

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE JAGUARIÚNA/SP

Processo nº.: 0000114-60.2019.8.26.0296

Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Processo principal: 0002586-83.2009.8.26.0296

Exequente: Pedro Pina

Executado: Espólio Joaquim Queiroz Ferreira

Executada: Espolio Josefa San Emeterio Alcalde

RepreLeg: Suzana Queiroz de Avellar Pires, Eduardo Queiroz San Emeterio

LAUDO PERICIAL
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

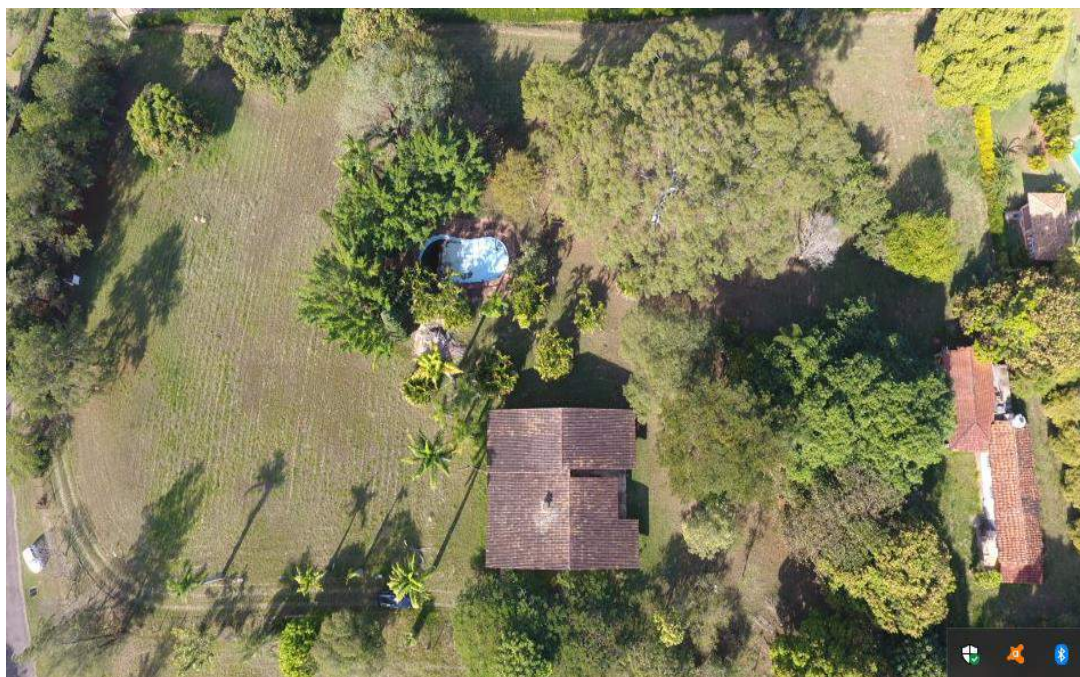
Imóveis Avaliando: Um Imóvel Residencial urbano, constituído pela Chácara nº 08 (Oito) da quadra “E”, do condomínio Fazenda “Duas Marias”, situado na Rua dos Rosedas - Antiga Rua 20(vinte) na cidade de Jaguariúna/SP, com área privativa total de terreno de 6.187,50 m² - Matrícula CRI Jaguariúna/SP nº 19.436 - antiga matrícula CRI Mogi Mirim/SP nº 7.843.

IMÓVEL AVALIANDO – RUA DOS ROSEDAS, LOTE 08 QUADRA “E”

Frente do imóvel



Foto Vista Aérea



Portaria do Condomínio Fazenda “DUAS MARIAS”



