


## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### EMPRESAS HS CONSÓRCIOS - SERVIÇOS FINANCEIROS

Fotografia da Fachada		Coordenadas Geográficas (Latitude / Longitude)		-23.10997504287574, - 45.72329397474998						
		Comentários Sobre a Vistoria								
		<p>Vistoria realizada em 25/08/2022</p> <p>Por: André Zanchet – CPF: 137.815.948-90</p> <p>Acompanhado por Antonio (consorciado)</p>								
		Valor de mercado		R\$ 302.000,00						
		Valor para feito de Garantia (20%)		R\$ 241.000,00						
Cliente/interessado	ANTONIO PEDRO SILVA FELIPE		Grupo/cota	1102-1454						
Endereço /Rua / Número	RUA PHILADELFO DE PAULA PINTO, nº20		Complemento							
Bairro	VILA BANDEIRANTES		Cidade	Caçapava	UF SP					
Zona	Zona Urbana		data receb. Doc:	18/08/2022						
<b>Quadro de Áreas</b>										
Imóvel (Descrição)	Áreas					m²	Matrícula		17.427	
	Privativa	Comum	Averbada	Não Averbada	Real	Total	Cub jul/2022 - R1-N		R\$ 2.279,77	
Terreno	150,00		150,00		150,00	150,00	Empresa Avaliadora		Eagle Consult	
Edificação existente	150,89		150,89		150,89	150,89	Data da Vistoria		25/08/2022	
							Responsável pela Vistoria		André Zanchet	
							CPF do vistoriador		137.815.948-90	
							Vínculo do Vistoriador		Contratado	
							Numero do Laudo		16142	
							Data do laudo		30/08/2022	
							Modelo do Laudo		Completo	
Total					300,89	300,89	Homogeneização			
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>							O presente imóvel sob aspectos de engenharia, apresenta algum risco ambiental que possa trazer perdas efetivas e não ser aceito como garantia?			
IPTU	150,00	MATRÍCULA	150,00	REAL	150,00					
	150,89		150,89		150,89		NÃO			
<b>Cálculos Avaliatórios</b>							<b>Características do imóvel</b>			
Descrição	Valor	área m²	Fator 01	Fator 02	Valor Avaliado		Terreno			
Terreno	R\$ 574,45	150,00	1,00	1,00	R\$ 86.167,50					
Edificação	R\$ 1.791,90	150,89	0,798	1,000	R\$ 215.763,07		Formato		Regular	
							Zona		Zona Urbana	
<b>Descrição do Imóvel</b>							Nivelamento		Ao nível	
Imóvel residencial localizado na cidade de Caçapava, interior d estado de São Paulo. Possui ótima localização na cidade e conta com uma infraestrutura completa. Seu padrão construtivo é médio/baixo e seu estado de conservação é regular com necessidade de reparos simples;							Frente		5,00	
							Fundos		5,00	
							L. Direito		30,00	
							L. Esquerdo		30,00	

Descrição do Imóvel					Informações complementares		
	Qtd.	Piso	Teto	Pintura		Sim	Não
Sala de estar	1,00	Cerâmico	laje	latex	Imóvel ocupado		X
Cozinha	1,00	Cerâmico	laje	latex	+ 25% de madeira		X
Dormitório suíte	1,00	Cerâmico	laje	latex	Apresenta fiação aparente, desorganização, problemas de construção, rachaduras, condições precárias, falta de extintores, etc,		
dormitório	4,00	Cerâmico	forro madeira	latex			
sanitário	2,00	Cerâmico	laje	latex			
sanitário suíte	1,00	Cerâmico	laje	latex	Sim		
área de serviços	1,00	Cerâmico	telhado aparente	latex	Não		X
					Finalidade		
					Comercial	Industrial	Residencial
							X
Descrição complementares do imóvel					Serviços públicos		
Imóvel Residencial					Energia elétrica	X	
					Água	X	
					Esgoto	X	
Imóvel					Iluminação Publica	X	
Tipo	Casa	Ocupação	Residencial		Gás Encanado		
situação	Sobrado	Idade	15		Arborização	X	
Terreno	150,00	Estrutura	Concreto armado		Coletadeliço	X	
Edificação	150,89	Elevador	não		Trasporte	X	
Cobertura	Cerâmico	Padrão Construtivo	Médio/baixo		Rede bancaria	X	
Instalações sanit.	Rede Publica	Estado de consrvação	Regular/reparos		Lazer	X	
zoneamento	Zona Urbana	Situação da unidade	Rua		Calçamento	X	
Esquadrias	Ferro e madeira	Condições de hab.	Não		Águas pluviais	X	
solo	seco	Problemas Const. Aparentes	Não		Comércio	X	
Vizinhança							
Até		500 m	1000 m	> 1000 m			
Comércio local		x					
Escolas		x					
Hospitais/Farmácias			x				
Banco				x			
Praça		x					
Trasporte		x					

<b>Proposta / Laudo nº:</b>	<b>16142</b>
<b>Solicitante:</b>	<b>HS CONSÓRCIOS</b>
<b>Cliente:</b>	<b>ANTONIO PEDRO SILVA FELIPE</b>
<b>Grupo/Cota:</b>	<b>1102-1454</b>
<b>Proprietário:</b>	<b>Ana Maria de Carvalho Barros</b>
<b>Localização:</b>	<b>R. Philadelpho de Paula Pinto, 20 - Vila Bandeirantes</b>
<b>Cidade:</b>	<b>Caçapava</b>
<b>Estado:</b>	<b>São paulo</b>
<b>Matrícula:</b>	<b>17427</b>
<b>Inscrição Imobiliária:</b>	<b>05092058000</b>
<b>Tipo de Imóvel:</b>	<b>Casa</b>
<b>Área do terreno:</b>	<b>150,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Área edificada:</b>	<b>Aproximadamente 150,89 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor de Mercado:</b>	<b>R\$ 302.000,00</b>
<b>Valor Para Efeito de Garantia (20%):</b>	<b>R\$ 241.000,00</b>
<b>Finalidade:</b>	<b>Compra e Venda</b>
<b>Grau de Liquidez:</b>	<b>Médio</b>
<b>Vistoria:</b>	<b>Realizada em 25/08/2022</b>
<b>Nome do acompanhante e relação do mesmo com o imóvel:</b>	<b>Acompanhado por Antonio, consorciado.</b>
<b>Menção sobre a posse do imóvel (quem é o detentor da posse, se motivo de locação por ex, e relação com os proprietários):</b>	<b>Imóvel desocupado;</b>
<b>Solicitar IPTU:</b>	<b>CND anexa ao laudo;</b>
<b>O imóvel está em área não edificantes ou limítrofes a servidões constituídas:</b>	<b>Não se aplica;</b>
<b>O imóvel constitui reserva legal, área verde ou zoneamento impeditivo que diminuam substancialmente o valor do imóvel:</b>	<b>Não se aplica;</b>

<b>O imóvel está inserido em loteamento não regularizado:</b>	Não se aplica;
<b>A matrícula avaliada constitui apenas parte do imóvel ou das construções edificadas:</b>	Não se aplica;
<b>Se o imóvel é Rural e não é georreferenciado e/ou não cadastrado no INCRA:</b>	Não se aplica;
<b>Data Base:</b>	<b>Agosto de 2022</b>
<b>Idade Aparente:</b>	<b>20 anos;</b>
<b>Estado de Conservação:</b>	<b>Regular com necessidade de reparos simples;</b>
<b>Zoneamento/Ocupação:</b>	<b>Área Urbana;</b>
<b>Breve Descrição do Imóvel:</b>	<b>Imóvel residencial localizado na cidade de Caçapava, interior do estado de São Paulo. Possui ótima localização na cidade e conta com uma infraestrutura completa. Seu padrão construtivo é médio/baixo e seu estado de conservação é regular com necessidade de reparos simples;</b>



