

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A75068-0

Pág. 1736

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO MATEUS VELOSO
RODRIGUES FILHO DA 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE CAMPOS DO
JORDÃO - SP.

Processo Flsico nº 0000061-42.2016.8.26.0116.

CLASSE - ASSUNTO: Carta Precatória Cível - Contrição / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens.

Exarante: Eunice Teresinha de Jorge Scarpelli e outro.

Exarado: Companhia Nacional de Imóveis e outros.

Heloisa Aparecida Domiciano Arquiteta e Urbanista
reportada no CAU sob o nº 35068-0. Perita Judicial honrada com a nomeação e
compromissado nos autos da ação que segue o procedimento sumário, em caso
pronto esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido as diligências e estudos
que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi
confiada, vêm muito respeitosamente a presença de V. Exa. apresentar as conclusões
que chegou por intermédio deste.

LAUDO JUDICIAL DE PARECER TECNICO

Rua Celso Falcão, 200 - São José do Campo - São Paulo, CEP 02280-000

E-mail: heloisadomiciano@ig.com.br / Site: www.heloisadomiciano.com.br / WhatsApp: (11) 9618-1234 / Fone: (11) 9618-1234

Assinatura do profissional, pessoal ou por representante habilitado e comprometido com o MEIO AMBIENTE. A

Architettura e Urbanismo
CAD e BIM

Fig. 2. 2000.

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objeto deste trabalho é imprescindível para a dedução do feito e que todas as questões aqui usadas.

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V. Exa. possa, ao final da presente demanda julgar com precisão.

A finalidade da avaliação diante das alegações de que existem pendências na avaliação feita pelo perito anterior e para afastar qualquer possível nulidade que possa ser alegada.

No dia 11 de Abril de 2018, as 09h00min, a visita técnica não foi realizada. Sendo agenda nova data.

A vitória foi realizada no dia 20 de Julho de 2013, às 09h00min. Acompanhada pelo senhor Valdir Pinheiro dos Santos CPF nº 199.196.868-08.

Após contato via email e telefone com os Advogados, fui informada que não teria Assessoria Técnica.

Um imóvel rural, denominado Fazenda Lugos Alta, situada parte em Campos do Jordão e parte em São Bento do Sapucaí - SP, bairro da Campista e Fazenda Serrado, objeto da Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão 28.635 e Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sapucaí 3.208.

Com o Protocolo nº 22.843 de 06/06/2012 de RETIFICAÇÃO DE ÁREA na Matricula do Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sapucaí 3.208, ficha 27, somando o total de 94,83,72 em Alqueires Paulista, Fazenda Lagoa Alta, Bairro Campina de superfície com algumas construções, em acíve e declive.

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU/A330480

Pág. 3/30

1.2 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel denominado Fazenda Lagoa Alta, situada parte em Campos do Jordão e parte em São Bento do Sapucaí / SP, bairro da Campina e Fazenda Serrada, objeto da matrícula 28.615 do ofício de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP e matrícula 1.208 do cartório de Registro de Imóveis de São Bento do Sapucaí/SP. Coordenadas Geográficas -22.6704188,-45.587173

1.3 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A região possui residência, entorno com alto número de prestadores de serviços, sendo-se de zona de estruturação, disruptiva potencialmente.

1.4 - ZONEAMENTO

A área está localizada em rua asfaltada, possui água de nascente, valorização estabilizada nos últimos anos, notadamente por ser um bairro onde a maioria dos lotes já tem ruas construídas há mais de 30 anos.

1.5 - ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela BR 383.

1.6 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Rede de água potável; águas pluviais; energia elétrica; iluminação pública, sistema, pavimentação.

1.7 - CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe de vegetação predominante, passível de receber infraestrutura urbana e possibilidade futura de ser loteado, pode-se classificar este imóvel como uma gleba urbanizável.

4 - VALIAÇÃO

Rua Oscar 343 Jardim. Jardim - São José dos Campos - São Paulo CEP 12230-000

E-mail: heloisadomiciano@uol.com.br / heloisadomiciano@uol.com.br / WhatsApp: (12) 9078-4448 / Fone: (12) 888-7007

Assino de registro para a sua responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE. A

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU-A13068-0

Pág. 4/38

Esta Prova se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR 14.653/2.001 - Avaliação de Bens - Parte 01) e (Avaliação de Bens - Parte 02 - Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.007).

Para a determinação do valor do imóvel, será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, de acordo com o artigo 8.2.1 da NBR-14.653-1.

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico das atribuições de elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Para a determinação do valor da construção, será utilizado o **Método da Quantificação de Custo**, nos termos do artigo 8.3.2 da NBR-14.652-1.

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de argumentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos."

2) - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE, pode-se definir, como **MÉTODO COMPARATIVO DOS DADOS DE MERCADO**:

"É identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data específica devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um "outlier" ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor do mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras não, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes em análise." (SIC)

Esta Prova transcreve o conceito de **VALOR DE MERCADO**:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e simultaneamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação." (SIC)

Rua Doutor Lúcio Jardim, Saneiter - São José dos Campos - SP/035 - CEP 13.270-554

E-mail: saneiter@arquitetoheloisa.com.br / heloisa@arquitetoheloisa.com.br / WhatsApp: (12) 9756-6133 / Fax: (12) 3435-7807

Assino de responsabilidade por esta documentação e comprometo-me a: **MEIO AMBIENTE.**



Heloise Domiciano

Advogada e Urbanista
OAB RJ 23008-0

Pág. 7/30

Tabela 14 — Equiparamento de laudas segundo sua grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do valor de Escrituras

Grupos	II	III	I
Postos anteriores	2	3	3
Laudas obrigatórias no grau correspondente	1, com ou sem laudas no mesmo no grau II	1 e 2, no mesmo no grau II	todas, no mesmo no grau I

4.2 - PESQUISA DE MERCADO

O preço de referência para cálculo do valor do imóvel foi determinado a partir de uma pesquisa de mercado elaborada no regime geoeconômico do entorno do imóvel avaliando. Foram levantadas ofertas de venda de imóveis após a realização da visita, sendo observadas, *in-loco*, as suas características. Em seguida foram obtidas informações complementares nas imobiliárias e responsáveis pelas vendas. O levantamento foi elaborado no período de 23 de julho a 23 de agosto de 2018.

Essa amostra com 5 dados de mercado foi homogeneizada por fatores previstos na Norma Para Avaliações de Imóveis. Assim, foi calculado o valor médio unitário de mercado dos imóveis da região (R\$ 175,17/m²). Os parâmetros da pesquisa são apresentados no Anexo I deste Laudo de Avaliação Judicial.