Índice

1) Solicitantes:	5
2) Objetivo e finalidade do trabalho	5
3) Número deste Laudo Pericial (PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)	5
4) Da Competência	5
5) Partes da Norma ABNT/NBR	6
6) Imóvel Avaliando (IA):	7
7) Localização e roteiro do Imóvel Avaliando:	9
7.1) MAPA DO IMÓVEL AVALIANDO - CONDOMÍNIO FAZENDA “DUAS MARIAS”	11
8) Metodologia Utilizada	12
9) Vistoria	12
10) Características da região do imóvel avaliando:	13
11) Características do Imóvel Avaliando:	14
11.1) Topografia:	14
12) Fotos do Imóvel avaliando:	15
Vista do imóvel – entrada interna	16
Pesquisa de Mercado e Coleta de Dados	58
14) FOTOS DAS AMOSTRAS COLETADAS MÊS DE SETEMBRO DE 2021	59
15) Tratamento Por Fatores - Método Ross-Heidecke	64
15.1.) Adequações e Homogeneização de Valores	64
15.2.) Quanto aos preços do tipo oferta	64
15.3.) Quanto a idade dos imóveis	66
16) Resultado Auferido:	67
17) CONCLUSÃO:	67
18) Encerramento	68
19) ANEXOS	69
19.1.) Matrícula Imóvel nº. 19.436 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP	69
19.2.) Matrícula Imóvel nº. 7.843 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi-Mirim/SP	72
19.3) Extrato do IPTU/2021 (Prefeitura local)	73
20.) Classificação Estado de Conservação do Imóvel	74
20.1) Classificação do estado de Conservação segundo Heidecke	75
20.2.) Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis	76

20.3) Lista Vida Úteis.....77**1) Solicitantes:**

Sr. Dr. PEDRO PINA, brasileiro, viúvo, advogado, devidamente inscrito nos quadros da OAB/SP sob o n.º 96.852, tendo sido constituído nos presente autos por CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS na Ação de cobrança de taxas Condominiais que move em face do ESPÓLIO DE JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA e outros.

2) Objetivo e finalidade do trabalho

Esse Laudo Pericial tem por finalidade determinar o valor de mercado para comercialização e Avaliação atualizada no Mercado Imobiliário local do imóvel Residencial Urbano, localizado constituído pela Chácara nº 08 (Oito) da quadra “E”, do condomínio Fazenda “Duas Marias”, situado na Rua dos Rosedas – Antiga Rua 20(vinte) na cidade de Jaguariúna/SP, com área privativa total de terreno de 6.187,50 m2 e área construída no total de 302,00 m2.

Imóvel descrito e caracterizado na matrícula do CRI de Jaguariúna/SP sob o nº 19.436 - antiga matrícula do CRI de Mogi Mirim/SP nº 7.843. (anexas).

Atualmente o imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de Jaguariúna/SP como contribuinte Municipal sob o nº. **07.0005.0546-001** (IPTU 2021 anexo).

Nota 1: Área de terreno extraída da matrícula nº 19.436 do CRI de Jaguariúna/SP e a área construída com suas benfeitorias foram extraídas pelos lançamentos atualizados do ITPU/2021 do imóvel, confirmada *in loco*, nas vistorias realizadas e pelo relatório fotográfico no local do imóvel. Foram constatadas divergências na matrícula do imóvel relativos aos Registros e averbações da área construída e do lançamento da Identificação Cadastral na Prefeitura local.

3) Número deste Laudo Pericial (PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)

LAUDO PERICIAL - PTAM – SAB 016/2021

4) Da Competência

Este parecer está em conformidade com a lei 6.530 de 12 de Maio de 1978 (D.O.U) de 15/05/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de imóveis exercer*

a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº. 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (Laudo Pericial), em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra judicialmente*”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “*A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis*”.

5) Partes da Norma ABNT/NBR

A ABNT 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recurso naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração um conjunto com a **NBR 14653-2**, **NBR 14653-3** e **NBR 14653-4**.

6) Imóvel Avaliando (IA):

O imóvel objeto deste Laudo Pericial, tem a propriedade nos termos extraídos:

DA MATRÍCULA nº 19.436 do CRI – Jaguariúna/SP:

Descrito e caracterizado como sendo: UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELA CHÁCARA Nº 08(OITO) DA QUADRA “E”, DO CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS, situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna/SP, medindo 47,00m(quarenta e sete metros) de frente para a rua 20 vinte, do lado direito de quem olha para a rua, mede 143,00m(cento e quarenta e três metros), confrontando com a passagem de pedestres, estando do outro lado a chácara 07(sete) , do lado esquerdo mede 132,00 m (cento e trinta e dois metro) confrontando com a chácara 09 (nove) e 10(dez), e nos fundos mede 45,00 m (quarenta e cinco metros) confrontando com a chácara nº 13 (treze) com área privativa total de **6.187,50 m**; com área comum de 1,916,2687 m2, e área total de 8.103,7687 m2, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,2451% do condomínio**.