## CONSIDERAÇÕES

1. Ao presumirmos que os títulos de propriedade sejam bons e válidos, sem ônus, sendo importante ressaltar que a avaliação não tem a finalidade de confirmá-los, ressaltamos também que eles não foram analisados sob a óptica jurídica, tampouco pericial, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição ou quaisquer questões que são de natureza legal, pericial que exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado que vá além da Engenharia de Avaliações e que não façam parte do escopo contratado;
2. As informações de terceiros são colhidas com cuidado e por premissa são consideradas boas e válidas, porém, a CONTRATADA não se responsabiliza pela sua veracidade;
3. Realizou-se o trabalho com base nas informações fornecidas pelo CONTRATANTE e a respectiva vistoria local feita pelo corpo técnico próprio da CONTRATADA que obteve indicação do acompanhante e este presente durante a vistoria local, que se assumem como corretas e completas não nos responsabilizando pela sua veracidade;
4. As medidas aferidas (através de trenas eletrônicas, GPS de precisão, programas geodésicos, entre outros), tanto do terreno/gleba/fazenda como das edificações e demais benfeitorias existentes são feitas com objetivo comparativo, consiste em comparar com as averbações existentes na matrícula/escritura do bem, que somente poderão ser confirmadas fielmente com o fornecimento do quadro de áreas mais recente, Georreferenciamento, CAR e ITR, sugerimos que tais documentos sejam fatores preponderantes para a validação de qualquer negociação da CONTRATANTE junto ao seu cliente. Reservando o direito de revermos a avaliação, caso venha a ser identificado algo que afete o valor avaliado no imóvel;
5. Não se realizou estudos de engenharia no solo, que é presumido como bom ou similar aos comparativos de mercado, a não ser onde se menciona o contrário;
6. Não foram realizados estudos para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou aos impactos ao meio ambiente e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reserva-se o direito de rever a avaliação, caso venha a ser identificado algo que afete o valor de venda do imóvel;
7. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são premissas na data da avaliação e a CONTRATADA não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

8. Não se considerou quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação ou em eventual aquisição, assim como qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas e acordos empresariais que recaiam sobre o bem avaliando;

9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Assumiu-se que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;

10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

(a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e conseqüentemente o valor do imóvel;

11. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno/gleba/fazenda está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

(a) O imóvel é livre de contaminação e não é afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

(b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

(c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo a CONTRATADA se reserva no direito de retificar o valor da avaliação.

12. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.

13. O LAUDO é dirigido ao cliente nomeado na capa e a CONTRATADA não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia Xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas originais. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública e PRIVADA sem a expressa autorização da CONTRATADA.

14. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico, CAR e Georreferenciamento com a



finalidade de constatar a relação domínio x posse, bem como, das edificações e demais benfeitorias erguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, a CONTRATADA se reserva no direito de retificar o laudo apresentado.

15. O percentual da propriedade que deve ser registrado como Reserva Legal vai variar de acordo com o bioma e a região em questão.

16. O percentual da propriedade que deve ser registrado como APP (Área de Preservação Permanente) vai variar de acordo com a região em questão.

17. Conclui-se que conforme o item 7 “Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são premissas na data da avaliação e a CONTRATADA não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado”. Indicamos que seja respeitada a validade dos documentos do imóvel (matrícula/escritura), 30 (trinta) dias da emissão e que o presente laudo tem validade de 06 (seis) meses prorrogáveis até 12 (doze) meses da data da avaliação. Reservando o direito de revermos os valores avaliados, caso venha a ser identificado algo que afete o anteriormente avaliado.

## ÍNDICE

1. HISTÓRIA	9
1.1. Caracterização da Região	9
1.2. Características do Imóvel Avaliando	12
2. PREMISSAS	17
3. AVALIAÇÃO	18
3.1. Definição do Método Utilizado	19
3.2. Definição dos Valores	26
3.3. Especificação da Avaliação	27
3.4. Diagnóstico de Mercado	20
4. RESUMO DE VALORES	30
5. CONCLUSÃO	30
ANEXOS	13



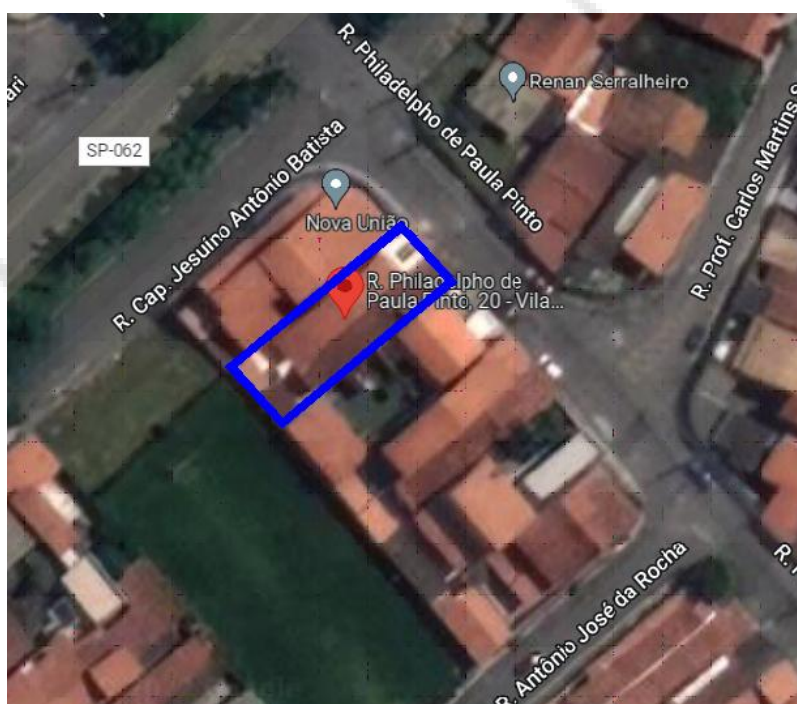
## 1. VISTORIA

### 1.1. Caracterização da Região

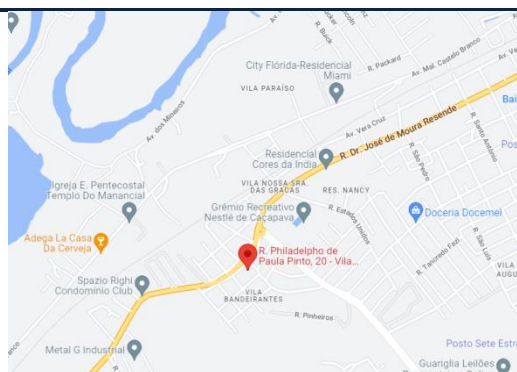
#### Localização

O imóvel em estudo localiza-se na R. Philadelpho de Paula Pinto, 20 - Vila Bandeirante, na cidade de Caçapava, que pertence ao estado de São Paulo.