Imóvel	Preço	Valor	Valor	Área	C	D	G ₁	G ₂	G ₃	F ₁	F ₂	F ₃	F ₄	F ₅	F ₆	F ₇	F ₈	F ₉	F ₁₀	F ₁₁	F ₁₂	F ₁₃	F ₁₄	F ₁₅	F ₁₆	F ₁₇	F ₁₈	F ₁₉	F ₂₀	F ₂₁	F ₂₂	F ₂₃	F ₂₄	F ₂₅	F ₂₆	F ₂₇	F ₂₈	F ₂₉	F ₃₀	F ₃₁	F ₃₂	F ₃₃	F ₃₄	F ₃₅	F ₃₆	F ₃₇	F ₃₈	F ₃₉	F ₄₀	F ₄₁	F ₄₂	F ₄₃	F ₄₄	F ₄₅	F ₄₆	F ₄₇	F ₄₈	F ₄₉	F ₅₀	F ₅₁	F ₅₂	F ₅₃	F ₅₄	F ₅₅	F ₅₆	F ₅₇	F ₅₈	F ₅₉	F ₆₀	F ₆₁	F ₆₂	F ₆₃	F ₆₄	F ₆₅	F ₆₆	F ₆₇	F ₆₈	F ₆₉	F ₇₀	F ₇₁	F ₇₂	F ₇₃	F ₇₄	F ₇₅	F ₇₆	F ₇₇	F ₇₈	F ₇₉	F ₈₀	F ₈₁	F ₈₂	F ₈₃	F ₈₄	F ₈₅	F ₈₆	F ₈₇	F ₈₈	F ₈₉	F ₉₀	F ₉₁	F ₉₂	F ₉₃	F ₉₄	F ₉₅	F ₉₆	F ₉₇	F ₉₈	F ₉₉	F ₁₀₀	F ₁₀₁	F ₁₀₂	F ₁₀₃	F ₁₀₄	F ₁₀₅	F ₁₀₆	F ₁₀₇	F ₁₀₈	F ₁₀₉	F ₁₁₀	F ₁₁₁	F ₁₁₂	F ₁₁₃	F ₁₁₄	F ₁₁₅	F ₁₁₆	F ₁₁₇	F ₁₁₈	F ₁₁₉	F ₁₂₀	F ₁₂₁	F ₁₂₂	F ₁₂₃	F ₁₂₄	F ₁₂₅	F ₁₂₆	F ₁₂₇	F ₁₂₈	F ₁₂₉	F ₁₃₀	F ₁₃₁	F ₁₃₂	F ₁₃₃	F ₁₃₄	F ₁₃₅	F ₁₃₆	F ₁₃₇	F ₁₃₈	F ₁₃₉	F ₁₄₀	F ₁₄₁	F ₁₄₂	F ₁₄₃	F ₁₄₄	F ₁₄₅	F ₁₄₆	F ₁₄₇	F ₁₄₈	F ₁₄₉	F ₁₅₀	F ₁₅₁	F ₁₅₂	F ₁₅₃	F ₁₅₄	F ₁₅₅	F ₁₅₆	F ₁₅₇	F ₁₅₈	F ₁₅₉	F ₁₆₀	F ₁₆₁	F ₁₆₂	F ₁₆₃	F ₁₆₄	F ₁₆₅	F ₁₆₆	F ₁₆₇	F ₁₆₈	F ₁₆₉	F ₁₇₀	F ₁₇₁	F ₁₇₂	F ₁₇₃	F ₁₇₄	F ₁₇₅	F ₁₇₆	F ₁₇₇	F ₁₇₈	F ₁₇₉	F ₁₈₀	F ₁₈₁	F ₁₈₂	F ₁₈₃	F ₁₈₄	F ₁₈₅	F ₁₈₆	F ₁₈₇	F ₁₈₈	F ₁₈₉	F ₁₉₀	F ₁₉₁	F ₁₉₂	F ₁₉₃	F ₁₉₄	F ₁₉₅	F ₁₉₆	F ₁₉₇	F ₁₉₈	F ₁₉₉	F ₂₀₀	F ₂₀₁	F ₂₀₂	F ₂₀₃	F ₂₀₄	F ₂₀₅	F ₂₀₆	F ₂₀₇	F ₂₀₈	F ₂₀₉	F ₂₁₀	F ₂₁₁	F ₂₁₂	F ₂₁₃	F ₂₁₄	F ₂₁₅	F ₂₁₆	F ₂₁₇	F ₂₁₈	F ₂₁₉	F ₂₂₀	F ₂₂₁	F ₂₂₂	F ₂₂₃	F ₂₂₄	F ₂₂₅	F ₂₂₆	F ₂₂₇	F ₂₂₈	F ₂₂₉	F ₂₃₀	F ₂₃₁	F ₂₃₂	F ₂₃₃	F ₂₃₄	F ₂₃₅	F ₂₃₆	F ₂₃₇	F ₂₃₈	F ₂₃₉	F ₂₄₀	F ₂₄₁	F ₂₄₂	F ₂₄₃	F ₂₄₄	F ₂₄₅	F ₂₄₆	F ₂₄₇	F ₂₄₈	F ₂₄₉	F ₂₅₀	F ₂₅₁	F ₂₅₂	F ₂₅₃	F ₂₅₄	F ₂₅₅	F ₂₅₆	F ₂₅₇	F ₂₅₈	F ₂₅₉	F ₂₆₀	F ₂₆₁	F ₂₆₂	F ₂₆₃	F ₂₆₄	F ₂₆₅	F ₂₆₆	F ₂₆₇	F ₂₆₈	F ₂₆₉	F ₂₇₀	F ₂₇₁	F ₂₇₂	F ₂₇₃	F ₂₇₄	F ₂₇₅	F ₂₇₆	F ₂₇₇	F ₂₇₈	F ₂₇₉	F ₂₈₀	F ₂₈₁	F ₂₈₂	F ₂₈₃	F ₂₈₄	F ₂₈₅	F ₂₈₆	F ₂₈₇	F ₂₈₈	F ₂₈₉	F ₂₉₀	F ₂₉₁	F ₂₉₂	F ₂₉₃	F ₂₉₄	F ₂₉₅	F ₂₉₆	F ₂₉₇	F ₂₉₈	F ₂₉₉	F ₃₀₀	F ₃₀₁	F ₃₀₂	F ₃₀₃	F ₃₀₄	F ₃₀₅	F ₃₀₆	F ₃₀₇	F ₃₀₈	F ₃₀₉	F ₃₁₀	F ₃₁₁	F ₃₁₂	F ₃₁₃	F ₃₁₄	F ₃₁₅	F ₃₁₆	F ₃₁₇	F ₃₁₈	F ₃₁₉	F ₃₂₀	F ₃₂₁	F ₃₂₂	F ₃₂₃	F ₃₂₄	F ₃₂₅	F ₃₂₆	F ₃₂₇	F ₃₂₈	F ₃₂₉	F ₃₃₀	F ₃₃₁	F ₃₃₂	F ₃₃₃	F ₃₃₄	F ₃₃₅	F ₃₃₆	F ₃₃₇	F ₃₃₈	F ₃₃₉	F ₃₄₀	F ₃₄₁	F ₃₄₂	F ₃₄₃	F ₃₄₄	F ₃₄₅	F ₃₄₆	F ₃₄₇	F ₃₄₈	F ₃₄₉	F ₃₅₀	F ₃₅₁	F ₃₅₂	F ₃₅₃	F ₃₅₄	F ₃₅₅	F ₃₅₆	F ₃₅₇	F ₃₅₈	F ₃₅₉	F ₃₆₀	F ₃₆₁	F ₃₆₂	F ₃₆₃	F ₃₆₄	F ₃₆₅	F ₃₆₆	F ₃₆₇	F ₃₆₈	F ₃₆₉	F ₃₇₀	F ₃₇₁	F ₃₇₂	F ₃₇₃	F ₃₇₄	F ₃₇₅	F ₃₇₆	F ₃₇₇	F ₃₇₈	F ₃₇₉	F ₃₈₀	F ₃₈₁	F ₃₈₂	F ₃₈₃	F ₃₈₄	F ₃₈₅	F ₃₈₆	F ₃₈₇	F ₃₈₈	F ₃₈₉	F ₃₉₀	F ₃₉₁	F ₃₉₂	F ₃₉₃	F ₃₉₄	F ₃₉₅	F ₃₉₆	F ₃₉₇	F ₃₉₈	F ₃₉₉	F ₄₀₀	F ₄₀₁	F ₄₀₂	F ₄₀₃	F ₄₀₄	F ₄₀₅	F ₄₀₆	F ₄₀₇	F ₄₀₈	F ₄₀₉	F ₄₁₀	F ₄₁₁	F ₄₁₂	F ₄₁₃	F ₄₁₄	F ₄₁₅	F ₄₁₆	F ₄₁₇	F ₄₁₈	F ₄₁₉	F ₄₂₀	F ₄₂₁	F ₄₂₂	F ₄₂₃	F ₄₂₄	F ₄₂₅	F ₄₂₆	F ₄₂₇	F ₄₂₈	F ₄₂₉	F ₄₃₀	F ₄₃₁	F ₄₃₂	F ₄₃₃	F ₄₃₄	F ₄₃₅	F ₄₃₆	F ₄₃₇	F ₄₃₈	F ₄₃₉	F ₄₄₀	F ₄₄₁	F ₄₄₂	F ₄₄₃	F ₄₄₄	F ₄₄₅	F ₄₄₆	F ₄₄₇	F ₄₄₈	F ₄₄₉	F ₄₅₀	F ₄₅₁	F ₄₅₂	F ₄₅₃	F ₄₅₄	F ₄₅₅	F ₄₅₆	F ₄₅₇	F ₄₅₈	F ₄₅₉	F ₄₆₀	F ₄₆₁	F ₄₆₂	F ₄₆₃	F ₄₆₄	F ₄₆₅	F ₄₆₆	F ₄₆₇	F ₄₆₈	F ₄₆₉	F ₄₇₀	F ₄₇₁	F ₄₇₂	F ₄₇₃	F ₄₇₄	F ₄₇₅	F ₄₇₆	F ₄₇₇	F ₄₇₈	F ₄₇₉	F ₄₈₀	F ₄₈₁	F ₄₈₂	F ₄₈₃	F ₄₈₄	F ₄₈₅	F ₄₈₆	F ₄₈₇	F ₄₈₈	F ₄₈₉	F ₄₉₀	F ₄₉₁	F ₄₉₂	F ₄₉₃	F ₄₉₄	F ₄₉₅	F ₄₉₆	F ₄₉₇	F ₄₉₈	F ₄₉₉	F ₅₀₀	F ₅₀₁	F ₅₀₂	F ₅₀₃	F ₅₀₄	F ₅₀₅	F ₅₀₆	F ₅₀₇	F ₅₀₈	F ₅₀₉	F ₅₁₀	F ₅₁₁	F ₅₁₂	F ₅₁₃	F ₅₁₄	F ₅₁₅	F ₅₁₆	F ₅₁₇	F ₅₁₈	F ₅₁₉	F ₅₂₀	F ₅₂₁	F ₅₂₂	F ₅₂₃	F ₅₂₄	F ₅₂₅	F ₅₂₆	F ₅₂₇	F ₅₂₈	F ₅₂₉	F ₅₃₀	F ₅₃₁	F ₅₃₂	F ₅₃₃	F ₅₃₄	F ₅₃₅	F ₅₃₆	F ₅₃₇	F ₅₃₈	F ₅₃₉	F ₅₄₀	F ₅₄₁	F ₅₄₂	F ₅₄₃	F ₅₄₄	F ₅₄₅	F ₅₄₆	F ₅₄₇	F ₅₄₈	F ₅₄₉	F ₅₅₀	F ₅₅₁	F ₅₅₂	F ₅₅₃	F ₅₅₄	F ₅₅₅	F ₅₅₆	F ₅₅₇	F ₅₅₈	F ₅₅₉	F ₅₆₀	F ₅₆₁	F ₅₆₂	F ₅₆₃	F ₅₆₄	F ₅₆₅	F ₅₆₆	F ₅₆₇	F ₅₆₈	F ₅₆₉	F ₅₇₀	F ₅₇₁	F ₅₇₂	F ₅₇₃	F ₅₇₄	F ₅₇₅	F ₅₇₆	F ₅₇₇	F ₅₇₈	F ₅₇₉	F ₅₈₀	F ₅₈₁	F ₅₈₂	F ₅₈₃	F ₅₈₄	F ₅₈₅	F ₅₈₆	F ₅₈₇	F ₅₈₈	F ₅₈₉	F ₅₉₀	F ₅₉₁	F ₅₉₂	F ₅₉₃	F ₅₉₄	F ₅₉₅	F ₅₉₆	F ₅₉₇	F ₅₉₈	F ₅₉₉	F ₆₀₀	F ₆₀₁	F ₆₀₂	F ₆₀₃	F ₆₀₄	F ₆₀₅	F ₆₀₆	F ₆₀₇	F ₆₀₈	F ₆₀₉	F ₆₁₀	F ₆₁₁	F ₆₁₂	F ₆₁₃	F ₆₁₄	F ₆₁₅	F ₆₁₆	F ₆₁₇	F ₆₁₈	F ₆₁₉	F ₆₂₀	F ₆₂₁	F ₆₂₂	F ₆₂₃	F ₆₂₄	F ₆₂₅	F ₆₂₆	F ₆₂₇	F ₆₂₈	F ₆₂₉	F ₆₃₀	F ₆₃₁	F ₆₃₂	F ₆₃₃	F ₆₃₄	F ₆₃₅	F ₆₃₆	F ₆₃₇	F ₆₃₈	F ₆₃₉	F ₆₄₀	F ₆₄₁	F ₆₄₂	F ₆₄₃	F ₆₄₄	F ₆₄₅	F ₆₄₆	F ₆₄₇	F ₆₄₈	F ₆₄₉	F ₆₅₀	F ₆₅₁	F ₆₅₂	F ₆₅₃	F ₆₅₄	F ₆₅₅	F ₆₅₆	F ₆₅₇	F ₆₅₈	F ₆₅₉	F ₆₆₀	F ₆₆₁	F ₆₆₂	F ₆₆₃	F ₆₆₄	F ₆₆₅	F ₆₆₆	F ₆₆₇	F ₆₆₈	F ₆₆₉	F ₆₇₀	F ₆₇₁	F ₆₇₂	F ₆₇₃	F ₆₇₄	F ₆₇₅	F ₆₇₆	F ₆₇₇	F ₆₇₈	F ₆₇₉	F ₆₈₀	F ₆₈₁	F ₆₈₂	F ₆₈₃	F ₆₈₄	F ₆₈₅	F ₆₈₆	F ₆₈₇	F ₆₈₈	F ₆₈₉	F ₆₉₀	F ₆₉₁	F ₆₉₂	F ₆₉₃	F ₆₉₄	F ₆₉₅	F ₆₉₆	F ₆₉₇	F ₆₉₈	F ₆₉₉	F ₇₀₀	F ₇₀₁	F ₇₀₂	F ₇₀₃	F ₇₀₄	F ₇₀₅	F ₇₀₆	F ₇₀₇	F ₇₀₈	F ₇₀₉	F ₇₁₀	F ₇₁₁	F ₇₁₂	F ₇₁₃	F ₇₁₄	F ₇₁₅	F ₇₁₆	F ₇₁₇	F ₇₁₈	F ₇₁₉	F ₇₂₀	F ₇₂₁	F ₇₂₂	F ₇₂₃	F ₇₂₄	F ₇₂₅	F ₇₂₆	F ₇₂₇	F ₇₂₈	F ₇₂₉	F ₇₃₀	F ₇₃₁	F ₇₃₂	F ₇₃₃	F ₇₃₄	F ₇₃₅	F ₇₃₆	F ₇₃₇	F ₇₃₈	F ₇₃₉	F ₇₄₀	F ₇₄₁	F ₇₄₂	F ₇₄₃	F ₇₄₄	F ₇₄₅	F ₇₄₆	F ₇₄₇	F ₇₄₈	F ₇₄₉	F ₇₅₀	F ₇₅₁	F ₇₅₂	F ₇₅₃	F ₇₅₄	F ₇₅₅	F ₇₅₆	F ₇₅₇	F ₇₅₈	F ₇₅₉	F ₇₆₀	F ₇₆₁	F ₇₆₂	F ₇₆₃	F ₇₆₄	F ₇₆₅	F ₇₆₆	F ₇₆₇	F ₇₆₈	F ₇₆₉	F ₇₇₀	F ₇₇₁	F ₇₇₂	F ₇₇₃	F ₇₇₄	F ₇₇₅	F ₇₇₆	F ₇₇₇	F ₇₇₈	F ₇₇₉	F ₇₈₀	F ₇₈₁	F ₇₈₂	F ₇₈₃	F ₇₈₄	F ₇₈₅	F ₇₈₆	F ₇₈₇	F ₇₈₈	F ₇₈₉	F ₇₉₀	F ₇₉₁	F ₇₉₂	F ₇₉₃	F ₇₉₄	F ₇₉₅	F ₇₉₆	F ₇₉₇	F ₇₉₈	F ₇₉₉	F ₈₀₀	F ₈₀₁	F ₈₀₂	F ₈₀₃	F ₈₀₄	F ₈₀₅	F ₈₀₆	F ₈₀₇	F ₈₀₈	F ₈₀₉	F ₈₁₀	F ₈₁₁	F ₈₁₂	F ₈₁₃	F ₈₁₄	F ₈₁₅	F ₈₁₆	F ₈₁₇	F ₈₁₈	F ₈₁₉	F ₈₂₀	F ₈₂₁	F ₈₂₂	F ₈₂₃	F ₈₂₄	F ₈₂₅	F ₈₂₆	F ₈₂₇	F ₈₂₈	F ₈₂₉	F ₈₃₀	F ₈₃₁	F ₈₃₂	F ₈₃₃	F ₈₃₄	F ₈₃₅	F ₈₃₆	F ₈₃₇	F ₈₃₈	F ₈₃₉	F ₈₄₀	F ₈₄₁	F ₈₄₂	F ₈₄₃	F ₈₄₄	F ₈₄₅	F ₈₄₆	F ₈₄₇	F ₈₄₈	F ₈₄₉	F ₈₅₀	F ₈₅₁	F ₈₅₂	F ₈₅₃	F ₈₅₄	F ₈₅₅	F ₈₅₆	F ₈₅₇	F ₈₅₈	F ₈₅₉	F ₈₆₀	F ₈₆₁	F ₈₆₂	F ₈₆₃	F ₈₆₄	F ₈₆₅	F ₈₆₆	F ₈₆₇	F ₈₆₈	F ₈₆₉	F ₈₇₀	F ₈₇₁	F ₈₇₂	F ₈₇₃	F ₈₇₄	F ₈₇₅	F ₈₇₆	F ₈₇₇	F ₈₇₈	F ₈₇₉	F ₈₈₀	F ₈₈₁	F ₈₈₂	F ₈₈₃	F ₈₈₄	F ₈₈₅	F ₈₈₆	F ₈₈₇	F ₈₈₈	F ₈₈₉	F ₈₉₀	F ₈₉₁	F ₈₉₂	F ₈₉₃	F ₈₉₄	F ₈₉₅	F ₈₉₆	F ₈₉₇	F ₈₉₈	F ₈₉₉	F ₉₀₀	F ₉₀₁	F ₉₀₂	F ₉₀₃	F ₉₀₄	F ₉₀₅	F ₉₀₆	F ₉₀₇	F ₉₀₈	F ₉₀₉	F ₉₁₀	F ₉₁₁	F ₉₁₂	F ₉₁₃	F ₉₁₄	F ₉₁₅	F ₉₁₆	F ₉₁₇	F ₉₁₈	F ₉₁₉	F ₉₂₀	F ₉₂₁	F ₉₂₂	F ₉₂₃	F ₉₂₄	F ₉₂₅	F ₉₂₆	F ₉₂₇	F ₉₂₈	F ₉₂₉	F ₉₃₀	F ₉₃₁	F ₉₃₂	F ₉₃₃	F ₉₃₄	F ₉₃₅	F ₉₃₆	F ₉₃₇	F ₉₃₈	F ₉₃₉	F ₉₄₀	F ₉₄₁	F ₉₄₂	F ₉₄₃	F ₉₄₄	F ₉₄₅	F ₉₄₆	F ₉₄₇	F ₉₄₈	F ₉₄₉	F ₉₅₀	F ₉₅₁	F ₉₅₂	F ₉₅₃	F ₉₅₄	F _{955</}
--------	-------	-------	-------	------	---	---	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------------

Arquiteta e Urbanista
CAD A13028-0

Pág. 8/38

Item	Área Construída m²	Preço Unitário Construído Classificado	Valor Estimado do Item
1	95.000,00	195,00	18.525,00
2	95.000,00	195,00	18.525,00
3	95.000,00	195,00	18.525,00
4	1.700,00	195,00	331,50
5	95.000,00	195,00	18.525,00

Valor Unitário

Valor Estimado: área construída x valor unitário x coeficiente T (m² x valor R\$)

Coeficiente Tax. Estadual	Valor Real R\$	Valor Estimado
0,05	18.525,00	926,25
0,05	18.525,00	926,25
0,05	18.525,00	926,25
0,05	18.525,00	926,25
0,05	18.525,00	926,25
0,05	18.525,00	926,25

Item	Área	Valor	Valor m²
1	95.000,00	75	1.600.000,00
2	95.000,00	44	2.500.000,00
3	95.000,00	84	5.000.000,00
4	1.700,00	114	8.400.000,00
5	95.000,00	78	300.000,00
	117,41	62	2.420.000,00

Valor Unitário

Valor Estimado: área construída x valor unitário x coeficiente T (m² x valor R\$)

Passagem e homogeneização de valores

Avaliação de Mercado, Comparativos da Cidade de Campos do Jordão/SP.

1º COMPARATIVO	
Foto	
Localização	Campos do Jordão
Área de terreno	195.000,00 m²
Valor	R\$ 1.200.000,00
Informante	(019) 3294-5022 / (019) 3294-8077
Imobiliária	Viva Real
2º COMPARATIVO	

Rua Oscar 341 Jd. dos Laranjeiros - São José dos Campos - RJ Paulo CEP 13200-000

E-mail: paulo@arquitetaurb.com.br / paulo@arquitetaurb.com.br / whatsapp: (11) 01784-5588 / (11) 01784-5588

Assinatura de impressão: paulo@arquitetaurb.com.br / paulo@arquitetaurb.com.br / paulo@arquitetaurb.com.br / paulo@arquitetaurb.com.br / paulo@arquitetaurb.com.br

Handwritten signature: PD

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A355060

Pág. 10/28

2º COMPARATIVO

Foto	
Localização	Região da Campina
Área de terreno	92.039,00 m²
Valor	R\$ 300.000,00
Informante	(011) 3663-4747 / (011) 3063-1497 / (012) 9976-3470
Insolência	Opção Imóveis

Pesquisa e homogeneização de valores.

