	1,26	15,05	15,05	245,66	0,00	1,62	1,62
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2021

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	898,69	57,81
Material	610,55	39,28
Despesas Administrativas	45,30	2,91
Total	1.554,54	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,57%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.515,83	0,90	R-1	1.871,41	0,66	R-1	2.239,05	0,51
PP-4	1.406,62	1,45	PP-4	1.773,66	1,02	R-8	1.816,78	0,95
R-8	1.342,73	1,58	R-8	1.554,54	1,04	R-16	1.970,39	1,22
PIS	1.041,81	1,07	R-16	1.508,18	1,08			

(*) Conforme Lei 4.591 de 10 de dezembro de 1904 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.796,75	1,12	CAL-8	1.899,35	1,12
CSL-8	1.557,84	1,16	CSL-8	1.676,03	1,14
CSL-16	2.080,38	1,21	CSL-16	2.235,09	1,18
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.669,29	0,73			
GI	881,54	1,13			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

* Padrão Baixo – Residência Unifamiliar (**R1**), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (**R8**) e Projeto de Interesse Social – (PIS); * Padrão Normal – Residência Unifamiliar (**R1**), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (**R8**) e Residência Multifamiliar (**R16**); 21 de jan. de 2007

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

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

e-mail: israel.fermiano93@gmail.com

Página 54

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA
AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP
ESTADO DE SÃO PAULO

Boletim de informação Cadastral

Inscrição Imobiliária:
004097 001 001

Endereço do Imóvel:

10478 RUA DOS TUCANOS 0 Apto.0

BL.0

CEP 13233066

CHACARAS CAMPO VERDE

Quadra: G2/2

Lote: 1

Valor Venal Terreno.....: 40.590,12

Valor Venal Construção....: 391.939,87

Valor Venal Imóvel.....: 432.529,99

Área do Terreno.....: 4220,00

Frente Principal.....: 39,00

Número Cadastro.....: 27439-0

Fração Ideal.....: 1,0000

Inscrição Antiga.....: 04097001001

Endereço de Entrega.....: RUA SENADOR FONSECA 1225
CENTRO

13201014 JUNDIAI sp

Área Unidade.....: 384,05

Área Dependente.....: 0,00

Área Construída Tributada: 384,05

Nome do Proprietário.....: RENATO OGAWA

CO-PROPRIETARIOS

OUTROS RESPONSÁVEIS

Data de Emissão: 30/03/2021

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

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

e-mail: israel.fermiano93@ gmail.com

Página 55

ISRAEL FERMIANO NICOLAU
PERITO AVALIADOR
CRECI: 174.325-F



ISRAEL FERMIANO <israel.fermiano93@gmail.com>

Perícia do processo: 1002653-74.2018.8.26.0115

2 mensagens

ISRAEL FERMIANO <israel.fermiano93@gmail.com>
 Para: elisabete_baratti@cesarpicolo.adv.br

10 de maio de 2021 às 17:18

Prezados Doutores

Elizabete de Jesus Baratti
 Cesar Antonio Picolo

Processo: 1002653-74.2018.8.26.0115
 Exequente: Condomínio Chácaras de Campo Verde
 Executado: Renato Ogawa

Israel Fermiano Nicolau, perito nomeado às fls. 160 do processo em epígrafe, sirvo-me da presente, em atendimento ao artigo 486 § 2º do CPC, comunicar que será realizada vistoria no imóvel requerido pelo Juízo na data e endereço a seguir:

17/05/2021 às 10:30 hs

Imóvel objeto da matrícula nº 31.009 - Lote nº 01 Quadra 02, Condomínio Chácaras de Campo Verde, na cidade de Campo Limpo Paulista-SP

Local: Rua Dos Tucanos nº , Bairro: Campo Verde, Campo Limpo Paulista - SP, 13233-066

Informo ainda que é facultado aos patronos das partes o acompanhamento de seus Assistentes Técnicos.

Caso possua planta ou croqui do local favor trazer consigo.

Atenciosamente

Israel Fermiano Nicolau
 (11) 97165-8120
 Rua Laerte Monteiro de Oliveira, 345 - Jd. São Conrado
 Campo Limpo Paulista - SP - CEP 13231-100

E-mail de convocação da perícia após o reagendamento no dia 17/05/2021, devido aos moradores testarem positivo para COVID-19.



ISRAEL FERMIANO <israel.fermiano93@gmail.com>

Perícia do processo: 1002653-74.2018.8.26.0115

1 mensagem

ISRAEL FERMIANO <israel.fermiano93@gmail.com>
 Para: contato@cesarpicolo.adv.br, elisabete_baratti@cesarpicolo.adv.br

5 de abril de 2021 às 11:01

Prezados Doutores

Elizabete de Jesus Baratti
 Cesar Antonio Picolo

Processo: 1002653-74.2018.8.26.0115
 Exequente: Condomínio Chácaras de Campo Verde
 Executado: Renato Ogawa

Israel Fermiano Nicolau, perito nomeado às fls. 160 do processo em epígrafe, sirvo-me da presente, em atendimento ao artigo 486 § 2º do CPC, comunicar que será realizada vistoria no imóvel requerido pelo Juízo na data e endereço a seguir:

07/04/2021 às 14:00 hs

Imóvel objeto da matrícula nº 31.009 - Lote nº 01 Quadra 02, Condomínio Chácaras de Campo Verde, na cidade de Campo Limpo Paulista-SP

Local: Rua Dos Tucanos nº , Bairro: Campo Verde, Campo Limpo Paulista - SP, 13233-066

Informo ainda que é facultado aos patronos das partes o acompanhamento de seus Assistentes Técnicos.

Caso possua planta ou croqui do local favor trazer consigo.

Atenciosamente

Primeiro agendamento 07/04/2021.

Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado
 FONE: (11) 4038-5662 Celular: (11) 9.7165-8129

Campo Limpo Paulista/SP.

e-mail: israel.fermiano93@gmail.com

Página 56