Matricula 17427: 150,00 m<sup>2</sup> de terreno;  
Área Edificada aproximada: 150,89 m<sup>2</sup>;



Vista Aérea do Imóvel



Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização da Cidade

## Ocupação da Circunvizinhança

<b>Uso Predominante:</b>	Residencial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Médio/médio
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio/baixo
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Predominantemente horizontal;
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Energia domiciliar, iluminação pública, guias e sarjetas, arborização, gás encanado, rede telefônica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais, condução coletiva e coleta de lixo
<b>Utilidades:</b>	Comércio local, escola, correio, assistência médica, recreação, igreja e agências bancárias



- Ocupação Circunvizinha-

### Características do(s) Logradouro(s) de Situação

Denominação:	R. Philadelpho de Paula Pinto, 20 - Vila Bandeirantes	
Característica:	Via local	
Fluxo:	Baixo/médio	
Pavimentação:	Asfalto	
Quantidade de Pistas:	Duas	
Mão de direção:	Dupla	
Topografia:	Plano	
Traçado:	Retilíneo	
Iluminação Pública:	Comum	



- Rua do Avaliando -



## 1.2. Características do Imóvel Avaliando

### Documentação

<b>Matrícula nº</b>	14472
<b>Data</b>	27/04/2022
<b>Área Terreno:</b>	150,00 m²
<b>Área Edificada:</b>	150,89 m²
<b>Observação:</b>	

### Zoneamento

O imóvel em estudo está inserido na cidade de Caçapava, que pertence ao estado de São Paulo. A área onde o imóvel se encontra é no bairro Vila Bandeirantes em região urbana e residencial da cidade. Localizado na zona urbana central, conforme mapa abaixo:



## Características Físicas das Edificações e Benfeitorias

O Imóvel é composto pelas edificações descritas a seguir:

### Edificação 01 - Edificação principal

<b>Pavimentos:</b>	Sobrado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Estrutura:</b>	Concreto armado
<b>Cobertura:</b>	Telhas em cerâmica
<b>Apoio da Cobertura:</b>	Madeira
<b>Revestimento Externo:</b>	Cimentado
<b>Pé Direito:</b>	3,0 metros
<b>Distribuição Interna:</b>	Garagem para 1 veículo, sala de estar, corredor, sanitário social, cozinha, sala de jantar, três dormitórios sendo um deles suíte, área de serviços, sacada e edícula com banheiro;
<b>Acabamentos Pisos:</b>	Cerâmico e laminado de madeira;
<b>Acabamento Parede:</b>	Revestimento cerâmico;
<b>Acabamentos Forros:</b>	Laje, forro de madeira e telhado aparente;
<b>Esquadrias:</b>	Madeira e ferro;
<b>Portas:</b>	Madeira e ferro;
<b>Vagas de garagem</b>	Possui 1 vaga coberta;
<b>Idade Aparente:</b>	20 anos;
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular;
<b>Área Construída:</b>	Aproximadamente 150,89 m <sup>2</sup>

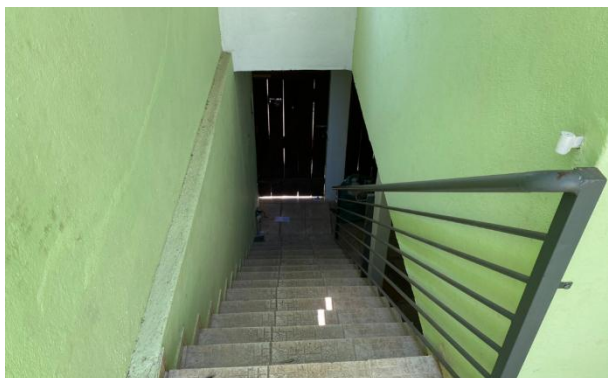


Fachada



Garagem





Garagem



Sala de estar



Corredor lateral



Corredor e área de serviços



Fundos



Corredor interno



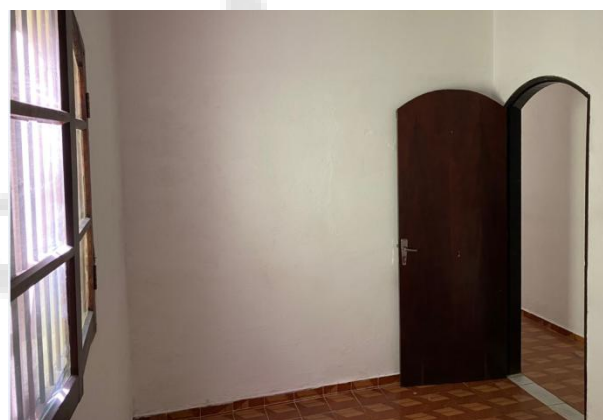
Sanitário Social



Cozinha



Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 03 - suíte



Sanitário suíte





Edícula



Sanitário edícula

## **2. PREMISSAS**

Foi fornecida a Matrícula 17427, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava-SP com data de 27 de abril de 2022, (Desatualizada) considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo, exceto estimativas para as benfeitorias e construções.

Consideramos o imóvel descrito na documentação como sendo o vistoriado e por não fazer parte do escopo do laudo de avaliação, não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

O valor adotado para o presente laudo se refere à finalidade específica deste relatório, não podendo servir para outras finalidades, pois os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

O Laudo é considerado como documento sigiloso e confidencial.

Presume-se que os títulos de propriedade sejam bons e válidos, sem ônus, sendo importante ressaltar que a avaliação não tem a finalidade de confirmá-los.

### 3.AVALIAÇÃO

De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, Laudo de Avaliação é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”, e, Avaliação de Bens é a “Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

A metodologia geral empregada neste Laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Utilizaram-se as diretrizes constantes da Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2001 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da Parte 2: Imóveis Urbanos da NBR 14653-2/2004 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a “constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação etc.

### 3.1. Definição do Método Utilizado

No presente caso, adotamos o “Método comparativo direto de dados de mercado” “Método Evolutivo” ou “Método Involutivo”, para a definição dos valores, cuja definição é a seguinte.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra”.

Método da Quantificação de Custo “Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Método Evolutivo: determina os valores através da composição do Método Comparativo de Dados de Mercado (terreno), Método da Quantificação do Custo (Edificações e Benfeitorias) e o fator de comercialização aferido.

Método Involutivo “Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.

## VALOR DO TERRENO

### Tratamento de Dados

Para elaboração dos dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Atendendo as especificações da “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. *Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. *Que sejam contemporâneos.*

Osterrenos pesquisados têm entre si e com o imóvel avaliando diferenças que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários, para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para isto é preciso definir a situação paradigma, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

### Fatores Analisados

- Fator Oferta:	Fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.
- Fator Multi Testada:	Os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:  Meio de Quadra: 1,00 Esquina: 1,05 Duas Frentes: 1,10 3 ou Mais Frentes: 1,15
- Fator Testada:	Através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), a influência da frente é levada em consideração, conforme a expressão:  $F.Test. = (Fp/Fr)^f$ , dentro dos limites: $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$  O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP.

<b>- Fator Área:</b>	<p>os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.</p> <p>Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:</p> $\left( \frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$ $\left( \frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$
<b>- Fator Local:</b>	Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferidos para o local avaliando.
<b>- Fator Topografia:</b>	<p>Os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, sendo:</p> <p>- Plano: 1,00                      - Em aclive: 0,95                      Em declive: 0,90</p>
<b>- Fator Nivelamento:</b>	<p>Os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro de situação, seguindo a seguinte relação:</p> <p>- Ao nível: 1,00  - Acima do nível: 0,95  - Abaixo do nível: 0,90</p>
<b>- Fator Zoneamento:</b>	É o fator de correção para sanear a influência do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação existente entre elementos de diferentes Zoneamentos Urbanísticos.

## Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:  $n$  = nº de elementos  
 $a$  = 20% (100 - 80) (incerteza)  
 $S$  = desvio padrão

Onde

$t(n-1, 10\%)$  é a ordenada de distribuição de Student, com  $(n-1)$  graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:  
 $n$  = nº elementos  
 $M$  = média aritmética  
 $q$  = média saneada  
 $S$  = desvio padrão



## HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS													
Comparativo	Fator Comercialização	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES ANALISADOS							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Local	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	125,00	160.000,00	84.500,00	476,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	465,27
2	0,90	300,00	650.000,00	434.200,00	502,67	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,09	548,16
3	0,90	150,00	245.000,00	126.000,00	630,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	661,50
4	0,90	180,00	320.000,00	187.500,00	558,33	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	571,20
5	0,90	175,00	320.000,00	170.000,00	674,29	1,00	1,00	1,02	0,91	1,00	1,00	0,93	626,11

Tratamento Estatístico													
N° Elementos:	5	N° Elementos Saneados:	5	Valor do Terreno									
Somatório	2.872,25	Soma Saneada:	2.872,25	Área do Terreno:	150,00								
Média:	574,45	Média Saneada:	574,45	Unitário Homogeneizado:	574,45								
Limite Inferior:	402,11	Desvio Padrão:	75,61	Unitário Adotado:	574,45								
Limite Superior:	746,78	t. student	1,5332	Valor do Terreno: R\$	86.167,38								
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	522,61	-9%	<div>Valor de Mercado do Terreno R\$ 86.200,00</div>								
		Intervalo de Confiabilidade Superior	626,29	9%									

### Tratamento Estatístico

Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5		
Somatório	2.872,25	Soma Saneada:	2.872,25	Área do Terreno:	150,00
Média:	574,45	Média Saneada:	574,45	Unitário Homogeneizado:	574,45
Limite Inferior:	402,11	Desvio Padrão:	75,61	Unitário Adotado:	574,45
Limite Superior:	746,78			Valor do Terreno:	86.167,38
		t. student	1,53		
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	522,61	-9%	
		Superior	626,29	9%	

## VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela dos custos das edificações, atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil, levando em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód.	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

### Construções e Benfeitorias

Descrição	Área (m²)	Unit Novo (R\$/m²)	Idade Apar. (anos)	Vida Útil (anos)	Estado de cons.	Unit Deprec (R\$/m²)	C Reprodução Novo (R\$)	C Reprodução Depreciado (R\$)
<b>EDIFICAÇÕES</b>								
Edificação existente	150,89	1.791,90	20	70	d	1.429,22	270.379,67	215.654,83
<b>SUBTOTAL</b>	150,89						270.379,67	215.654,83
<b>BENFEITORIAS</b>								
<b>SUBTOTAL</b>								
<b>TOTAL CONSTRUÇÕES E BENFEITORIA</b>							270.379,67	215.654,83

### 3.2. Definição dos Valores

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

**Valor de Mercado** “É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

**Valor Para Efeito de Garantia** “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões, que é determinado através da aplicação de um deságio adicional sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização do imóvel. A perspectiva de tempo necessário para a venda do bem, considerando o valor de liquidação forçada é de 6 a 18 meses.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

### 3.3. Especificação da Avaliação

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-2 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

**Tabela 3 -Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	<b>0,50 a 2,00</b>	0,40 a 2,50*

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Total de Pontos: 8 pontos**  
**Grau de fundamentação atingido: Grau II**

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

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

**Total de Pontos: 6 pontos**

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa Nota: Observar subseção 9.1	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

**Amplitude do Intervalo de Confiabilidade: 9 %**  
**Grau de precisão atingido: Grau III**

O presente trabalho é classificado como "Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiança de 9%, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

### 3.4. Diagnóstico de Mercado

Caçapava é um município brasileiro do estado de São Paulo, localizado em uma região estratégica, entre São José dos Campos e Taubaté. Localiza-se a uma latitude 23°06'03" sul e a uma longitude 45°42'25" oeste, estando a uma altitude de 560 metros. Sua população estimada para 1.º de julho de 2021 era de 95 752 habitantes. Possui uma área de 368,99 km<sup>2</sup>

Caçapava, assim como os demais municípios do Vale do Paraíba que margeiam a Rodovia Presidente Dutra, se beneficiou da expansão industrial do estado de São Paulo, tendo um parque industrial bastante razoável. As atividades de comércio e serviços são ainda bastante tímidas, apesar da criação de corredores comerciais em 1995. Caçapava dispõe também de atividade agrícola e pecuária leiteira, sendo esta, associada a atividade industrial, a base econômica do município. (segundo dados colhidos em 1998)

#### Agricultura e pecuária

Esta atividade ainda é de notável importância no dia-a-dia do município. O principal produto é o leite, sendo uma das maiores da bacia leiteira do Vale do Paraíba. Cerca de 75% do rebanho é destinado à produção leiteira, que em sua maioria é destinado às usinas de beneficiamento da região, apesar de já haver uma iniciativa de se fazer o beneficiamento por alguns produtores. Das atividades agrícolas, destaca-se o cultivo de arroz em várzeas drenadas e sistematizadas, seguido de cultura de cana-de-açúcar, batata, feijão e milho.

Conforme verificado, existem ofertas de áreas similares ao imóvel avaliando na região, que tem áreas variando de 125,00m<sup>2</sup> a 300,00m<sup>2</sup> e não superam o patamar de R\$ 650.000,00.

Os corretores citam que os imóveis podem ser negociados entre 10% e 20% mais baixos que o ofertado, considerando a elasticidade do mercado na hora das negociações.

Segundo os profissionais que atuam no mercado local, as negociações estão escassas em função da crise imobiliária instalada no país inteiro, mas citam que a retomada do mercado deve acontecer no primeiro semestre de 2023.



Diante do exposto, consideramos um desempenho do mercado imobiliário de Caçapava de Normal a Recessivo.

#### SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
	Médio		Médio		Normal		Normal
X	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	Normal/Difícil	X	Normal/Recessivo
	Baixo		Baixo		Difícil		Recessivo

#### 4. RESUMO DE VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores:

##### Resumo

Valor do Terreno	86.200,00
Valor das Edificações e Benfeitorias	215.654,83
Fator de Comercialização	1,00
<b>Valor de Mercado</b>	<b>302.000,00</b>
Fator de Liquidação	0,80
<b>Valor de Liquidação Forçada</b>	<b>242.000,00</b>

## 5. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de agosto de 2022:

### Valor de Mercado

**VM: R\$ 302.000,00**

### Valor Para Efeito de Garantia (20%)

**VLF: R\$ 241.000,00**

Salientamos que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste Laudo de avaliação.

Os valores aqui apresentados consideram o imóvel livre de qualquer ônus que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base mencionada.

Barueri, 30 de agosto de 2022

<b>EAGLE CONSULT CREA 1933910</b>	<b>ENG° CIVIL CREA 2618433653</b>

# ANEXOS

## PESQUISA DE VALORES

As informações de terceiros são colhidas com cuidado e consideradas boas e válidas, porém, a EAGLE CONSULT não se responsabiliza pela sua veracidade.