1.3- VALOR DO TERRENO

O valor do terreno é determinado pela seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_p \times C_f \times C_p \times C_e \times C_x \times F_c \times P_c \times P_t$$

Onde:

V_t = Valor do terreno avaliando

A_t = Área do terreno = 92.039,00m²

V_p = Valor unitário conforme pesquisa = R\$ 3.958,58/m²

C_f = Coeficiente de Frente (Fr = 40,00m, Fp = 31,00m)

$C_f = (31 / 40) 0,25 = 1,290$

C_p = Coeficiente de Profundidade

$\rightarrow P_t = 92.039,00 \div 31,0 = 2.969,00 - P_{mín} = 30,0$

$\rightarrow C_p = [30 \div (2.969 \times 0,50)] = 0,0202$

C_e = Coeficiente de exposição

$\rightarrow C_e = (C_1 \div 20) F1V1 + F2V2 \div 20 F1V1$

Rua Capote 341, Jardim, Curitiba - São José da Campina - São Paulo, CEP 13294-000

E-mail: heloisadomiciano@terra.com.br / heloisadomiciano@uol.com.br / WhatsApp: (011) 98728-1129 / Fone: (011) 3034-7407

Atividades de engenharia prestadas por uma profissionalista inscrita no Conselho Brasileiro de Meio Ambiente - CREA/ABRAME. A

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU 035860-0

Pág. 11/38

$$C_0 = 21 \times (10 \times R\$ 6.958,58) + (0,21 \times R\$ 6.958,58) + 20 (10 \times R\$ 6.958,58/m^2)$$

$$C_0 = 1.318.431,74 + 1.391.716,60$$

$$C_0 = 1,001 \text{ (dois pontos)}$$

C_1 - Coeficiente de região = 1,0

C_2 - Fator de Consistência do solo = 1,0 (terreno seco)

C_3 - Fator de topografia = 0,98 (ativo acima de 20%)

C_4 - Fator fiscal = 1,0

Calculando:

$$V_1 = 92.029,00 \times 3.479,29 \times 1,29 \times 0,59 \times 1,09 \times 0,85 / 2$$

$$V_1 = 172.240.068,74$$

Valor do terreno = R\$ 172.240.068,74

2 - duzentos e um mil e setecentos reais e sessenta e oito centavos

4.3 - Valor total do imóvel

O valor total do imóvel (Vt) corresponde ao valor do terreno somado ao valor das construções, mas aqui só farei com o valor do terreno

$$V_t = 172.240.068,74$$

Valor do imóvel = R\$ 172.240.068,74

uma e setenta e dois milhões e duzentos quarenta mil e sessenta e oito reais e sessenta e quatro centavos) - (ref. out/2018)

1-QUESTÕES

1.1 - RESPOSTAS AOS QUESTÕES FORMULADO PELO DR. JOSÉ LUIS V'ARPELLI JÚNIOR (R 99)

1. Descrever as características do imóvel.

Rua Doutor 143, Jardim - Curitiba - São José do Coutinho - São Paulo, CEP 12240-000

E-mail: heloisadomiciano@ig.com.br; heloisadomiciano@atlas.com.br; (11) 9758-5199 / (11) 3338-7607

Assinatura de Heloisa Domiciano



Assinatura de Heloisa Domiciano

Heloisa Domiciano

Arquiteta Urbana
CAU A35684

Pág. 12/31

R. O imóvel possui classe de vegetação predominante, possível de serbo urbanizada sob a possibilidade futura de ser loteado, pode-se classificar este imóvel como uma gleba urbanizável.

2. O imóvel tem benfeitorias? Quais?

R. Sim. Que são:

- i. Pastagem;
- ii. Fazenca Administrativa;
- iii. Lagoa Artificiais desmatadas e regularizadas;
- iv. Estufa de Plantas;
- v. 44 km de ruas internas sendo as próximas a portaria de cascalhos representando 3 % do total;
- vi. Mercenaria;
- vii. Galpão de depósito de Materiais;
- viii. Refeitório;
- ix. Chaleira de um dos Proprietários.

3. Qual a atividade rural explorada no imóvel atualmente?

R. Conforme declaração do senhor Valdir, a 3 anos o local não tem atividade rural.

4. O imóvel apresenta indícios de parcelamento do solo? Explique.

R. Não.

5. Se positivo, o parcelamento é regular? Explique.

R. A resposta foi negativa.

6. Qual o valor de mercado do imóvel?

R. R\$ 172.240.068,74

7. O imóvel comporta divisão ou desmembramento?

R. Sim desde que sejam respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes

Rua Costa 142 Jardim Santa Rita - São José dos Campos - São Paulo, CEP 13.230-700

E-mail: heloisadomicianoarquiteta@bol.com.br; heloisadomiciano@bol.com.br; WhatsApp: (11) 97918-5225 / (11) 97918-7407

Atividades de Engenharia e Arquitetura são de responsabilidade do Profissional e não do PROTOCOLO. 

Handwritten signature

Page 8/20

2 R

1999

- 



Algorithms & Data Structures
C++ Edition

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

- © 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 239–247

For more information, contact the publisher at 11 Woodbine St., Westfield, MA 01095. Phone: (417) 866-7007.

HERO ASSISTENTE:



Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A15964-0

Pág. 14/28

B- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

- 1- Indicar o Sr. Perito Judicial acerca das características do imóvel, quais sejam: localização, forma e qualidade de acesso, terreno, tipo e qualidade do solo, vegetação, benfeitorias reprodutivas ou não, existência de nascente ou outras fontes de água, entre outras.
- 2- Caso que se constatar um Engenheiro Agrônomo ou Topógrafo, pois não sendo equipamentos para realizar tais medidas. Valor cobrado no mercado a média taxa de R\$ 7.100,00.
- 3- O imóvel é servido por melhorias e melhoramentos públicos, tais como rede de energia elétrica e de telefonia, serviço de transporte coletivo e coleta de lixo etc?
- 4- O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:
- a) Rede de água potável;
 - b) Águas pluviais;
 - c) Energia elétrica;
 - d) Iluminação pública;
 - e) Telefone;
 - f) Pavimentação.
- 5- Queira o Sr. Perito avaliar as benfeitorias existentes no imóvel, especificando qual são, a qualidade e estado de conservação dessas, e seus respectivos valores.

6- Conforme Tabela a Baixo:

Ordem	Benfeitorias	Conservação
01	Casa Sede	Bom estado
02	Casa Gourmet Estilo Campos Europeu	Bom estado
03	Casa de Hospede	Bom estado
04	Galpão de Madrugado de Primeira e Terça Terça. Muito Bem Equipado	Bom estado
05	Galpão para Oficina e Guarda de Material	Bom estado
06	Casa de Funcionário	Bom estado
07	Cocheteira com 4 boxes, sendo, solaria.	Bom estado

Rua Galvão 542 Jardim: Sábios - Vila Real dos Campos - São Paulo CEP 12250-020

Telefone: (12) 3333-1111 / Fax: (12) 3333-1112 / E-mail: heloisadomiciano@uol.com.br / Site: www.heloisadomiciano.com.br

Assinatura do Perito Judicial: _____ MEDIANTE: _____

[Assinatura]

Keloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A118460

Pág. 15/24

Términos e excertos		
10	Aptidão para abrigar velhos, com Família e sala de Obediência	Item anexo

10) Especificar e avaliar a Se. Para a fundação que se realizou para as
construções, se existentes.

R. Todas as edificações, passando pelas mais simples até as mais sofisticadas,
possuem partes integrantes específicas, que têm por objetivo atender as
necessidades atuais no prédio e mantê-las ao longo. Essas partes específicas
completam a estrutura de construção.

11) Informe o Sr. Perito Judicial, levando em consideração a classificação de solos
do estado de São Paulo, se as terras do imóvel possuem, sim, não,
se há fertilidade natural.

R. Não fertilidade.

12) Questão - Sr. Perito quantifique a cobertura vegetal florestal do imóvel,
especificando as espécies existentes de plantas exóticas e frutíferas, bem como a
idade das árvores e detalhando o paisagismo e a vegetação existente.

R. Um Engenheiro Ambiental seria o profissional qualificado para responder esta
pergunta. Valor cobrado para este serviço a média seria R\$20.000,00, porque tem
que ser feito um inventário Florestal das espécies arbóreas.

13) Informe o Sr. Perito Judicial qual o valor de mercado do imóvel.

R. R\$ 172.240.068,74

14) Questão - Sr. Perito Judicial informe qual o valor de mercado semelhante e na
mesma região, especificando os imóveis utilizando como parâmetros, e suas
características.

R. Anexa tabela em anexo.

15) Informe o Sr. Perito Judicial qual o valor do metro quadrado/hectares de terra na
região e qual o valor da terra nua.

Rua Helder 141 Jardim Lúcia - 040 Jd. do Carmo - São Paulo - SP 01145-000

Contato: (11) 3061-1111 / (11) 3061-1112 / (11) 3061-1113 / (11) 3061-1114 / (11) 3061-1115 / (11) 3061-1116 / (11) 3061-1117

Assinatura do Perito Judicial: _____ NÚMERO AMBIENTE: 1

HP

Heloisa Domiciano

Assessoria e Informação
CADASTRAL

Pág. 14/18

R\$ 3.479,29

ii. Indicar o Se. Preço Judicial qual o potencial econômico da referida área avaliada, no caso de implementação de condomínio Residencial e comercial, mantida permitida pelo Plano Diretor dos Municípios envolvidos, em quais se localiza o imóvel avaliando.

iii. Lembrar que se constitui um construído, pois não tendo parâmetros para tais informações. Valor orçado no mercado a média seria de R\$ 4.500,00.

6- CONCLUSÃO

O objeto desta Laudo de Avaliação Judicial é a realização da avaliação do imóvel localizado na Fazenda Lagoa Alta, situada entre os Campos do Jordão e entre em São Bento do Sapucaí / SP, dentro da Campina e Fazenda Serrado, objeto da matrícula 28.115 do ofício do Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP e matrícula 3.208 do ofício de Registro de Imóveis de São Bento do Sapucaí/SP. Coordenadas Geográficas 22°50'41"R-45°58'11"O

Foi realizada vistoria no imóvel por ocasião da avaliação, sendo conferidas as medidas de terreno a partir do levantamento apresentado na inicial e verificadas as características da edificação existente.

Foi elaborada pesquisa de mercado, no período de 10 a 30 de maio 2013. O valor médio da pesquisa, referenciada econômico é R\$ 3.479,29/m² com referência a maio de 2013.

Pesquisa de mercado: observações referentes as tabelas de cálculos e homogeneização.

O valor unitário médio de terreno obtido no quadro de homogeneização deve ser usado, excluindo-se as ofertas que se afastam mais ou menos 30% da média.

Neste caso, todas as ofertas estavam dentro do intervalo de confiança e o valor médio obtido é igual a média dos 5 dados pesquisados. Todos os elementos pesquisados não necessitam de correções de valor por zona de uso.

Não foram utilizados índices Fiscais, pois todos os elementos, inclusive o imóvel avaliado, localizam-se em área com as mesmas características geoeconômicas. De

Rua União 143, Jardim, Lapa - São José do Rio Preto - SP - Fone: (17) 3225-9544

E-mail: helodomiciano@uol.com.br / helodomiciano@uol.com.br / helodomiciano@uol.com.br / Fone: (17) 3225-9544

Assinatura do Assessor: Heloisa Domiciano - HEDO ASSOCIADOS - HEDO ASSOCIADOS

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A35668-D

Pág. 17/38

modo com a Norma vigente foi utilizado como paradigma da Região -
Comunidade/serviços padrão Superior a comunidade.

Quanto à construção, foi atribuído padrão construtivo de maneira correlata com a
realidade física, isto é, trata-se de uma residência com o padrão construtivo de
densa, com 45 anos de idade atribuídos em virtude, com estado de conservação bom
e existência de reparos de simples a importantes.

A partir das análises e classificações foram calculados os valores de terreno e
construção com base nas normas técnicas vigentes, sendo obtido o valor total
de R\$ 172.240,068,74 (cento e setenta e dois milhões e duzentos quarenta
mil e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos), com referência a outubro de
2014.

Seu valor, aliado à documentação oferecida no presente laudo de avaliação
pública, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel considerado de terreno e
construção, considerando o valor da transação à vista, é de R\$ 172.240,068,74 (cento e
setenta e dois milhões e duzentos quarenta mil e sessenta e oito reais e setenta e quatro
centavos).

4- BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

BARRÓS, F., MELO, M. M. R., CHEA, S. A. C., KIRIZAWA, M.,
WANDERLEY, M. G. L. & JUNG - MENDAÇOLLI S. L. 1991. Caracterização geral
de vegetação e fauna das espécies ocorrentes - São Paulo - Instituto de Botânica.

MAGGIOLI, A. J. - Avaliação de Imóveis Rurais - in: Avaliações para Garantias -
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - São Paulo - Foz - 1983.

MARTINS, J. G. & MARTINS, J. G. R. - Avaliação de Propriedade Rural -
Publicações IBAP.

MOREIRA, A. L. - Princípios de Engenharia de Avaliações - 2ª edição rev. e
atual. - São Paulo - PENI - 1991.

PEREIRA, J. C. - Avaliação de Propriedades Rurais - in: Avaliações para
Garantias - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - São Paulo -
Foz - 1983.

7- ENCERRAMENTO

Rua Travençolo 140, Jd. Santa Helena - São José dos Campos - São Paulo - CEP 13.240-000

Telefone: (13) 3391-1111 / Fax: (13) 3391-1112 / E-mail: contato@ibape.org.br / Site: www.ibape.org.br

Assinatura do Engenheiro responsável pela avaliação:  **IBAPE AMBIENTE**

315
31

Heloisa Domiciano

Arguente e Uchamua
CAU A31064-0

Pág. 1838

Não mais havendo o esclarecer, encerro o presente Livro de Avaliação Judicial, que
consta 20 folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente DI
deste costume descrito abaixo, sendo esta última que vai datada e assinada.

Anexo I - Documentação fotográfica

Campos do Jordão, 31 de Outubro de 2018.

Perita Judicial
Heloisa Aparecida Domiciano

Heloise Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A 130462

Pág. 20/30



Figura 9

Figura 10



Figura 11

Figura 12

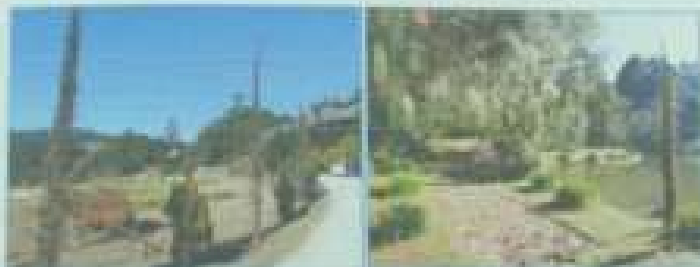


Figura 13

Figura 14



Figura 15

Figura 16

Rua Frade 343 Jardim São João - São José do Rio Preto - SP/Brasil CEP 13271-000

E-mail: heloise.domiciano@unifesp.br / heloise.domiciano@gmail.com / WhatsApp: (11) 9604-5338 / Fone: (11) 3333-7907

Ativamos de forma responsável por uma Responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE.

Handwritten signature

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU-A155869

Pág. 21/36



Figura 17



Figura 18



Figura 19



Figura 20



Figura 21



Figura 22



Figura 23

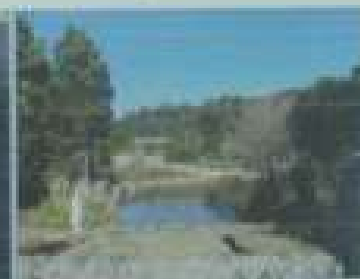


Figura 24

Rua Princesa 144 Jurema, Litorânea - São José dos Campos - São Paulo - CEP 13210-010

E-mail: heloisa@heloisadomiciano.com.br / heloisadomiciano@heloisadomiciano.com.br / WhatsApp: (12) 91008.5114 / Home: (12) 3446.7607

© Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa da HELO AMBIENTE.