PROPRIETÁRIOS: JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA, portador do CIC-RG 2.051.67-SP e CPF 104.792.608-34, e sua mulher **JOSEFA SAN EMETERIO FERREIRA**, RG 1.939.853-SP e CPF 591.320.608-82, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residente e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Maranhão, 853 – apartamento nº 111. **Registro Anterior: R-47.843** (venda e compra) ficha 01vº do livro 2 do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim/SP – datado de 08/05/1981 (anexo).

Matrícula descerrada a requerimento do interessado ref. prot. 38.367 de 19/12/2019.

AV-01- 29/04/2020 – PENHORA: Nos termos da certidão de Penhora enviada pela escritã diretora do Cartório da 2ª Vara do Foro desta comarca, expedida nos autos da Execução Civil – Processo nº 00000116020198260296, onde figura como exequente PEDRO PINA, CPF 329.236.948-72, e como executado JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA, procede-se averbação para ficar constando a PENHORA de parte ideal de 50%(cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao executado para garantir a dívida com o exequente no valor de R\$ 150.447,72 (cento e cinquenta mil e quatrocentos e quarenta e sete reais e setenta e dois centavos), que foi nomeado como depositário o executado Joaquim Queiroz Ferreira. Eventual intimação do cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

AV-02- 16/06/2020 – PENHORA: Nos termos da certidão de Penhora enviada pela escritã diretora do Cartório da 2ª Vara do Foro desta comarca, expedida nos autos da Execução Civil – Processo nº 000001146020198260296, onde figura como exequente PEDRO PINA, CPF 329.236.948-72, e como executado JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA, procede-se averbação para ficar constando a PENHORA de parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao executado para garantir a dívida com o exequente no valor de R\$ 112.292,87 (cento e doze mil, duzentos e noventa e dois reais e oitenta e sete centavos)... que foi nomeado como depositário o executado Joaquim Queiroz Ferreira. Eventual intimação do cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

DO EXTRATO IPTU/2021 DO IMÓVEL

Imóvel Avaliando cadastrado junto a Prefeitura do Município de Jaguariúna/SP como contribuinte Municipal sob a inscrição nº. **07.0005.0546-001 – código reduzido 6590**. (documentos do espelho do IPTU 2021 em anexos).

Lançamentos em conformidade com a matrícula no CRI local e IPTU/2021:

Área total do Terreno: 6.187,50 m² – Valor Venal territorial: R\$ 737.525,25

Área total construída: 302,00 m² – Valor Venal da construção: R\$ 558.449,34

Valor Venal Total do imóvel (terreno + construção): R\$ 1.295.974,59

Nota 2: Não foram constatados na matrícula do CRI local nº 19.436 a identificação cadastral do imóvel na Prefeitura local. Necessária a retificação na matrícula para fazer constar a identificação Cadastral.

DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES EDIFICADAS NO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel avaliando é constituído de uma residência Unifamiliar edificada e construída em terreno com área total de 6.187,50m², área construída de 302,00m² (constatada no IPTU/2021) distribuída na seguinte forma:

a - Na frente do imóvel: Construção de 01(uma) Casa de alvenaria residencial unifamiliar avarandada com 03 dormitórios com armários embutidos, sendo 01 suíte, um banheiro social, e banheiro na dispensa ao lado da cozinha, sala de estar e jantar conjugada, lareira, cozinha, lavabo e lavanderia descritos no instrumento de contrato de compra e venda registrado no CRI local. (anexo).

b – aos fundos: 01 (uma) casa antiga (tipo de Caseiro) construção em alvenaria, com 02 quartos, 01 banheiro, cozinha, lavanderia externa, e uma área livre coberta desativadas.

c – área livre e de lazer do imóvel toda ajardinada e gramada, constatando a construção de uma piscina de alvenaria de forma redonda (oval) que está desativada e sem manutenção bem como a casa de máquinas visivelmente abandonada e sem funcionamento.

d - O imóvel é cercado de forma mista com cercas vivas e sua frente com muro de alvenaria e portão de ferro em médio estado de conservação.

Obs.: A construção tem aproximadamente mais de 30(trinta) anos, o padrão de construção é de boa qualidade, porém o estado de conservação é de falta de conservação e de manutenção, necessitando de manutenção, reformas de reparos importantes.