### Elementos Comparativos

Comparativo 1			
Endereço:	R. Antônio José da Rocha, 19 - Vila Bandeirantes, Caçapava - SP, 12	Data:	ago/22
Área Terreno:	125,00 m²	Frete:	7,00 m
Área Construída:	65,00 m²	Topografia:	Plano
Preço:	R\$ 160.000,00	Nivelamento:	ao nível
Ofertante:	(12) 97405-9847 CARBOGNIN IMÓVEIS		
Valor Unitário:	476,00 /m²	Distância do avaliado:	170 metros
Observações: <a href="https://www.carbogninimoveis.com.br/comprar/sp/cacapava/vila-bandeirantes/casa/69885123">https://www.carbogninimoveis.com.br/comprar/sp/cacapava/vila-bandeirantes/casa/69885123</a>			



Comparativo 2			
Endereço:	R. Philadelpho de Paula Pinto, 110 - Vila Bandeirantes, Caçapava - S	Data:	ago/22
Área Terreno:	300,00 m²	Frete:	10,00 m
Área Construída:	334,00 m²	Topografia:	Plano
Preço:	R\$ 650.000,00	Nivelamento:	ao nível
Ofertante:	(12) 97405-9847 CARBOGNIN IMÓVEIS		
Valor Unitário:	502,67 /m²	Distância do avaliado:	85 metros
<a href="https://www.carbogninimoveis.com.br/comprar/sp/cacapava/vila-bandeirantes/casa/32503739">https://www.carbogninimoveis.com.br/comprar/sp/cacapava/vila-bandeirantes/casa/32503739</a>			



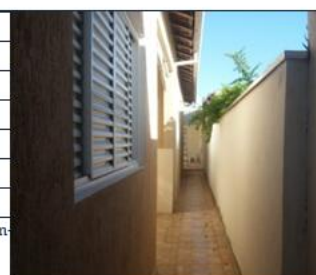
Comparativo 3			
Endereço:	R. Antônio José da Rocha, 140 - Vila Bandeirantes, Caçapava - SP, 1	Data:	ago/22
Área Terreno:	150,00 m²	Frete:	8,00 m
Área Construída:	70,00 m²	Topografia:	Plano
Preço:	R\$ 245.000,00	Nivelamento:	ao nível
Ofertante:	(12) 99788-5895 TELEREGINA IMOBILIÁRIA		
Valor Unitário:	630,00 /m²	Distância do avaliado:	250 metros
Observações: <a href="https://www.teleregina.com.br/imovel/1176089-sobrado-para-vender-com-2-dormitorios-em-cacapava">https://www.teleregina.com.br/imovel/1176089-sobrado-para-vender-com-2-dormitorios-em-cacapava</a>			



Comparativo 4			
Endereço:	R. Simon Furman, 65 - Vila I m²	Data:	ago/22
Área Terreno:	180,00	Frete:	5,00 m
Área Construída:	125,00 m²	Topografia:	Plano
Preço:	R\$ 320.000,00	Nivelamento:	ao nível
Ofertante:	(12) 98868-6064 CLAUDIO		
Valor Unitário:	558,33 /m²	Distância do avaliado:	300 metros
Observações: <a href="https://destaquesuacasa.com.br/detalhes_imovel/617/Venda-Casa-Sobrado-Padrao-Vila-Bandeirantes">https://destaquesuacasa.com.br/detalhes_imovel/617/Venda-Casa-Sobrado-Padrao-Vila-Bandeirantes</a>			



Comparativo 5			
Endereço:	R. Mal. Rondon, 61 - Vila Santos, Caçapava - SP, 12280-019	Data:	ago/22
Área Terreno:	175,00 m²	Frete:	5,00 m
Área Construída:	100,00 m²	Topografia:	Plano
Preço:	R\$ 320.000,00	Nivelamento:	ao nível
Ofertante:	(12) 99727-5145 IMOBILIÁRIA DINIZ		
Valor Unitário:	674,29 /m²	Distância do avaliado:	3200 metros
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-amalia-bairros-cacapava-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-amalia-bairros-cacapava-com-garagem</a>			




## MAPA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Anna Expedicta da Costa**  
**OFICIAL**

República Federativa do Brasil  
Certidão emitida em: 27 de abril de 2022-12:12:35-Protocolo Nº: 141408-Página: 1/3

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

**LIVRO N.º 2ª DA -**

**MATRÍCULA N.º 17.427.- DATA 22 de abril de 1994.-**

**IMÓVEL:** UM TERRENO constituído de parte dos lotes 01, 02, e 03, da quadra "3ª" do loteamento denominado Vila Bandeirantes, nesta cidade e comarca de Caçapava, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Philadelpho de Paula Pinto, com 30,00 metros de frente, digo, - 30,00 metros de lado esquerdo, confrontando com o lote 04, quadra "3ª", da Rua Philadelpho de Paula Pinto, nº 30; com 30,00 metros de lado direito, confrontando com parte dos lotes 01, 02 e 03, quadra "3ª", da Rua Philadelpho de Paula Pinto, nº 26; e nos fundos com 5,00 metros, confrontando com uma área de propriedade da Prefeitura Municipal de Caçapava; totalizando uma área de 150,00 metros quadrados, parte esta à esquerda de quem da rua olha o terreno.-

**Cadastro Municipal:** 05.092.058 e inscrição 26.562.-

**PROPRIETÁRIOS:** HELIO JUSTINO FERREIRA, brasileiro, militar, RG. 4-G-103.390-MEX, CIC. 061.678.028-15, casado no regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6515/77, com MARIA DO CARVALHO FERREIRA, brasileira, de lar, RG. 025252473-1-MEX, CIC. 061.678.028-15, domiciliada nesta cidade, na Rua 26 de setembro, nº 490.-

**Registro anterior:** R/2/13.707, em 28 de novembro de 1987.-

**Matriculado por:** (Anna Expedicta da Costa-Oficial).-

**R.1/17.427, em 29 de abril de 1994.- VENDA E COMPRA.-**  
Por escritura de 06 de julho de 1993, lavrada no 2º Cartório desta cidade, Lº 261, fo. - 253, o imóvel acima foi vendido à ANA MARIA DE CARVALHO BARRROS, brasileira, industrial, RG. 18.851.294-SP, CIC. 057.089.288-08, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com GENSER CARLOS DE BARRROS, brasileiro, industrial, RG. 18.050.837-SP, CIC. 057.089.288-08, domiciliados nesta cidade, na Rua Joaquim Pereira, nº 582, pelo preço de Cr\$ 1.350.000,00, v.v. (IPTU/94) Cr\$ 90.000,00, v.v. A (UFESP) Cr\$ 211.721,38.

**Registrado por:** (Anna Expedicta da Costa-Oficial).-

DI	17.427,00	trco	299,34
DI	0.157,87		
DI	3.500,60	diu	30/04

A continuação desta matrícula continua à folha 2  
sob forma de ficha corrida, estando entre as  
subdividida em livros.