ND



Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A25008-0

Pág. 23/30



Figura 33



Figura 34



Figura 35



Figura 36



Figura 37



Figura 38



Figura 39



Figura 40

Rua Crato 342 Jardim, Sertão - São José dos Campos - São Paulo, CEP 12230-000

E-mail: helodomiciano@guilhermedigital.com.br / Skype: [helodomiciano/](https://www.skype.com/en/contacts/helodomiciano/) WhatsApp: (12) 99768-4328 / Telefone: (12) 8838-3007

Assinatura do Arquiteto, responsável por esta responsabilidade e Compromisso com o MEIO AMBIENTE.

Handwritten signature

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU 875869-0

Pág. 24/26



Figura 41

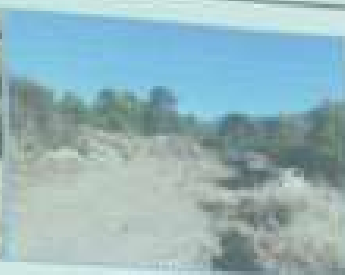


Figura 42



Figura 43



Figura 44



Figura 45

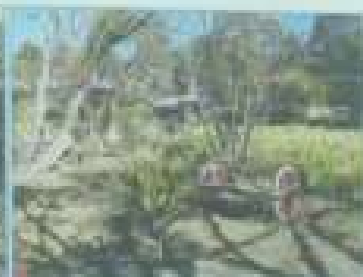


Figura 46



Figura 47



Figura 48

Rua Orlini 141 Jardim. Curitiba - São José dos Campos - São Paulo, CEP 12291-550

Contato: heloisadomiciano@ig.com.br / Skype: heloisadomiciano / WhatsApp: (11) 9759-1114 / Email: (11) 3625-7602

Respeito ao meio ambiente é uma responsabilidade. Comprometimento com o MEIO AMBIENTE.

HR

Heloise Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A/150084-0

Pág. 25/30



Figura 40



Figura 52



Figura 53



Figura 52



Figura 53



Figura 54



Figura 55

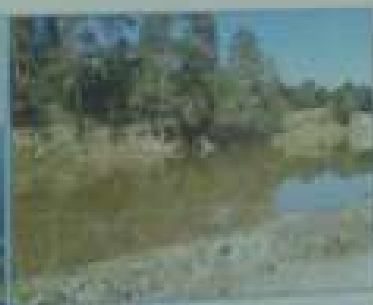


Figura 56

Rua Carlos 342 Jardim, Saúde - São José do Campestre - São Paulo, CEP 13200-519

Telefone: (11) 3016-5338 / WhatsApp: (11) 3016-5338 / E-mail: heloise@heloise.com.br



© 2020 Heloise Domiciano. Todos os direitos reservados. A reprodução não autorizada desta obra é expressamente proibida. NEDD ARQUITETO. A

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A3560840

325

89

Pág. 26/30



Figura 57



Figura 58



Figura 59



Figura 60



Figura 61



Figura 62

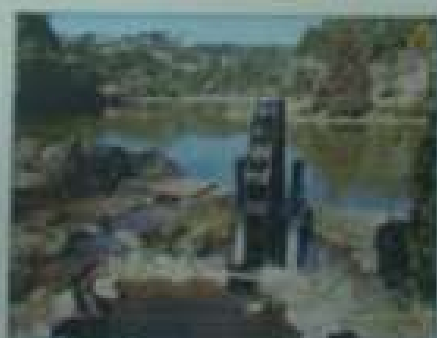


Figura 63



Figura 64

Rua Crater 141, Jardim, Satélite - São José dos Campos - São Paulo - CEP 12730-300

E-mail: heloisadomiciano@ig.com.br / Skype: heloisadomiciano / WhatsApp: (11) 9876-1138 / Telefone: (11) 9876-1138

MEIO AMBIENTE

Handwritten signature or initials.

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A150636-0

326

8

Pág. 27/30



Figura 66



Figura 68



Figura 67

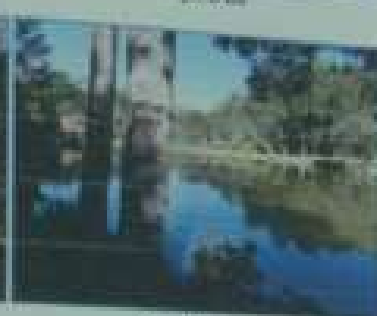


Figura 69



Figura 65

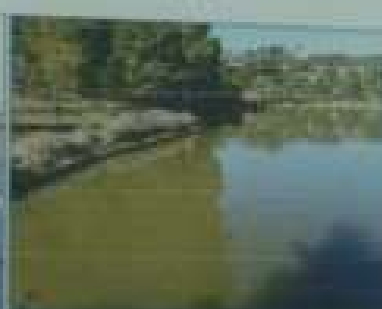


Figura 70



Figura 71



Figura 72

Rua Capote 140, Jardim, Saratitô - São José dos Campos - São Paulo, CEP 12295-544

Telefone: (12) 3634-5333 / Fax: (12) 3634-5007

Assinatura do responsável técnico:  NEIO AMBENTE. 

Koloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
(CAU 435068-4)

Pág. 28/38



Figura 73



Figura 74



Figura 75



Figura 76



Figura 77



Figura 78



Figura 79



Figura 80

Rua Orlan 543 Jardim, Sudest - São José dos Campos - São Paulo CEP 13.210-000

E-mail: koloisadomiciano@ig.com.br Skype: koloisadomiciano / WhatsApp: (12) 91768-1319 / Fone: (12) 9619-7907

Atende ao projeto com total responsabilidade e comprometimento com o MEIO AMBIENTE.

[Handwritten signature]

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU-A250634-0

Pág. 293B



Figura 11



Figura 12



Figura 13



Figura 14



Figura 15



Figura 16



Figura 17



Figura 18

Poss. Grátis 541 Jardim, Saúde - Rua José dos Campos - São Paulo - CEP 13730-510

Contato: heloisadomiciano@ig.com.br / heloisadomiciano@ig.com.br / heloisadomiciano / WhatsApp: 011 96708-5114 / Fone: 011 9670-7001

Atende de Segunda-Feira até Quinta-Feira, das 9h às 18h. Não atende aos finais de semana e feriados. NÃO ABRENTA. A

Handwritten signature.

Heloisa Domiciano

Arquiteta e Urbanista
CAU A37962-0

Pág. 36/36



Figure 88



Figure 89



Figure 91



Figure 92



Figure 93



Figure 94

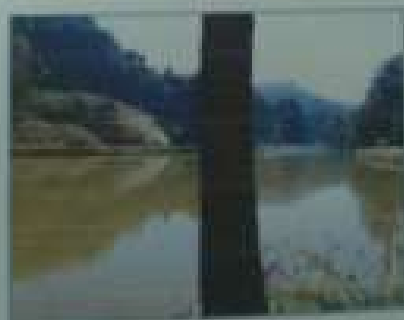


Figure 95

Rua Doutor 142 Jardim, Curitiba - 81201-000 Rua Campos - São Paulo - CEP 13170-500

heloisa@heloisadomiciano.com.br Skype: heloisadomiciano / WhatsApp: (11) 99768-5328 / Telex: (11) 9999-0007

© 2019 by Heloisa Domiciano. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without prior written permission from the author. **NEED AMBIENTE.**

Handwritten signature

38
Q
1
Parecer da Perito, 31 de Agosto de 2016.

Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Campos do Jordão

Engenheiro Guilherme de Martini Neto, Corretor de Imóveis CRECI 119.093, Perito Judicial na
Processo nº 0000061-42.2016.8.26.0116, Execução de Título Extra Judicial- Locação do Imóvel após as
perícias diligências e estudo, apresenta suas conclusões através do presente.

PTAM-PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA-

SOLICITO LEVANTAMENTO DO VALOR

Objeto deste Laudo

Determinar o valor de mercado:

A- Área 92.039 Alqueires Paulista, Fazenda Lagos Alta, Bairro Campista.

Se como valor de mercado o valor de um bem, em determinada data, numa situação em que quem o deseja
comprar e quem eventualmente, o deseja comprar, cientes das suas características e possibilidades de uso, realizem a
transação, sem que estejam compelidos a isso.

2 Vistorias.

Vistoria do imóvel ocorreu no dia 23 de Agosto de 2016, às 14h00min da tarde, ocasião em que o Perito
faz visita ao imóvel sendo recebido pelo Senhora Cristiane a qual entrou em contato telefônico com o
Sr. Tarciso Marcio Alonso e o mesmo que estaria chegando a Campos do Jordão até o dia 24, dia seguinte.

Contato telefônico para Cristiane antes de me dirigir novamente e fui informado para entrar em contato telefônico com
Sr. Dr. Giuliano o qual foi prontamente e ficou agendado para o dia 31 de Agosto.

Vistoria do imóvel ocorreu no dia 31 de Agosto de 2016, às 10h00min da manhã, ocasião em que o Perito
faz visita interna e externa ao imóvel sendo recebido pelo Senhor Tarciso Márcio Alonso e o advogado
Sr. Matos de Pádua.

3 Identificação-

Para se apurar o valor de uma Área 92,039 Alqueires Paulista, Fazenda Lagoa Alta, Bairro
Campista de superfície com algumas construções, em active e declive.

Processo 3.208

Engenheiro Guilherme de Martini Neto CRECI 119.093 Perito Avaliador

E-mail: guilhermetneto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Endereço: Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

MATRÍCULA
 1.000

FOLHA
 02

DATA 12/12/2012

Cartório de Registro de Imóveis
 DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ, SP
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

299

LOTE 12 DE 12,000, denominada "Fazenda Lagoa Alta", com área total de 12,000 m², situada no município de São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo, com as seguintes características:

O lote tem uma área total de 12,000 m², sendo que a área construída é de 1.000 m². O lote é limitado por:

- Lado Norte: Lote 11, com uma distância de 100,00 metros.
- Lado Sul: Lote 13, com uma distância de 100,00 metros.
- Lado Leste: Lote 14, com uma distância de 100,00 metros.
- Lado Oeste: Lote 15, com uma distância de 100,00 metros.

O lote é dividido em 12 lotes, sendo que cada lote tem uma área de 1.000 m². O lote 12 é o maior lote, com uma área de 12,000 m².

O lote 12 é limitado por:

- Lado Norte: Lote 11, com uma distância de 100,00 metros.
- Lado Sul: Lote 13, com uma distância de 100,00 metros.
- Lado Leste: Lote 14, com uma distância de 100,00 metros.
- Lado Oeste: Lote 15, com uma distância de 100,00 metros.

O lote 12 é dividido em 12 lotes, sendo que cada lote tem uma área de 1.000 m². O lote 12 é o maior lote, com uma área de 12,000 m².

O lote 12 é dividido em 12 lotes, sendo que cada lote tem uma área de 1.000 m².

012661

123103-AA



10

de Baden Baden aproximadamente 20 km.

Cobertura Vegetal e áreas urbanizadas e para futura realização.

2-Bem Entendido

52.839 Alqueires Paulista, Fazenda Lagoa Alta, Bairro Campista de superfície com construções, em alicie e declive.

4 Contexto Urbano

4.1 Características da Logradouro de situação

está em rua asfaltada, possui água de nascentes, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, estudos para futura implantação de negócios comerciais como, Restaurante, Chales, Passeios a cavalo entre outros pontos naturais.

4.2 Zoneamento e Vizinhança

está localizado numa região cuja vocação é estritamente urbana e rural, Zona Residencial 5, composta por residências, com valorização estabilizada nos últimos anos, notadamente por ser um bairro antigo e a maioria dos lotes já tem Casas construídas há mais de 30 anos.

5 Análise Mercadológica

Campista, onde está localizada área, é mais para rural do que urbano com pouca população e residências.

6 Metodologia Utilizada

para elaboração deste laudo foram desenvolvidos tomando-se como base os documentos constantes dos processos, a visita efetuada ao local, bem como as pesquisas específicas do mercado.

para a avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na relação do valor de mercado do imóvel ou de suas partes constitutivas através da comparação de dados de imóveis e outros imóveis de características similares (e, às vezes, até de características bem diferentes, por analogia) expostos à venda, notadamente por meio de consultas aos classificados de sites de imobiliárias, Diários de Campos do Jordão e profissionais idôneos que atuam na região onde se situa o imóvel objeto de avaliação.

7 Pesquisa de Mercado

de imóveis comparados para realização da média aritmética dos valores do metro quadrado e da ponderação dos itens da amostra, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

gmartinneto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 13460-000

11

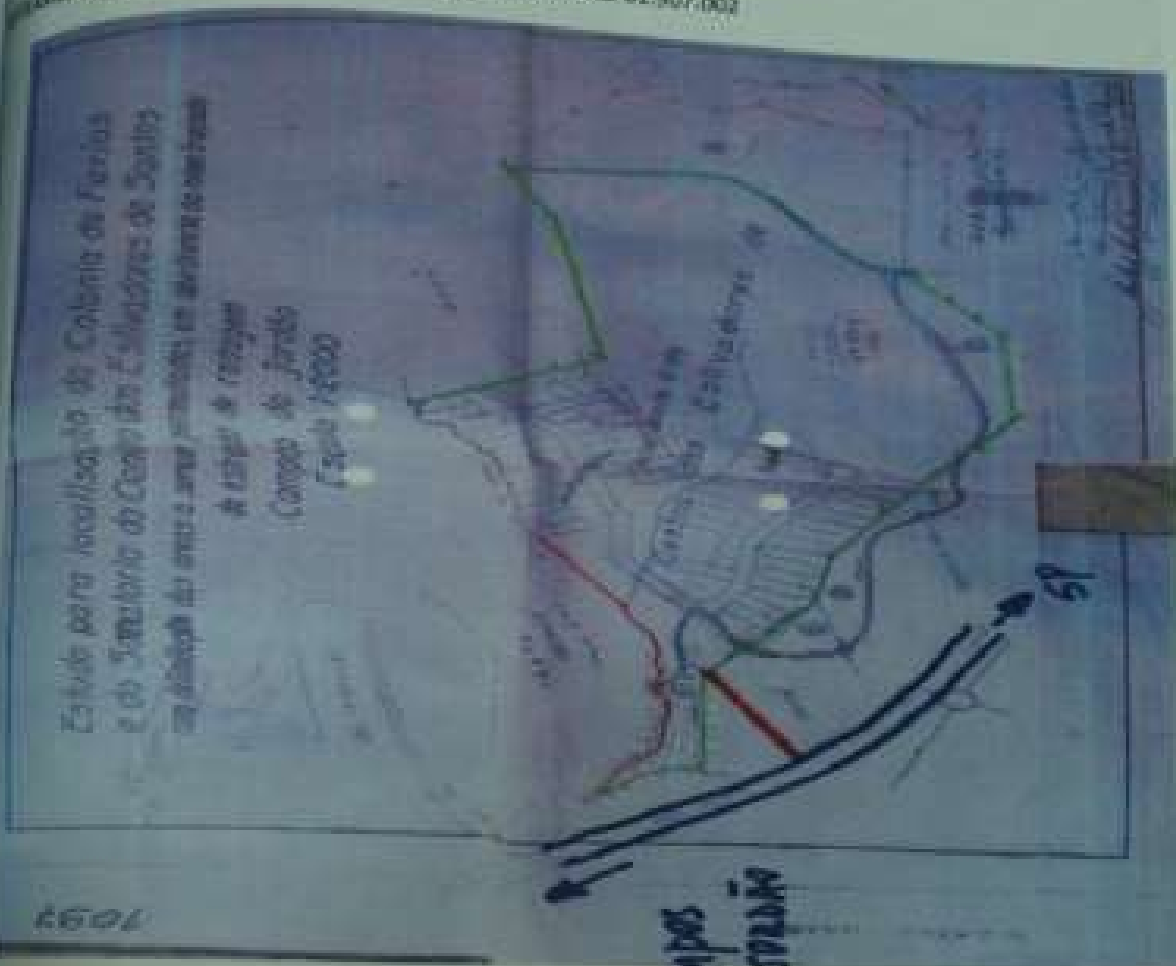
Q. 13

2.1-ESTIVADORES-

QUADRA: REM

ÁREA: 174.120,00 M² ENDEREÇO: SANTA MATILDE

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01.907.002



1097

CAMPOS
DO JORDÃO

59

[Handwritten signature]