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc:  
Civil Pess. Jurídicas e Tab. Protesto  
- CAÇAPAVA - SP -  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Adriano S. Goulino - Escrevente  
Adriano S. Goulino - Escrevente

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cricacapava@ig.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caçapava - SP

12201-0-AA 176783



Certidão emitida em: 27 de abril de 2022-12:12:35-Protocolo Nº: 141408-Página: 2/3

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

CAÇAPAVA - SP

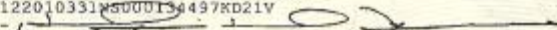
REGISTRO GERAL

LIVRO 2

CNJ.12.201-0

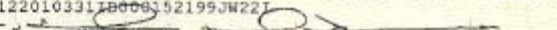
MATRÍCULA - 17.427

FICHA - 02

AV. 02/17.427 em 10 de setembro de 2021 - **RENUMERAÇÃO DE MATRÍCULA**  
Certifico e dou fé, nos termos do Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que foi instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM), passando o imóvel dessa matrícula a ter a seguinte numeração: 12201.2.0017427-91. Prenotação n.º 79.942.-  
Selo digital 12201033118000152199JW221  
Averbado por: 

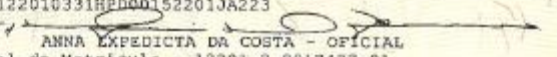
ANNA EXPEDITA DA COSTA - OFICIAL

Código Nacional de Matrícula - 12201.2.0017427-91

AV. 03/17.427 em 15 de fevereiro de 2022 - **CONSTRUÇÃO**  
Certifico e dou fé, nos termos de petição e documentos arquivados em cartório, que no terreno dessa matrícula foi construída uma casa de morada que recebeu o nº 20, da Rua Philadelpho de Paula Pinto, com 150,89 metros quadrados de área construída, conforme certidão detalhada de área construída emitida pela Prefeitura Municipal local em 02/02/2022. Prenotação n.º 89.636.-  
Selo Digital 12201033118000152199JW221  
Averbado por: 

ANNA EXPEDITA DA COSTA - OFICIAL

Código Nacional de Matrícula - 12201.2.0017427-91

AV.04/17.427 em 15 de fevereiro de 2022 - **CND-SRF**  
Certifico e dou fé, nos termos de petição e documentos arquivados em cartório, que da construção averbada sob nº 03, foi apresentada a CND da SRF de aferição nº 90.009.61893/65-001 e as CPENDS da SRF de aferições nº 90.009.63253/66-001 e 90.009.61912/63-001, todas expedidas em 08/02/2022, via internet e confirmada sua autenticidade. Prenotação n.º 89.636.-  
Selo Digital 12201033118000152201JA223  
Averbado por: 

ANNA EXPEDITA DA COSTA - OFICIAL

Código Nacional de Matrícula - 12201.2.0017427-91

AV.05/17.427 em 08 de março de 2022 - **CADASTRO**  
Certifico e dou fé, por escritura de 04 de maio de 2018, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Caçapava, Livro 560, fls. 247/252, que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 05.092.058.000. Prenotação n.º 89.850.-  
Selo Digital 1220103310800015544JW221  
Averbado por: 


ANNA EXPEDITA DA COSTA - OFICIAL

Código Nacional de Matrícula - 12201.2.0017427-91

AV.06/17.427 em 08 de março de 2022 - **PARTILHA**  
Pela mesma escritura referida na AV.05, nos termos do artigo 610 do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei nº 11.441, de 04 de Janeiro de 2007, foi procedida a partilha dos bens deixados pelo Espólio de GERSON CARLOS DE BARROS, falecido em 16/08/2017, o imóvel desta matrícula foi partilhado em favor da viúva meeira ANA MARIA DE CARVALHO BARROS, na proporção de 50% do imóvel; e dos herdeiros filhos: RODRIGO CARLOS DE CARVALHO BARROS, brasileiro, engenheiro da computação, RG. 47.795.779-1-SSP/SP, CPF. 323.730.718-19, casado com STEFANNY JULIAN DE MELO GOMES, brasileira, do lar, RG. 39.168.119-9-SSP/SP, CPF. 413.293.478-03, pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, e REBECA MARIA DE CARVALHO BARROS, brasileira, solteira, maior, estudante, RG. 40.985.742-7-SSP/SP, CPF. 323.730.528-65, todos domiciliados na Rua Presidente Kennedy, n. 164, Vila Antonio Augusto, Caçapava-SP, na proporção de 25% do imóvel para cada um. Valor  
continua no verso

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"






**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Anna Expedicta da Costa**  
**OFICIAL**

Certidão emitida em: 27 de abril de 2022-12:12:35-Protocolo Nº: 141408-Página: 3/3

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAÇAPAVA - SP**  
**REGISTRO GERAL**



**LIVRO 2** **CNJ 12.201-0**

**MATRÍCULA - 17.427** **FICHA - 02**

atribuído R\$ 49.112,05, valor venal atual R\$ 99.041,34, valor referente a 50%  
R\$ 49.520,67. Prenotação n.º 89.850.  
Selo digital 122010321AM000155442722  
Registrado por: -

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL  
Código Nacional de Matrícula - 12201.2.0017427-91


**OFICIAL DE REG. IMÓVEIS - CAÇAPAVA**  
**CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS**

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 17427, extraída nos termos do artigo 19. § 1º da Lei 6015/73. CERTIFICO MAIS, que sobre o imóvel objeto da citada matrícula **NÃO CONSTAM** registros quaisquer de ÔNUS, não tendo sido alienado, não estando gravado com hipoteca, penhora, arresto ou sequestro, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data.

Caçapava, 27 de abril de 2022.

ANNA EXPEDICTA DA COSTA  
OFICIAL


Emol.: R\$ 38,17 - Est.: R\$ 10,85 - SEFAZ: R\$ 7,43  
Sin.: R\$ 2,01 - T.J.: R\$ 2,62 - ISS.: R\$ 1,14  
Min. Público.: R\$ 1,83 - Total: R\$ 64,05  
\*\*\* Esta certidão é válida por 30 dias \*\*\*  
Cód. Nacional de Matrícula - 12201.2.0017427-91



**Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Doc.**  
**Civil Pss. Jurídicas e Tab. Protesto**  
**= CAÇAPAVA = SP =**  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Francisco R. S. Silva - Escrevente  
Francisco D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caçapava - SP

**12201-0-AA 176784**



Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cricacapava@ig.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO







PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA  
SECRETARIA DE FINANÇAS - SETOR DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS  
Rua Cap. Carlos de Moura, nº 243 - CEP: 12280-050  
Tel: (0xx12) 3654-6630 / (0xx12) 3654-6654

## IPTU - 2022

INSCRIÇÃO CADASTRAL 05092058000	CÓDIGO 0026562	TOTAL DE PARCELAS 09	1º VENCIMENTO 30/03/2022	ÚLTIMO VENCIMENTO 30/11/2022	EMISSÃO 24/02/2022	EXERCÍCIO 2022
NOME DO CONTRIBUINTE ANA MARIA DE CARVALHO BARROS						
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA PHILADELPHO DE PAULA PINTO 00020 BANDEIRANTE,VL. CAÇAPAVA SP 12285-430						
TESTADA 5,00	LOTE DIV	QUADRA J	ÁREA CONSTRUÇÃO 150,89	ÁREA DO TERRENO 150,00	VALOR TERRITORIAL 0,00	
VALOR PARCELA 44,01	VALOR ANUAL 396,09	VALOR VENAL TERRENO 9.759,00	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 89.282,34	VALOR VENAL TOTAL 99.041,34	VALOR ANUAL TOTAL 396,09	
VALOR TOTAL ÚNICA 376,28	CPC/CPNJ					

**Instruções:**  
COTA ÚNICA não pode ser recebida após o vencimento.  
Parcelas pagas após vencimento, cobrar multa de 0,33% ao dia até o limite de 20% mais 1% ao mês NÃO RECEBER APÓS 30/12/2022.