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

guilhermefneto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

Q102



CAMPOS DO JORDÃO

Q102

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
gdmartinetto@gmail.com Celular (012) 99739-0272
Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

2.2

2.2-WILMA PALAIA CASSARES

QUADRA-GRUBA

ÁREA: 193.760,00 M² ENDEREÇO: ESTRADA VALE FELIZ

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: _____



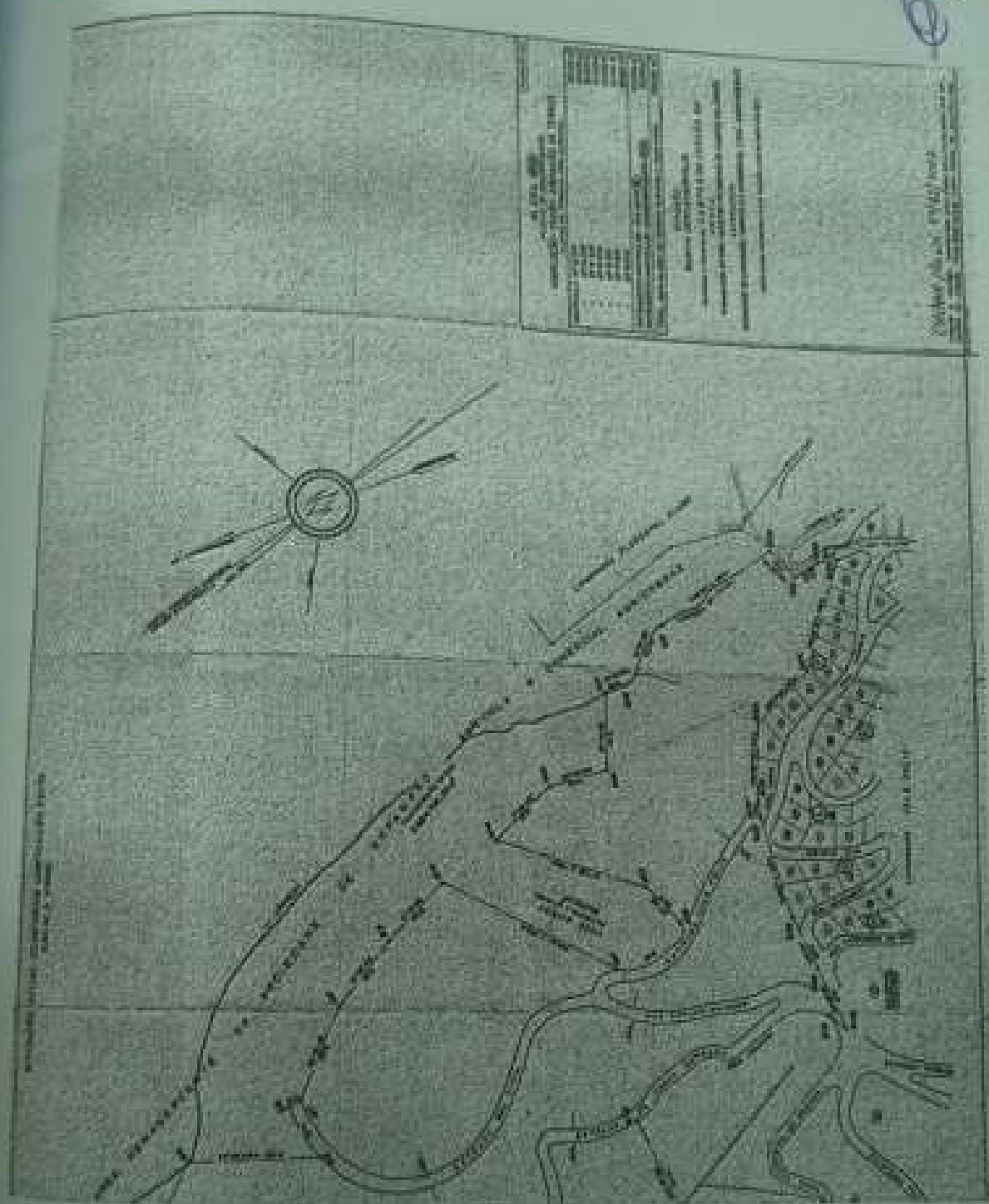
Guilherme de Martini Neto Creci 119.003 Perito Avaliador

guilhermeneto@gmail.com

Celular (012) 99239-0272

Rua de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

2.2



[Handwritten signature]

Gustavo de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
gustavo@emil.com Celular (012) 99739-0272
 Gustavo de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

105
C.

7.3-WALFRIDO JORGE WARDE

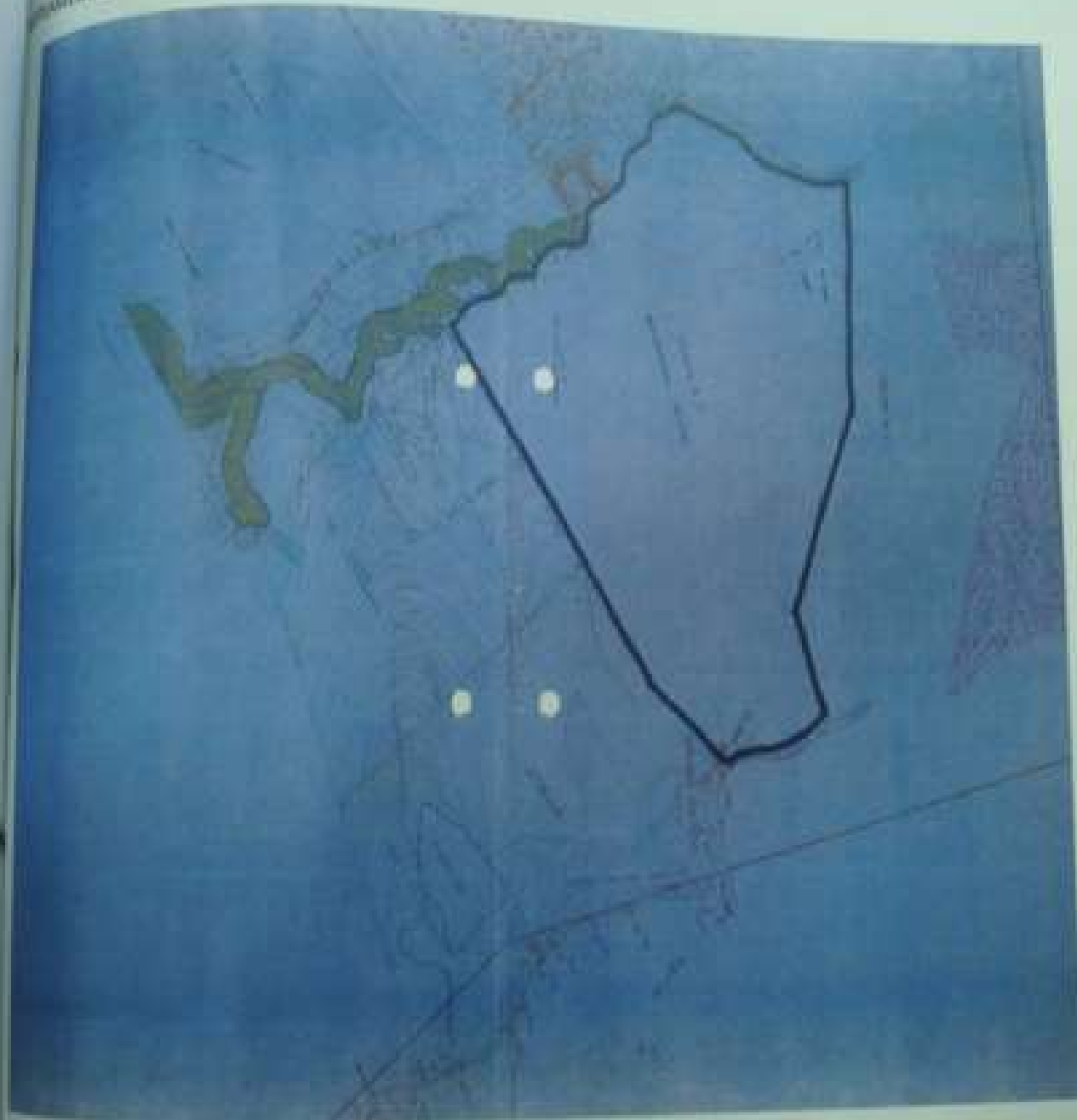
QUADRA: GLEBA

ÁREA: 352.701 M²

ENDEREÇO: Estrada Municipal do Salto

AMBITO: VILA ISABEL

MATRÍCULA: 11.707



Guilherme de Martini Neto

Creci 119.093

Perito Avaliador

gmartini1960@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão-CEP 12460-000

[Handwritten signature]

10



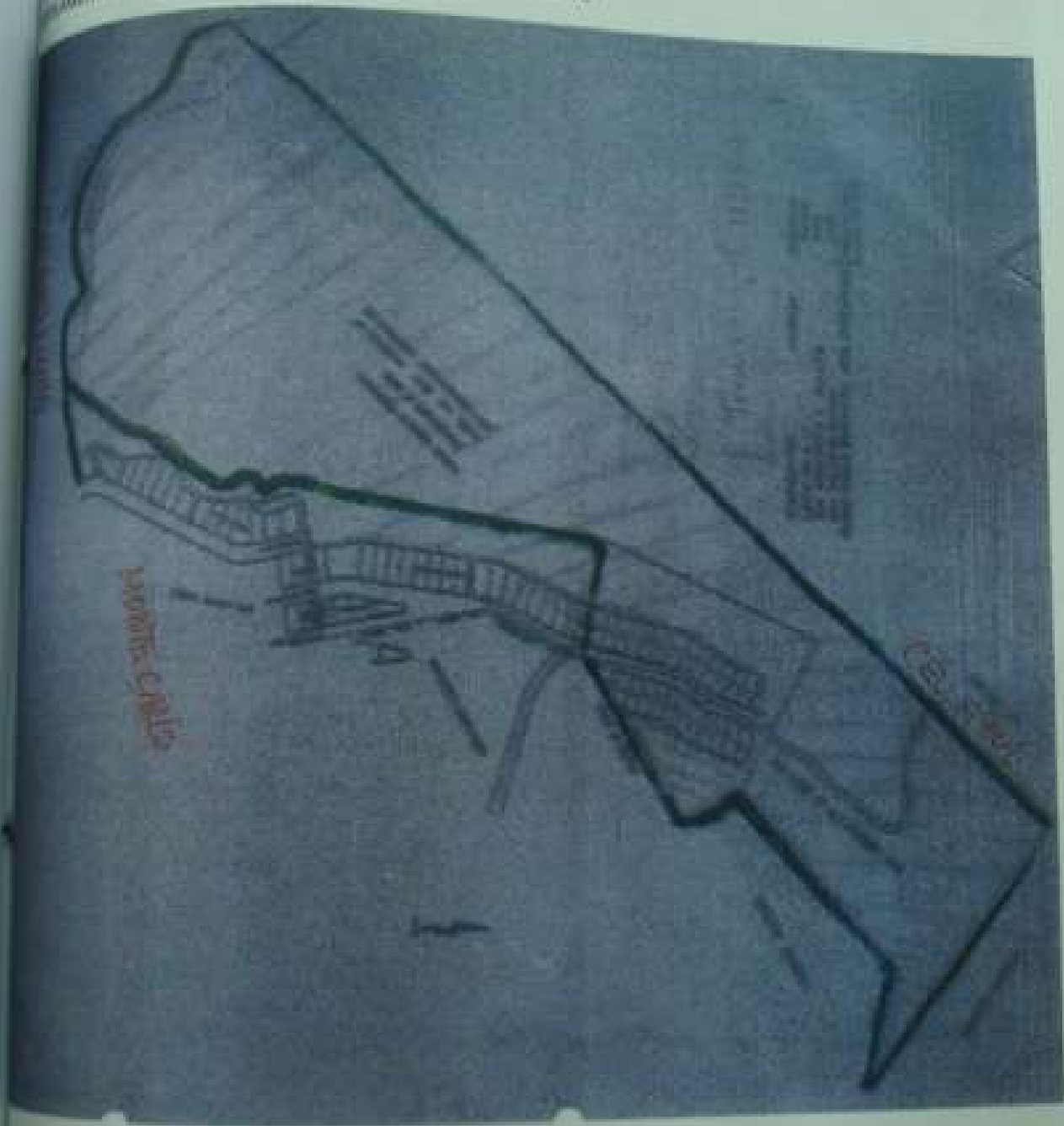
Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
guilhermefmartininet@gmail.com Celular (012) 99739-0272
Rua de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

11

157
15

LA-JOE WALLACE COX

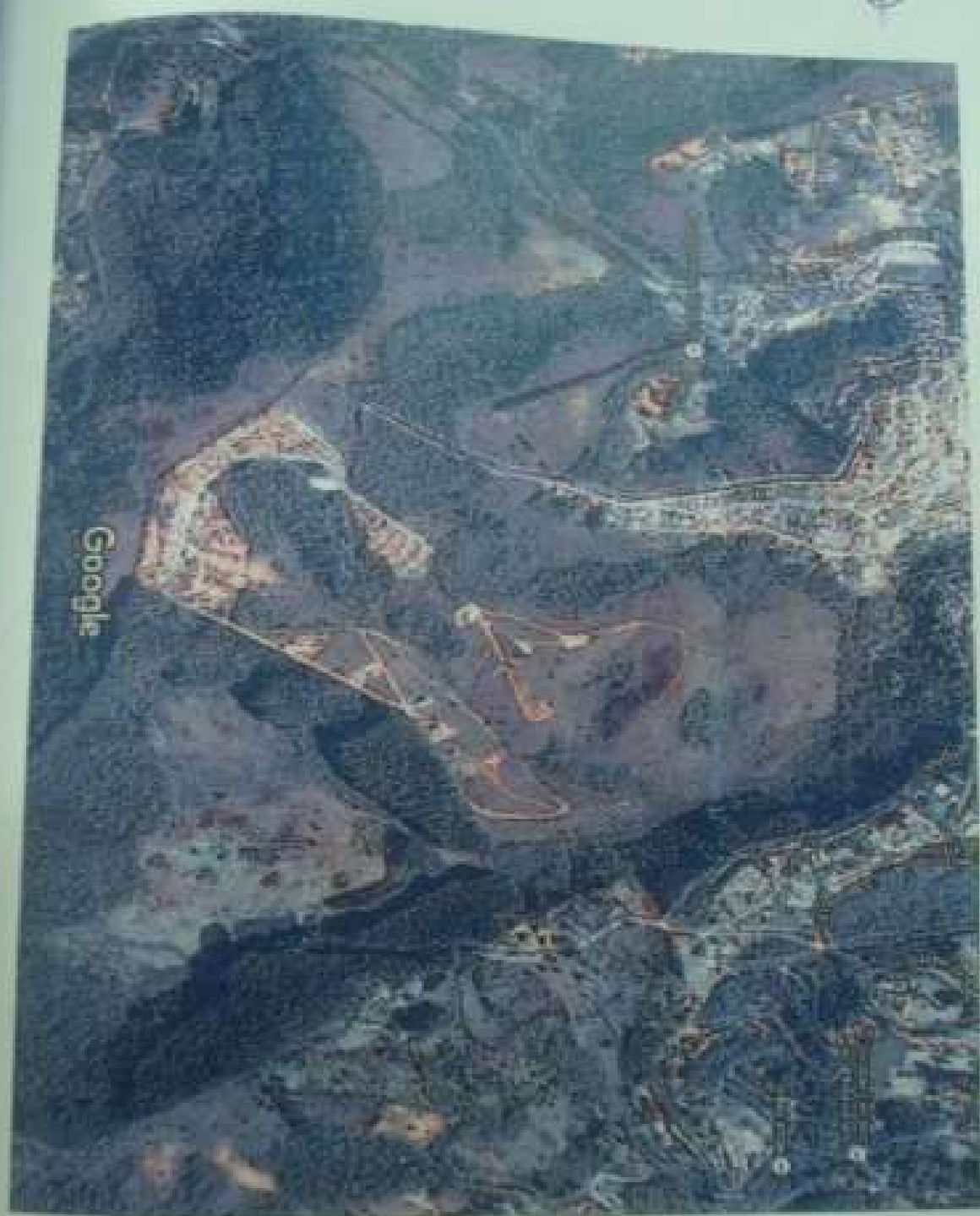
QUADRA: _____ ÁREA: 209.973,72 M² ENDEREÇO: RUA LEONOR SARAINA PRINZEMBEL
BARRIO: UMBIRAMA INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01.909.070



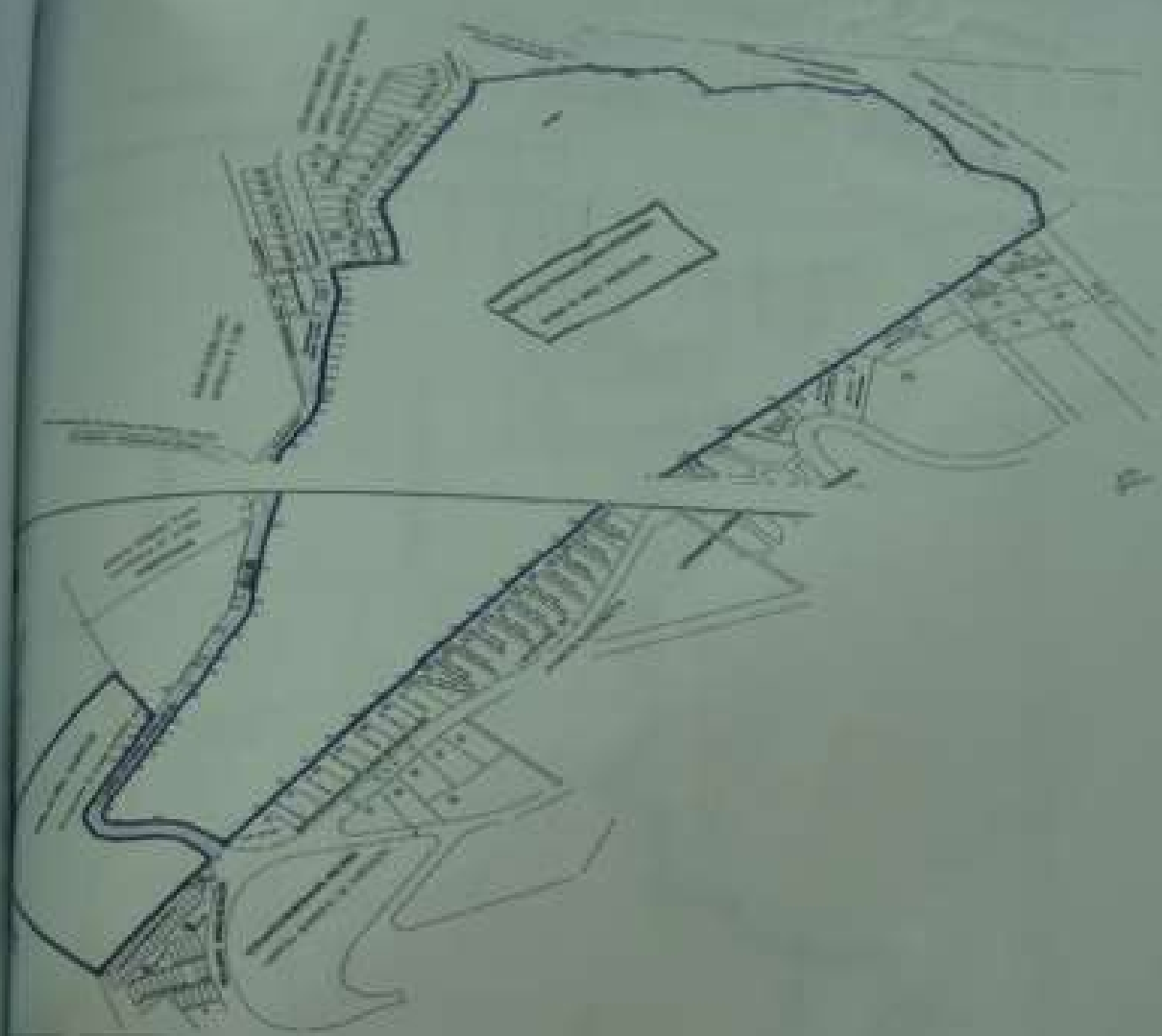
Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
guilhermefneto@gmail.com Celular (012) 99739-0272
Rua de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

[Handwritten signature]

Cresc 21



Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
guilhermeneto@gmail.com Celular (012) 99739-0272
Guilherme de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 13460-000



Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
guilhermeneto@gmail.com Celular (012) 90739-0272
Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão-CEP 12460-000

110 13

Z-5-EBEPAR

QUADRA: _____ ÁREA: 197.158,05 m² ENDEREÇO: RUA DR. AMORIM MARTINS
 BARRIO: ALTO DA BOA VISTA MATRÍCULA: 1168



Governador de Martinelli Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
 gneto@neto@gmail.com Celular (012) 99739-0272
 Rua de Martinelli, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

[Handwritten signature]

Quil

1.0-EBEPAR - (ANEXO 7.01.1)

QUADRA: _____ ÁREA: 123.985,00 M² ENTREÇO: Estrada SP-50

TERMINO: MATADOURO

MATRÍCULA: 1169



Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

gneto@gmail.com Celular (012) 99739-0372

Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Q112 13

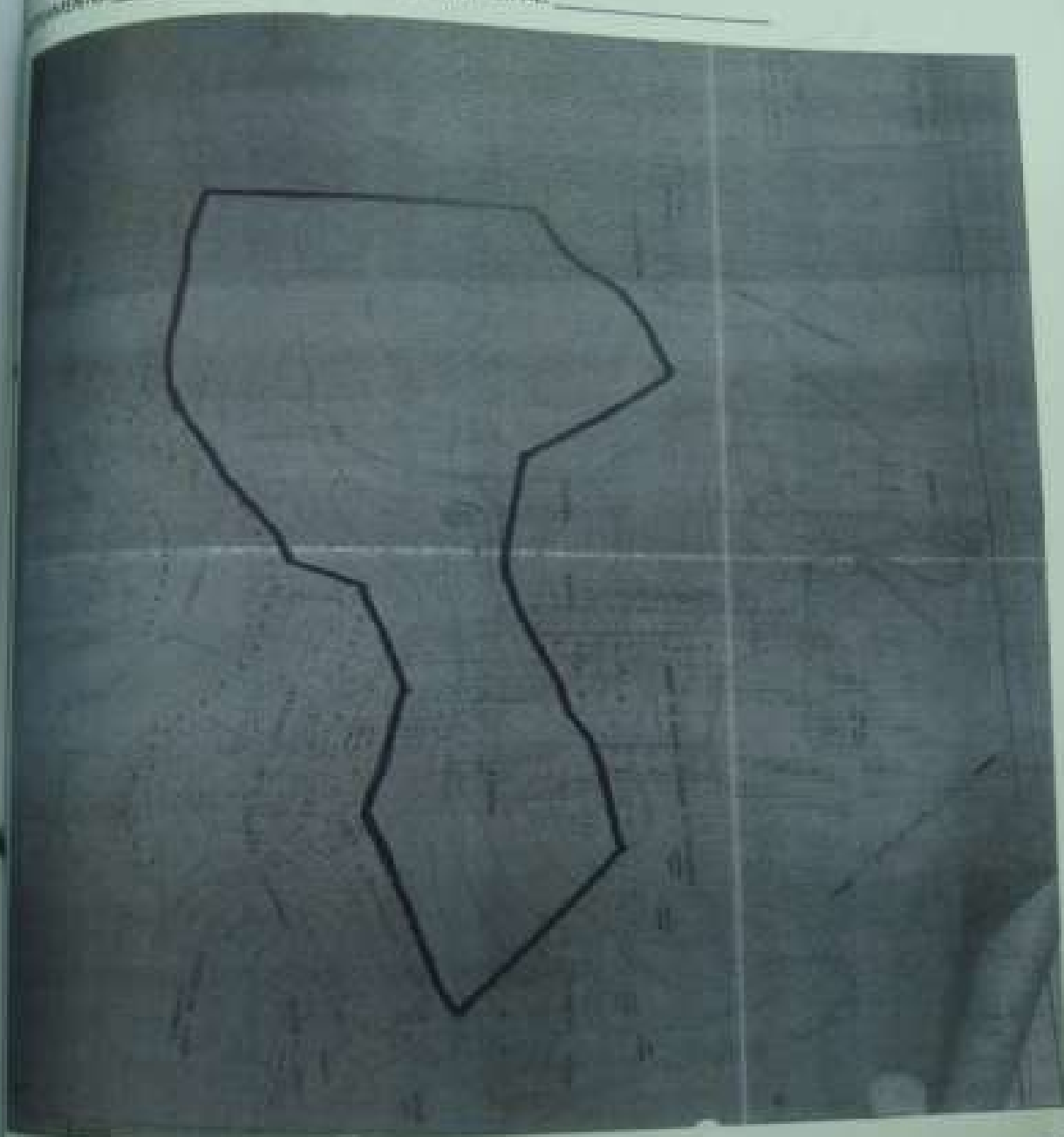
2.7. RESERVA INGUETEDD

QUADRA: _____

ÁREA: 305.000 M²

ENDEREÇO: Rua João Batista Leopoldo Figueiredo

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: _____



Guilherme de Martini Neto

Creci 119.093

Perito Avaliador

gmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

100

www.mhhe.com

Rua de Marim, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão-CEP 12460-000

0114
27

Z.B. ELIANA LENZ CESAR

QUADRA: _____

ÁREA: 130.922,50 M² ENDEREÇO: Estrada SP-123

TERMINO: LADEADO

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: _____



[Handwritten signature]

Guerme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

guermenetoperni.com Celular (032) 99739-0272

Rua de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

Q 115 16

Z.2-DALLA ROSA

QUADRA: QUERA

ÁREA: 169.850 M²

ENDEREÇO: Estrada Municipal

CEMENTO: SERTÃO DO LAGIADO

MATRÍCULA: 8.387

Campos do Jordão



Este croqui foi elaborado pelo PEF com base em informações fornecidas pelo proprietário e não garante a precisão das medidas e nem a existência de direitos reais.

Guilherme de Martini Neto

Creci 119.093

Perito Avaliador

guilhermeto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 13460-000

[Handwritten signature]

P. 116



Guilherme de Martini Neto Cred 119.093 Perito Avaliador

guilhermefineti@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 13460-000

0119

ZAD- PAULO NACCACHE

QUADRA GLEBA

ÁREA: M²

ENDEREÇO: Estrada Municipal

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 02.900.363

ANEXO

1. IDENTIFICAÇÃO JUNTO À PREFEITURA

Lote	Identificação na Prefeitura	Área (m²)
Chácara 1	02.900.363	181.898,00

2. CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE



Figura 1 - Ortofoto SE convênio Fehidiv/IF - coordenadas UTM 442 327 e 7.764.056, descrevendo os limites aproximados da área descrita.



Figura 2 - Localização da propriedade (limite em amarelo) sobre Mapa de Uso e Cobertura do Solo, derivado do Mapeamento de Uso e Cobertura do Solo da SMA - APA do Estado de São Paulo, conforme restituição do Instituto Florestal do Estado de São Paulo.

Guilherme de Martini Neto

Cred 119.093

Perito Avaliador

guilhermefmneto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes-Campos do Jordão-CEP 12460-000

[Handwritten signature]

Q.12

21



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

guilhermeneto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 13460-000

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

1198 22

3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Figura 1 – Localização do terreno em planta de loteamentos do município.

Guilherme de Martini Neto Cred 119.093 Perito Avaliador

guilhermedemartini@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

Pesquisa de Mercado

Objetivo da Pesquisa de Mercado, obter 2 (duas) amostras de áreas semelhantes ao avaliado
 Tipo de Pesquisas/Amostras:

PESQUISA DE MERCADO							
AMOSTRA (Indicador e Valor)	VALOR R\$	FATOR MEDICINAIS PÚBLICAS Avalia	FATOR FONTE	POSICÃO DO SOL	TERRENO (Metros²)	VALOR DO MÉTRCP	
EDUAÇÕES DE SANTOS Gulherme	R\$ 800.000,00	SIM	SIM	NASCENTE	174.120,00	R\$	4,59
MIRIAM PALAIA Gulherme	R\$ 2.300.000,00	SIM	SIM	NASCENTE	190.760,00	R\$	11,88
JOSÉ WARDI Gulherme	R\$ 1.400.000,00	NÃO	SIM	POENTE	357.075,00	R\$	3,93
JOSÉ COA Gulherme	R\$ 2.500.000,00	NÃO	SIM	NASCENTE	212.298,00	R\$	11,75
ESPAR Gulherme	R\$ 1.900.000,00	SIM	SIM	NASCENTE	197.458,05	R\$	9,62
ESPAR I Gulherme	R\$ 1.200.000,00	NÃO	SIM	NASCENTE	123.905,00	R\$	9,68
ESMA RIGUERDO Gulherme	R\$ 1.000.000,00	SIM	SIM	NASCENTE	105.000,00	R\$	28,57
LUNA LINC Gulherme	R\$ 1.400.000,00	NÃO	SIM	POENTE	130022,50	R\$	10,70
DALLA ROSA Gulherme	R\$ 500.000,00	NÃO	SIM	NASCENTE	190.650,00	R\$	2,59
MAULO NACCACHE Gulherme	R\$ 1.618.990,00	SIM	SIM	POENTE	161.898,00	R\$	10,00

Homogeneização

Considerando as particularidades, formatarei a homogeneização das amostras tratando da seguinte forma:

Existência de preço tipo Oferta ou Fonte

Como os valores das amostras à venda geralmente serem mais elevados do preço pelo qual geralmente são vendidas, é recomendável que a aplicação do Fator Oferta ou Fonte, objetivando adequar o valor de mercado.