**Bancos conveniados para pagamento:**

Santander, Brasil, Caixa Econômica Federal, Lotéricas, Itau.

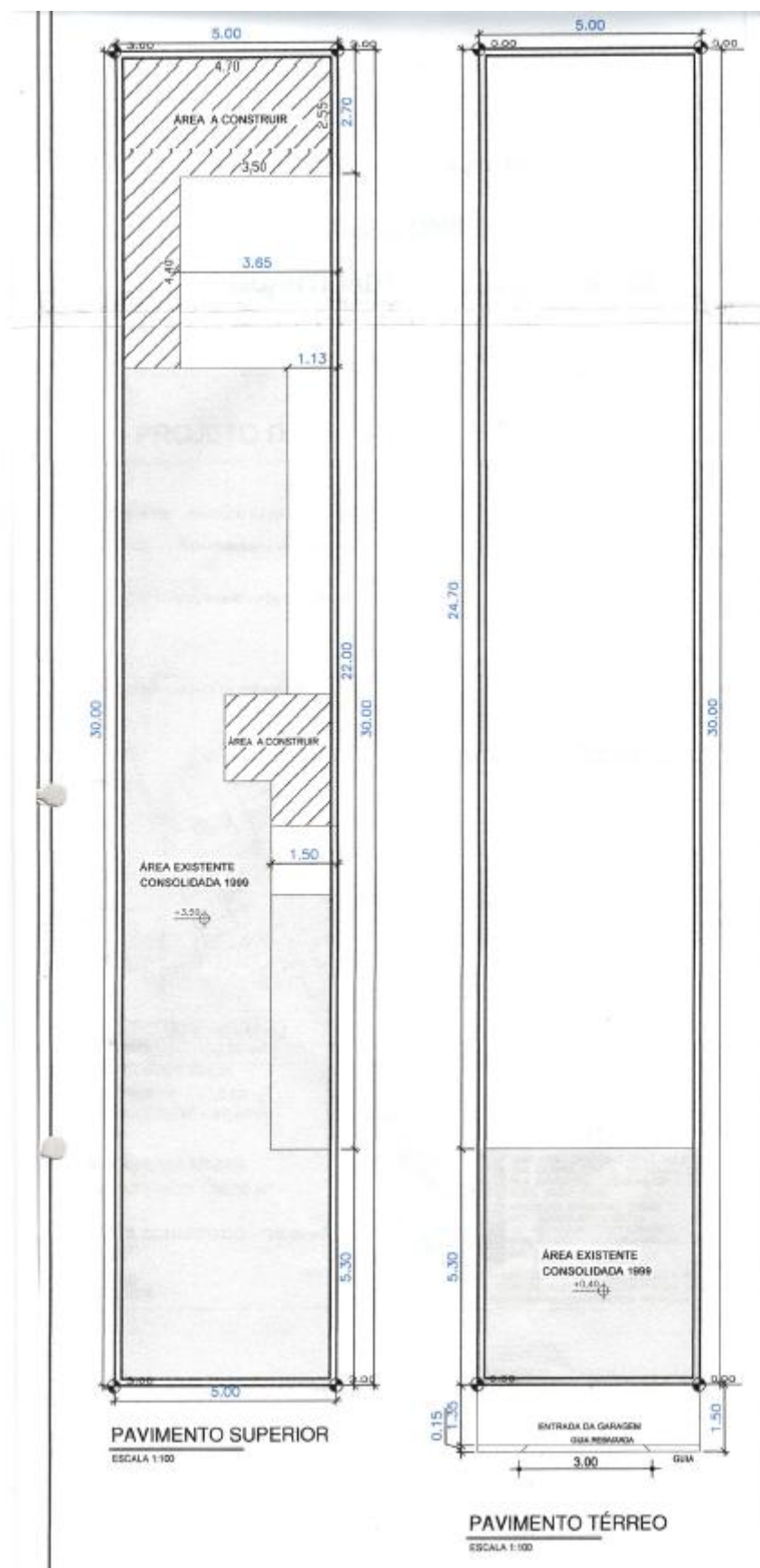
**Mensagens:**

Agradecemos sua pontualidade no pagamento deste tributo.

**AVISOS PARA TODOS CONTRIBUINTE**

- 1-Prazo para reclamações sobre lançamento: 15 dias contados da data de entrega ou da publicação- Lei 1430/1970.
- 2-ISENÇÃO: Todo cidadão que possui renda familiar até 02 (dois) salários-mínimos vigentes e atende os outros requisitos das leis, tem direito de solicitar isenção de IPTU. Leis 1430/1970, 3672/1998, 1495/1971. requisitos consultar site da prefeitura.  
<https://cacapava.sp.gov.br/isencao-de-iptu>
- 3-Mantenha seus dados atualizados e caso haja divergência, comparecer ao setor de atendimento do POUPETEMPO (Secretaria de Finanças), com documentos comprobatórios.
4. Segunda via atualizada, e demais assuntos, no site da prefeitura:  
<https://portal.cidadao.conam.com.br/cacapava/index.php>

9ª Parcela	Nº do Documento	Valor	Vencimento
	20990000004153289	44,01	30/11/2022
	8170000000-7 44010736202-0 21130209900-0 00004153289-6		
			
7ª Parcela	Nº do Documento	Valor	Vencimento
	20990000004153287	44,01	30/09/2022
	8178000000-9 44010736202-0 20930209900-4 00004153287-0		
			
5ª Parcela	Nº do Documento	Valor	Vencimento
	20990000004153285	44,01	30/07/2022
	8174000000-3 44010736202-0 20730209900-8 00004153285-4		
			
3ª Parcela	Nº do Documento	Valor	Vencimento
	20990000004153283	44,01	30/05/2022
	8171000000-6 44010736202-0 20530209900-2 00004153283-9		
			
COTA ÚNICA	Nº do Documento	Valor	Vencimento
	20990000004153290	376,28	30/03/2022
	8167000000-6 76280736202-0 20330209900-7 00004153290-4		
			
8ª Parcela	Nº do Documento	Valor	Vencimento
	20990000004153288	44,01	30/10/2022
	8173000000-4 44010736202-0 21030209900-2 00004153288-8		
			
6ª Parcela	Nº do Documento	Valor	Vencimento
	20990000004153286	44,01	30/08/2022
	8171000000-6 44010736202-0 20830209900-6 00004153286-2		
			
4ª Parcela	Nº do Documento	Valor	Vencimento
	20990000004153284	44,01	30/06/2022
	8178000000-9 44010736202-0 20630209900-0 00004153284-7		
			



# APROVAÇÃO NOTAS

1. Para efeito da normativa vigente referente à apresentação do projeto de forma simplificada, o projeto em apreço, bem como sua execução, atenderá as exigências do Código de Edificações e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigentes, do Decreto nº 12.342/78 e demais legislação pertinente;
2. Estamos cientes que a aprovação deste projeto não implica em reconhecimento por parte da Prefeitura, sobre o direito de propriedade do imóvel;
3. Declaramos que são de nossa inteira responsabilidade a consulta prévia ao Corpo de Bombeiros, à SABESP e ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) e demais órgãos públicos pertinentes, para atendimento de suas leis, decretos, normas e instruções;
4. Declaramos que são de nossa inteira responsabilidade a verificação de restrições ambientais no imóvel em questão, o atendimento à legislação ambiental vigente e os licenciamentos nos órgãos pertinentes quando couber.
5. Declaramos que, conforme indicado no projeto, o imóvel em questão:
  - (x) não possui qualquer vegetação de porte arbóreo;
  - ( ) possui vegetação de porte arbóreo a ser conservada;
  - ( ) possui vegetação de porte arbóreo a ser suprimida conforme autorização/processo nº \_\_\_\_\_;
6. Declaramos que são de nossa inteira responsabilidade o atendimento a legislação vigente quanto às vagas de estacionamento, circulação de veículos, seus acessos, e rebaixamento de guia, e declaramos ainda que de fronte aos acessos projetados para entrada e saída de veículos, até a presente data não há:
  - (x) vegetação de porte arbóreo
  - (x) ponto ou abrigo de ônibus
  - (x) placas de sinalização
  - (x) faixas de pedestre
  - (x) lixeiras
  - (x) bocas de lobo

Em caso de existência de uma ou mais interferência, será de responsabilidade do proprietário as providências e custos para a adequação necessária, após a devida solicitação e instrução da PMC.
7. Os reservatórios de água atenderão ao disposto nos artigos 10 e 11 do Decreto estadual nº 12.342/78 serão limpos semestralmente e a edificação será abastecida:
  - (x) pelas redes públicas de água operadas pela Concessionária local (obrigatório para os locais providos de rede de abastecimento);
  - ( ) captação de água conforme Outorga do DAEE nº \_\_\_\_\_;
  - ( ) captação de água com dispensa de Outorga do DAEE;
8. O esgotamento sanitário será:
  - (x) por canalização ligada à rede coletora operada pela Concessionária local (obrigatório para os locais providos de rede de esgoto);
  - ( ) Fossa ecológica - TEVAP ou conjunto de fossa, filtro e sumidouro com a disposição dos efluentes finais de acordo com as exigências e posturas fixadas na NBR-7229/93 e NBR-13963/97.
9. A rede de Águas Pluviais não serão ligadas a rede pública de esgoto sanitário;
10. A solução de eventuais problemas de drenagem de Águas Pluviais decorrentes da execução da obra, bem como após sua conclusão, será de inteira responsabilidade do proprietário e responsável técnico;
11. A construção, manutenção e conservação da calçada desta edificação atenderá ao disposto na legislação municipal vigente, sendo que a mesma deverá estar totalmente concluída na ocasião do habite-se;
12. Declaramos não abrir vãos de iluminação e/ou ventilação em paredes com recuos inferiores a 1,50m da divisa do lote, em atendimento ao disposto no Código Civil Brasileiro;
13. Os compartimentos que não possuem ventilação e iluminação natural serão adequados com ventilação forçada/mecanizada e iluminação artificial de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (para os casos aplicáveis)

Caçapava, 30 de Novembro de 2021.

  
Jonathan Denz Holik  
Responsável Técnico  
CREA/SP nº 5069995494  
ART nº 28027230210482755  
ART RET nº 28027230211754800

  
Ana Maria de Carvalho Barros  
Proprietária  
CPF nº 085.140.218-69  
RG nº 18.851.294-9

 **ÁREA A CONSTRUIR**  
 **ÁREA CONSOLIDADA**  
**QUANTIDADE DE BANHEIROS: 03**

4/19

<b>PROJETO DE IMPLANTAÇÃO</b>	<b>UN</b>
<p>ASSUNTO: PROJETO PARA AMPLIAÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA</p> <p>IMÓVEL: Rua Philadelpho de Paula Pinto, 20, Vila Bandeirantes, Caçapava/SP</p> <p>PROPRIETÁRIA: Ana Maria de Carvalho Barros</p> <p>CLASSIFICAÇÃO: 05.092.058.000</p>	
<p>S/E</p> 	<p><small>SOB AS PENAS DA LEI, SOU RESPONSÁVEL PELA VERDADE E EXATIDÃO DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS NESTA DECLARAÇÃO E NO PROJETO ORA APRESENTADO, POR ESTE EXPRESSÃO DA VERDADE FIRMAREI O PRESENTE</small></p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">   <b>PROPRIETÁRIO</b>        Ana Maria de Carvalho Barros        CPF nº 050.140.218-69        RG nº 18.851.294-9     </div> <p><small>DECLARO PARA FINS DE DIREITO, INCLUSIVE NA ESFERA PENAL, QUE ESTE PROJETO FOI ELABORADO COM TOTAL OBSERVANCIA A LEGISLAÇÃO EOLÓGICA VIGENTE, INCLUSIVE A DE ACESSIBILIDADE PARA CASOS PREVISTOS NA LEI</small></p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">   <b>AUTOR DO PROJETO E RESP. TÉCNICO</b> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">   <b>ENGENHARIA</b> </div> <div> <p><small>ENGR. CIVIL: JONATHAN DENZ HOLIK        RUA CAPITÃO CARLOS DE MOURA 155A        VILA PANTALEÃO, CAÇAPAVA/SP        CREA: 5059995494        INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 27942        ART: 280272302/10789715        ART. RET: 280272302/1754800        e-mail: denzholik.eng@gmail.com        cel: (12) 99778-9745</small></p> </div> </div>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>ÁREAS EM m²</b></p> <p>TERRENO - 150,00 m²</p> <p>ÁREA CONSOLIDADA</p> <p>PAV. TERREO - 26,50 m²</p> <p>PAV. SUPERIOR - 97,40 m²</p> <p>ÁREA A REGULARIZAR</p> <p>PAV. SUPERIOR - 26,99 m²</p> <p>TOTAL A CONSTRUIDO - 150,89 m²</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>CA - 1,00</p> <p>IO - 82,92%</p> </div> </div>	

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**  
 Depto. de Planejamento Urbanístico - Caçapava - SP  
**PROJETO APROVADO**  
 Para ser construído por meio do sistema de lotes e parcelas, mediante a observância das disposições legais, Federais, Estaduais e Municipais.  
 A vistoria ao terreno deverá estar acima de nível do solo de 0,30 m.  
 Após o término da construção deverá ser adotado o sistema de drenagem.  
 Data: 14/02/2023 Processo: 2024/21






**CND – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS**

**Prefeitura Municipal de Caçapava**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
**Divisão de Finanças**

**CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS Nro: 3243/2022**

Ressalvado o direito da Fazenda Municipal cobrar qualquer dívida de responsabilidade do contribuinte abaixo qualificado, que vier a ser apurada, mesmo referente ao período compreendido nesta certidão, a Divisão de Finanças certifica que **NÃO CONSTAM**, até a presente data, débitos relativos aos créditos tributário, fiscal e no exercício corrente.

Inscrição cadastral: **05092058000** Controle: **0026562**  
Quadra: **J** Lote: **DIV**  
Proprietário: **ANA MARIA DE CARVALHO BARROS**  
Compromissário:

Endereço: **RUA PHILADELPHO DE PAULA PINTO, 00020 N N**  
**BANDEIRANTE, VL. Caçapava - SP Cep: 12286-430**

Certidão emitida no dia 30/08/2022 - 08:37:19 Caçapava - SP

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 3085/2009, em 01/04/2009 e, sua validade é de 90 ( Noventa ) dias.

**Número de controle : 829fca67e73db7eb5fb62477285d6ef8**

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://cacapava.sp.gov.br/>.