Como estão expostas à venda, em todas as amostras será aplicado o valor Oferta de (-10%).

Fator Topografia

As amostras têm características de topografia semelhantes por isso não será aplicado nenhum fator.

Engenheiro Guilherme de Martini Neto - Creci 119.093 - Perito Avaliador

guilhermefm@gmail.com

Celular (017) 99739-0272

Av. da Martin, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

Fator Melhoramentos Públicos

Quando para todas as áreas tem acesso parcial ou total por asfalto, aplica sobre elas o Fator com variação de (+15% a 30%).

Fator de Pesquisa/Amostras

(pelos fatores Oferta, Topografia e Melhoramentos Públicos)

IMÓVEL	VALOR	VALOR TRATADO					VALOR	VALOR
		FATOR	FATOR	FATOR	ADICIONA	TERRAÇO		
(Imóvel e Área)	R\$	Melhoram. Publ.	Costo	Terreno	Área	(Metros²)	R\$	UNITÁRIO
		Asfalto	Área					R\$/m²
IMÓVEL DE MATOS	R\$ 800.000,00	(+15%)	(-10%)	Destruído	(+10%)	174.225,00	R\$ 1.114.225,00	R\$ 6,45
IMÓVEL PALMA	R\$ 1.300.000,00	NÃO	(-10%)	Destruído	(+10%)	281.700,00	R\$ 1.481.700,00	R\$ 11,37
IMÓVEL MARCE	R\$ 1.400.000,00	(+10%)	(-10%)	Destruído	(+10%)	227.275,00	R\$ 1.627.275,00	R\$ 5,50
IMÓVEL	R\$ 1.500.000,00	NÃO	(-10%)	Destruído	(+10%)	212.250,00	R\$ 1.712.250,00	R\$ 11,78
IMÓVEL	R\$ 1.800.000,00	(+10%)	(-10%)	Destruído	(+10%)	137.650,00	R\$ 2.037.650,00	R\$ 11,51
IMÓVEL 1	R\$ 1.200.000,00	(+10%)	(-10%)	Destruído	(+10%)	125.900,00	R\$ 1.325.900,00	R\$ 11,66
IMÓVEL PULVERIDO	R\$ 1.000.000,00	(+10%)	(-10%)	Destruído	(+10%)	200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 10,57
IMÓVEL LINDO	R\$ 1.400.000,00	(+10%)	(-10%)	Destruído	(+10%)	180.822,50	R\$ 1.580.822,50	R\$ 15,00
IMÓVEL	R\$ 500.000,00	NÃO	(-10%)	Destruído	(+10%)	200.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 2,39
IMÓVEL SACACHE	R\$ 1.015.980,00	(+10%)	(-10%)	Destruído	(+10%)	101.898,00	R\$ 1.117.878,00	R\$ 11,50
								R\$ 115,34

A-TABELA HOMOGENIZAÇÃO-2

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Nº de amostras pesquisadas}}$$

A-Evolução dos Cálculos

Guilherme de Martini Neto

Creci 119.093

Perito Avaliador

gneto@neto.com

Celular (012) 90739-0272

Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 13460-000

Cálculo da Média aritmética do valor do metro quadrado das amostras:
 Média Aritmética
 Soma do valor do m² das amostras/ Nº de amostras pesquisadas
 Média Aritmética = R\$ 135,34 / 10 amostras
 Média Aritmética = R\$ 13,53

-Evolução dos Cálculos-1

A2.Cálculo da Média Ponderada do valor do m² das amostras
 para as amostras cujos valores do metro quadrado estejam fora do intervalo percentual de 20 % da
 Média Aritmética. Portanto, neste caso, descartaremos as amostras.

A-Evolução dos Cálculos-2

+ 20 % = R\$ 16,24

R\$ 13,53

- 20 % = R\$ 10,83

VALOR TRATADO									
AMOSTRA (Endereço e Fonte)	VALOR R\$	FATOR (Barbas P) Aditivo	FATOR FONTE Eventos	FATOR TOPOGRAFIA	MELHORIA SINDOS PÚBLICOS	TERRENO (Metros²)	VALOR TRATADO	VALOR MÉDIA R\$/m²	
2 WILMA PALAIA Guilherme	R\$ 2.300.000,00	NÃO	(-10%)	Declividade	(+30%)	159.760,00	R\$ 2.484.000,00	R\$ 12,82	
4 JOE COX Guilherme	R\$ 2.500.000,00	NÃO	(-10%)	Declividade	(+20%)	212.258,00	R\$ 2.925.000,00	R\$ 13,78	
5 EDEPAR Guilherme	R\$ 1.900.000,00	(+20%)	(-10%)	Declividade	(+30%)	187.456,00	R\$ 2.607.800,00	R\$ 13,51	
6 EDEPAR 1 Guilherme	R\$ 1.200.000,00	(+20%)	(-10%)	Declividade	(+30%)	123.905,00	R\$ 1.694.800,00	R\$ 13,69	
7 LUNA LENZ Guilherme	R\$ 1.400.000,00	(+20%)	(-10%)	Declividade	(+30%)	130.022,50	R\$ 1.965.500,00	R\$ 13,91	
8 PAULO NACCACHE Guilherme	R\$ 1.618.980,00	(+20%)	(-10%)	Declividade	(+25%)	161.898,00	R\$ 2.085.823,00	R\$ 13,50	
									R\$ 82,22

Média Ponderada = Soma do valor das (5) amostras que restaram após a ponderação / Nº de
 amostras restantes (5)

Média Ponderada = R\$ 82,22 / 5 Média Ponderada = R\$ 16,44

A-Evolução dos Cálculos-3

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

e-mail: gmartinoneto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

3. Considerando o Valor de Mercado (VM) do Imóvel Avaliado:
VM = Interseção de área construída x Média Ponderada + PM do Avaliador
VM = 2.232.734,70 m² x R\$ 16,44 + PM do Avaliador

VM (Valor de Mercado) = R\$ 36.541.751,00{+-} PM do Avaliador

Para ter um valor mais apropriado comparo com área de tamanho
equivalente **FAZENDA VALE DAS FADAS:**

FAZENDA VALLE DAS FADAS
Fazenda de Férias, L. 114
Bairro da Campina - Campos do Jordão
Fala: (12) 9462-9542 / 9462-9543
(12) 9462-9542 (Fazenda)
e-mail: guilhermefariasneto@hotmail.com
valledasfadas@hotmail.com
globofarias@hotmail.com

MAPA



TORTUGA parceira oficial da Faza Valle das Fadas no Brasil

Guilherme de Martini Neto - Creci 119.093 - Perito Avaliador

gneto@neto@email.com Celular (012) 99739-0272

Rua de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000



Ficha de Cadastro de Imóvel

Juarez Imóveis
Compra - Venda - Locação
(12) 3603-8229
Email: contato@juarezimoveis.com.br
www.juarezimoveis.com.br

PAULO ROBERTO LEARDI
Médico Imobiliário desde 1978

☐ Venda

☐ Locação Diária

☐ Locação Anual

Nome: Carlos Eduardo Schmidt

CPF: 000.530

Estado: completa

Valor:

Celular:

(12) 9946-3235

Cidade:

Campos do Jordão

Comercial:

(12) 9946-3235

Email: carlos.eduardo.schmidt@hotmail.com

Profissão:

Inscrição Municipal

☐ Casa

☐ Apt

☐ Fim

☐ Terreno

☐ Área

☐ Casa

☐ Sítio

☒ Residência

☐ Hotel

☐ Pousada

☐ Outros

Localização:

Local:

Quadra:

Área Terreno:

2402 m²

Área Construída:

☐ Água

☐ Luz

☐ Telefone

☐ Aquecimento

☐ Segurança

Apt nº

Área Útil:

Área Total:

Características:

Endereço do Imóvel:

Casas ou Zelador

Campos do Jordão

Telefone:

(12) 9946-3235

Bairro:

Nº

Características do Imóvel

☐ Dormitório

☐ Suíte

☐ Sala de Estar

☐ Sala de Tv

☐ Salão de Jogos

☐ Lareira

☐ Lavabo

☐ Despensa

☐ Cozinha

☐ Área de Serviço

☐ Lavanderia

☐ Armazenamento Central

☐ Quadra de Tênis

☐ Sauna

☐ Churrasqueira

☐ Dorm. de Empregado

Acabamento e Decoração

☐ Sim

☐ Não

☐ Parcialmente

Local da Chave:

Completar

Observações:

área 2.660,00 m²

147,20 m²

147,20 m²

Benefícios (em anexo)

Valor de Venda:

Estudo:

Comissão:

PTU:

Valor do Condomínio:

Valor Venal:

Valor Comissão: 10%

Capetor:

Guilherme

Autoriza Venda Exclusiva

☐ Sim

☒ Não

Data:

10, 6, 14

Proprietário do Imóvel:

Guilherme de Martini Neto

Cred: 119.093

Perito Avaliador

gneto@neto.com

Celular (012) 99739-0272

de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

DESCRIPTIVO DA PROPRIEDADE DE CAMPOS DO JORDÃO

ÁREA TOTAL = 288,2 HECTARES LOCALIZAÇÃO: VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 730 MIL
 ESTRADA DO PEREIRAL, S/Nº - BAIRRO DA CAMPISTA DIVISA DOS MUNICÍPIOS DE
 CAMPOS DO JORDÃO E SÃO BENTO DO SAPUCAÍ ESTADO DE SÃO PAULO
 DESCRIPTIVO GERAL:

A PROPRIEDADE DENOMINADA "FAZENDA VALLE DAS FADAS" ESTÁ SITUADA A 11,3 KM DO CENTRO DE CAMPOS DO JORDÃO NA ESTRADA QUE LIGA CAMPOS DO JORDÃO A SÃO BENTO DO SAPUCAÍ SENDO 10,3 KM POR VIA ASFALTADA E MAIS 1,3 KM POR ESTRADA DE TERRA. A ESTRADA DO PEREIRAL LIGA O BAIRRO DA CAMPISTA AO BAIRRO ALTO DA BOA VISTA. COMO CHEGAR NA PROPRIEDADE: ATRAVESSAR O PORTAL DE ENTRADA DA CIDADE DE CAMPOS DO JORDÃO, SEGUIR PELA AVENIDA PRINCIPAL ATÉ O MERCADO E PADARIA ROMA. EM FRENTE A PADARIA ROMA, FAZER O RETORNO À ESQUERDA E NOVAMENTE À DIREITA SENTIDO ESTRADA QUE VAI ATÉ A PEDRA DO BAÚ OU SÃO BENTO DO SAPUCAÍ SEGUIR POR ESTA ESTRADA APROXIMADAMENTE 10 KM. ATÉ O BAIRRO DA CAMPISTA QUE FICA NO LADO ESQUERDO DESTA ESTRADA, INDO NO SENTIDO SÃO BENTO DO SAPUCAÍ ENTRAR NO BAIRRO DA CAMPISTA E IR ATÉ O SEU FINAL POR DENTRO (APROXIMADAMENTE UNS 500 METROS), SEGUIR ATÉ O INÍCIO DA ESTRADA DO PEREIRAL, PROSEGUIR POR MAIS 1,3 KM E ESTARÁ NA PORTEIRA DA FAZENDA VALLE DAS FADAS QUE FICA DO LADO DIREITO DESTA ESTRADA SENTIDO ALTO DA BOA VISTA.

CARACTERÍSTICAS E BENEFÍCIOS DA PROPRIEDADE: A PROPRIEDADE É SERVIDA POR REDE DE ENERGIA TRIFÁSICA COM TRANSFORMADOR DENTRO DA PROPRIEDADE SENDO QUE ESTA REDE DE ENERGIA TRIFÁSICA PERCORRE TODA A ÁREA INTERNA DA FAZENDA, COM POSTAMENTO E CABEAMENTO DE PRIMEIRA LINHA E TAMBÉM SERVIDA POR TELEFONIA FIXA.

PELO MENOS 15 NASCENTES DE ÁGUA MINERAL FLUORETADA ABASTECEM A PROPRIEDADE, SENDO QUE TRAMITA PERANTE O DNPM PROCESSO SOLICITANDO PESQUISA E LAVRA DE ÁGUA E MINERAIS, QUE ABRANGE UMA ÁREA DE APROXIMADAMENTE 500 HECTARES A GARANTIR O DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE ÁGUA NA PROPRIEDADE.

DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE ESTÁ PERFEITA E APTA PARA OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA.

MAIXO O ENDEREÇO PARA ACESSAR AS FOTOS DA PROPRIEDADE "FAZENDA VALLE DAS FADAS".

CIDADE CAMPOS DO JORDÃO - Avenida Eufrásio Biles, 879 - Capivari Campos do Jordão

Drº Guilherme de Martini Neto - email: guilhermemartini111@leardi.com.br

(012) 99739-0272 3065-5228

Guilherme de Martini Neto Cred 119.093 Perito Avaliador

guilhermeto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Drº Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão-CEP 12460-000



BENEFÍCIOS

1. CASA SÉDE DE BOM FIDELIDADE
2. CASA GOURMET EM ESTILO CAMPESINHO EUROPEU
3. CASA DE HÓSPEDES
4. SALÃO MUITO BEM ESTRUTURADO COM AUMENTO DE PRIMEIRA E TERCEIRA
5. GALÃO PARA OFICINA E GUARDA DE MATERIAIS E FERRAMENTAS
6. CASA DE FUNCIONARIO
7. COCHERA COM 4 BARRAS, SOLAR, MELARIA, FARMACIA E ESCRITÓRIO
8. APREÇO COM CAPACIDADE DE ABRIGAR 100 OVELHAS COM FARMACIA E SALA DE ORDENHA

PROPRIEDADE INDICADA PARA EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO

EXPLORAÇÃO DE ÁGUA MINERAL

TURISMO

SPA E HOTELARIA

QUALQUER EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO TERÁ, ALÉM DE OUTROS FACILIDADES, ISENÇÃO DE IPTU POR PRAZO DE 10 ANOS CONTADOS DA APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO PROJETO, A TÍTULO DE INCENTIVO CONCEDIDO PELA PREFEITURA DO MUNICÍPIO

ESTA PROPRIEDADE TEM COMO SEU USUÁRIO O EMPREENHAMENTO IMOBILIÁRIO E TURÍSTICO "PARQUE DAS FADAS"

UNIDADE CAMPOS DO JORDÃO - Avenida Ezequiel Elias, 870 - Campos do Jordão

Engº Guilherme de Martini Neto - email: guilhermemartini111@leardi.com.br

(012) 99739-0272 - 3643-5228

VALOR DA FAZENDA VALE DAS FADAS DE R\$ 18.621.400,00 DE 2014

R\$ 7,00 (Sete Reais) M²

Engº Guilherme de Martini Neto - Creci 119.093 - Perito Avaliador

guilhermemartini111@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Engº de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

100 30

2 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao Trabalho Realizado

em função da localização e do acesso, ou seja, da sua situação, as propriedades rurais costumam ser classificadas em seis situações, a saber:

1 - Ótima - fator 1,00

Ótima localização.

2 - Muito Boa - fator 0,92

Ótima: pouca terra ou não adequada para a primeira classe, porém é uma ótima situação.

3 - Boa - fator 0,80

Bem procurada, mas praticável o acesso, distância significativa.

4 - Desfavorável - fator 0,60

Exatidão e serviços de passagem, praticabilidade não satisfatória, problema de distância relacionado ao estado das estradas.

5 - Má - fator 0,75

Faltas nos serviços, com problemas sérios na esteira churrasco, problema de distância relacionado ao estado das estradas.

6 - Pessima - fator 0,70

Faltas e interceptadas por córregos sem pontes, com problemas sérios mesmo na toca.

1-A Reserva Legal e as 2-APPs

1-O que vem a ser Reserva Legal?

Pelo vigente Código Florestal (Lei 12.651/2013), toda propriedade rural no Brasil é obrigada a manter intocada uma parte de sua superfície.

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

guilhermeto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

As porcentagens de terra em cada propriedade, nas quais não se pode mexer são as seguintes:

- Na Amazônia Legal - 80 % (Oitenta por cento) se o imóvel estiver situado em área de florestas, 35% se for em cerrado e 20% se estiver localizada em área de campo
- Nas demais localidades do País-20 % do total da propriedade

FIGURA DE ILUSTRAÇÃO



2-E as APPS, o que são?

APPs (Áreas de Preservação Permanente) são áreas que também não podem ser utilizadas ou cuja utilização é bastante restrita.

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
guilhermineto@gmail.com Celular (012) 99730-0273
Rua de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

129

As principais APPs são (art. 4º):

Revo de florestas e cerrados - 30 metros de largura marginal, 100 metros de largura de 30 a 100 metros de largura, 100 metros de largura marginal para áreas com mais de 100 metros de largura. Há restrições para a ocupação.

Encostas de nascentes - 30 metros de largura.

Lagoas e lagos naturais - de 30 a 100 metros.

Spécies de montes com altura mínima de 100 metros.

Qualquer área acima de 1.500 metros de nível do mar.

Encostas com inclinação maior que 45° e todas as restrições nas inclinações entre 25° e 45°.

Manguezais, restingas, veredas, brejos de taboas.

Tais limitações, evidentemente, influenciam no VM (Valor de Mercado) dos imóveis.

Outras variáveis que influenciam no valor

Tomamos das duas principais variáveis que são a qualidade da terra e a situação do imóvel (acesso e distâncias)

Mas há outras variáveis que também podem influir no valor. As principais são:

Área de área - Há uma tendência

Área de abertura - Há regiões

Área de recursos hídricos - Se a propriedade é bem servida de água tende a valer mais

Guilherme de Martini Neto - Creci 119.093 - Perito Avaliador

gneto@neto.com.br Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000



1ª parte integrante deste laudo, Relatório da Comissão Especial pelo Conselho de Registro Civil de Imóveis de Campos do Jordão

mapa de localização dos terrenos obtidos através de cópia parcial da planta da área
bem-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames
de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e
desencoberto.

Assim que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé.

Assento que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

9.1- Questões a serem respondidas por mim conforme solicitado no Precatório pelo
Sr Advogado José Luis Scorselli Junior

1. Descrever as características do imóvel

R: Conforme Matrícula 2.222.734,30 m², Bairro do Campista, está em 2 (Dois) Municípios Campos do Jordão e São Bento do Sapucaí.

2. O imóvel tem benfeitorias? Quais?

R: Sim o imóvel tem benfeitorias como:

2.1-Portaria

2.2-Escritório da Administração

2.3- Lagos artificiais desassoreados e regularizados

2.4- Estufas de plantas

2.5- 44 km de Ruas Internas sendo as próximas a portaria
cascalhadas representando 3 (três) por cento do total

2.6-Marcenaria

2.7-Galpão de depósito de Materiais

2.8-Refeitório

2.9-Chalés de uso dos Proprietários

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

guilhermeto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

2.10-Espaço para Futuro Restaurante próximo a Portaria

3. Qual atividade rural explorada no imóvel atualmente?
R: A princípio nenhuma
4. O imóvel apresenta indícios de parcelamento de solo? Explique
R: Não apresenta
5. Se positivo, o parcelamento é regular? Explique
R: Não apresenta por isso não tenho o que comentar
6. Qual o valor de mercado do imóvel?

R: **Valor do Metro Quadrado de R\$ 10,00/ m² (Dez Reais)**

2.222.734,30 m² **R\$ 10,00/ m² R\$ 22.227.343,00**

7. O imóvel comporta divisão ou desmembramento?
R: O imóvel comporta sim desde que sejam respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes
8. Protestam os requerentes pela apresentação de quesitos complementares.
R:

Visita ao imóvel ocorreu no dia 23 de Agosto de 2016, às 14h00min da tarde, ocasião em que o Perito foi vista ao imóvel sendo recebido pelo Senhora Cristiane a qual entrou em contato telefônico com o Técnico Marcio Alonso e o mesmo que estaria chegando a Campos do Jordão até o dia 24, dia seguinte.

Advogado: José Luis Scarpelli Assistente técnico: Daniel Alves Ribeiro



Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
Email: gmartineto@gmail.com Celular (012) 99719-0272
Rua de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000



...telefonei para Cristiane antes de me dirigir novamente e fui informado para entrar em contato telefônico com o Dr. Giuliano o qual fiz prontamente e ficou agendado para o dia 31 de Agosto às 10:00 h da manhã

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

guilhermneto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

...do imóvel ocorreu no dia 11 de Agosto de 2016, às 10h00min da manhã, ocasião em que o Perito
... fez vistoria interna e externa ao imóvel sendo recebido pelo Senhor Tarciso Marcos Alonso e o advogado
... Mattos de Pádua.



Perito Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
gmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272
Guilherme de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

135
Q 98



Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
guilhermeneto@gmail.com Celular (012) 99739-0272
R. de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão-CEP 12460-000

136
Q

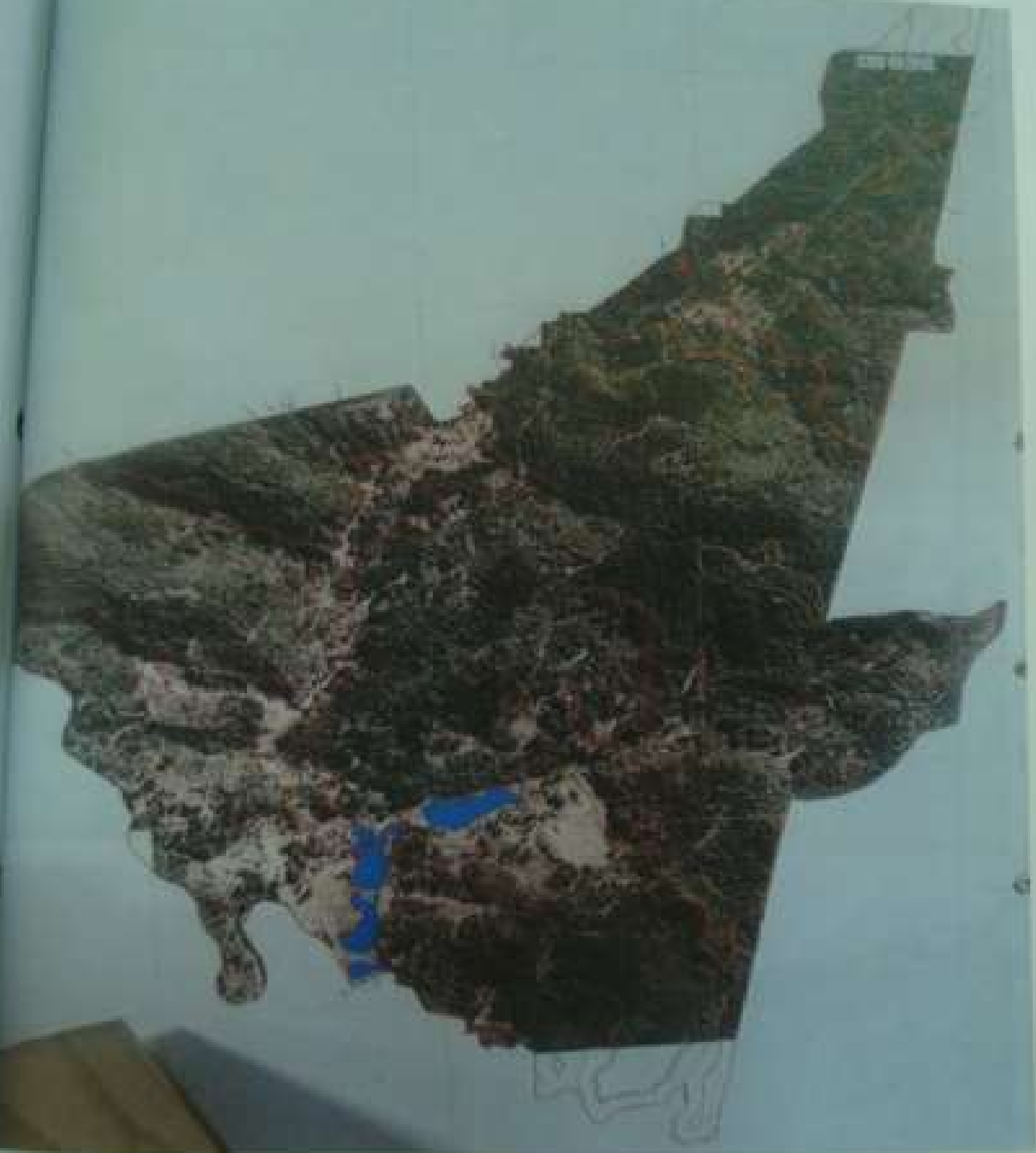


Engenheiro Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

gdmartini Neto@gmail.com

Celular (012) 90739-0272

Av. de Martini, nº 450- Parque das Fontes- Campos do Jordão-CEP 12460-000



Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

gdmartinneto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CIP 12460-000



Engenheiro Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
gmartininetto@gmail.com Celular (012) 99739-0272
Rua de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

[Handwritten signature]

139
Q



Engenheiro Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
gneto@neto@gmail.com Celular (012) 99739-0272
Rua de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

[Handwritten signature]

150
4



Gulherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador
gsmartineto@gmail.com Celular (012) 99739-0172
R. de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 13460-000

[Handwritten signature]

141
42

R. Pedro - Google Maps

Google Maps R. Pedro



Captura da Imagem em 2014 © 2014 Google

[Handwritten signature]

Engenheiro Guilherme de Martini Neto - Creci 119.093 - Perito Avaliador

E-mail: gdmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Endereço: Engenheiro de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

143
Q
45

R. Pedro - Google Maps

R. Pedro



Capture da imagem: nov 2014 © 2014 Google

R. Pedro

Imagem - nov 2014



Rua do Pinho Bravo

12.12.14

Engenheiro Guilherme de Martini Neto - Creci 119.093 - Perito Avaliador

E-mail: gmartinineto@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Av. Hay de Martini, nº 450 - Parque das Fontes - Campos do Jordão - CEP 12460-000

PAZENDA LAGOA ALTA

PAZENDA LAGOA ALTA



2



mês de Abril quando entrei estava no ar o blog, na data de hoje 8/9/16 não estava no ar

10 Valor Resultante

A-Resultado do Valor Apurado:

Concluir o trabalho, considerando-se todo o exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas e localização, considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da opção de mercado e do avaliador, constando que o preço de mercado do imóvel objeto do presente Laudo:

Valor do Metro Quadrado de R\$ 10,00/ m² | Dez Reais |

2.222.734,30 m²

R\$ 10,00/ m²

R\$ 22.222.734,30

Gilberto Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

gilmartininetod@gmail.com

Celular (012) 99739-0272

Rua Ody de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 12460-000

Perfil do Perito Avaliador

Guilherme de Martini Neto, Corretor de imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis nº 119.093 desde Junho de 2012, Brasileiro, Solteiro, Residente e domiciliado na Cidade de Campos do Jordão, formado em Engenharia de Produção Mecânica pela UNP em 1996, Pós graduação em Administração de Empresas pela FAAP, Cursos de Avaliador Mercadológico (Professor Frederico Mendonça) em 2012 e Diário das Leis (80 horas/Aula em 2016).

Atuação nos fóruns:

Campos do Jordão 1ª e 2ª Vara **PTAM** realizados para

1ª Vara Sra Juíza Maria Claudia Moutinho Ribeiro

- Precatória 0001720-23.2015.8.26.0116
- Precatória 003290-44.2015.8.26.0116

2ª Vara Sr Juiz Mateus Veloso Rodrigues Filho

- Precatória 0001357-70.2014.8.26.0116-520/14
- Precatória 0004230-57.2018.8.26.0116-3204/11
- Precatória 0002338-02.2014.8.26.0116
- Precatória 0003183-05.2012.8.26.0116-927/12
- Precatória 0001363-77.2014.8.26.0116
- Precatória 0002550-73.2014.8.26.0116
- Precatória 0000050-47.2015.8.26.0116
- Precatória 0001828-52.2015.8.26.0116
- Precatória 0000515-23.1996.8.26.0116(118.01.1006.000515-31)
- Precatória 0002172-33.2015.8.26.0116
- Precatória 0000926-65.2016.8.26.0116
- Precatória 0000423-44.2016.8.26.0116
- Precatória 0003802-13.2016.8.26.0116
- Precatória 1000385-15.2016.8.26.0116

Guilherme de Martini Neto Creci 119.093 Perito Avaliador

gmartinineto@gmail.com Celular (012) 99739-0272

Flm de Martini, nº 450- Parque das Fontes - Campos do Jordão-CEP 12460-000

- Precatória 0001873-43.2016.8.26.0116
- Precatória 0000061-82.2016.8.26.0116

Taubaté 1ª 2ª 3ª 4ª 5ª Vara

- Aguardando Chamado

Pindamonhangaba 1ª 2ª 3ª 4ª Vara

- Aguardando Chamado

São Bento do Sapucaí

- Aguardando Chamado

Particulares: Sr Zeus Paranaense Carvalho Telles-Avaliação para Garantia Bancária

Sr. José Luiz Bedolo- Processo nº 0207548-79.2006.8.26.0100

Encerramento

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo o presente laudo, ao tempo em que me coloco à disposição de V. Exa. Para eventuais esclarecimentos que entenda necessários.

Respeitosamente

Engenheiro Guilherme de Martini Neto

Perito Avaliador

Cred 119.093

Engenheiro Guilherme de Martini Neto Cred 119.093 Perito Avaliador

E-mail: gmartininet@email.com Celular (012) 99739-0272

Rua Lley de Martini, nº 450- Parque das Fontes -Campos do Jordão-CEP 13460-000