Nota 3: Não foram constatados/localizados Plantas/projetos, ou documentos simulares relativos à construção da casa da frente, piscina e casa de caseiro. Necessária a regularização do projeto aprovado pela prefeitura municipal local, registro e averbações notariais.

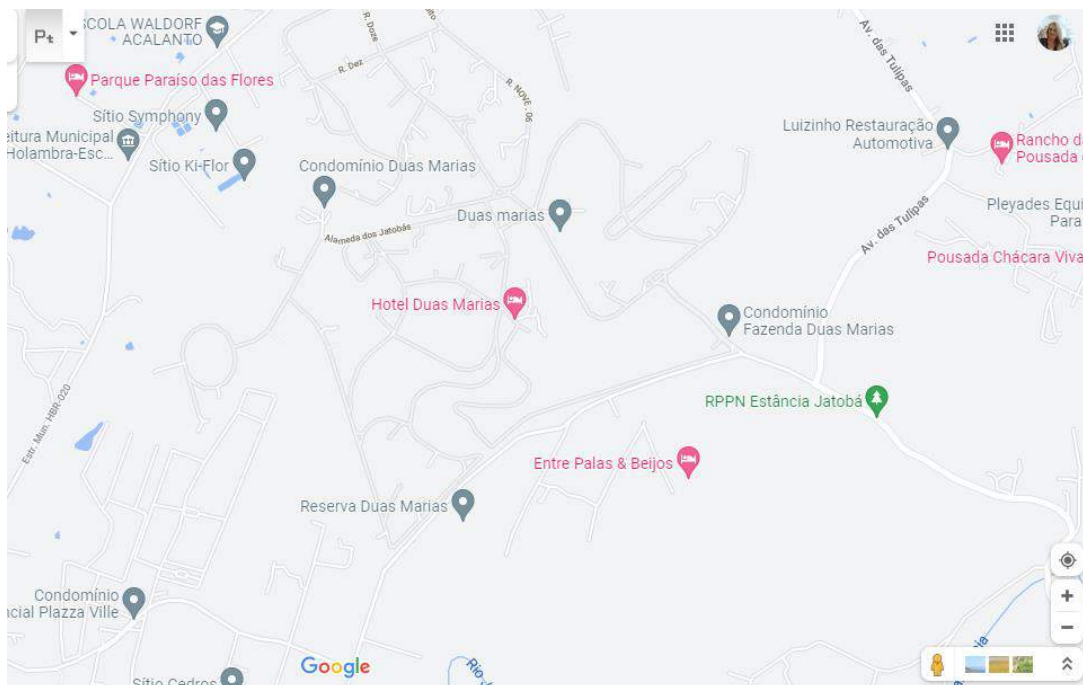
7) Localização e roteiro do Imóvel Avaliando:

O imóvel avaliando encontra-se localizado em Condomínio denominado “Fazenda Duas Marias”, **com acesso pelo PORTAL (portaria 24 horas)** em Bairro e local de fácil localização e acesso por diversas vias de roteiro para a cidade de Jaguariúna/SP e da cidade de Holambra/SP. Seu acesso de entrada e saída das cidades Rod. Ademar de Barros, SP 340, Km 133,5 - Condomínio Fazenda Duas Marias, Jaguariúna – SP e pela Rodovia SP 340 e estrada JGR 354, tanto pela cidade de Jaguariúna/SP como pela cidade de Holambra/SP, áreas de expansão urbana, comercial e industrial, bem como de outros condomínios, que nessas regiões os imóveis são utilizados para fins de moradia, de padrão médio ALTO PADRÃO bem distribuídos em áreas urbanas e rurais, comerciais e industriais.

O Condomínio Fazenda Duas Marias é considerado de Alto Padrão e possui todas as ruas asfaltadas, muitas áreas de preservação, paisagismo e ajardinamento, lagos, rede elétrica e de telefonia/internet. Segurança e portaria 24 horas, com dispositivos modernos (cercas, câmeras com central, controle rígido de acessos, viaturas de segurança 24 horas). Possui ainda área com paisagismo privilegiado, e uma área de lazer com playgrounds espaço para caminhadas, e passeios bem como uma extensa área de lazer.

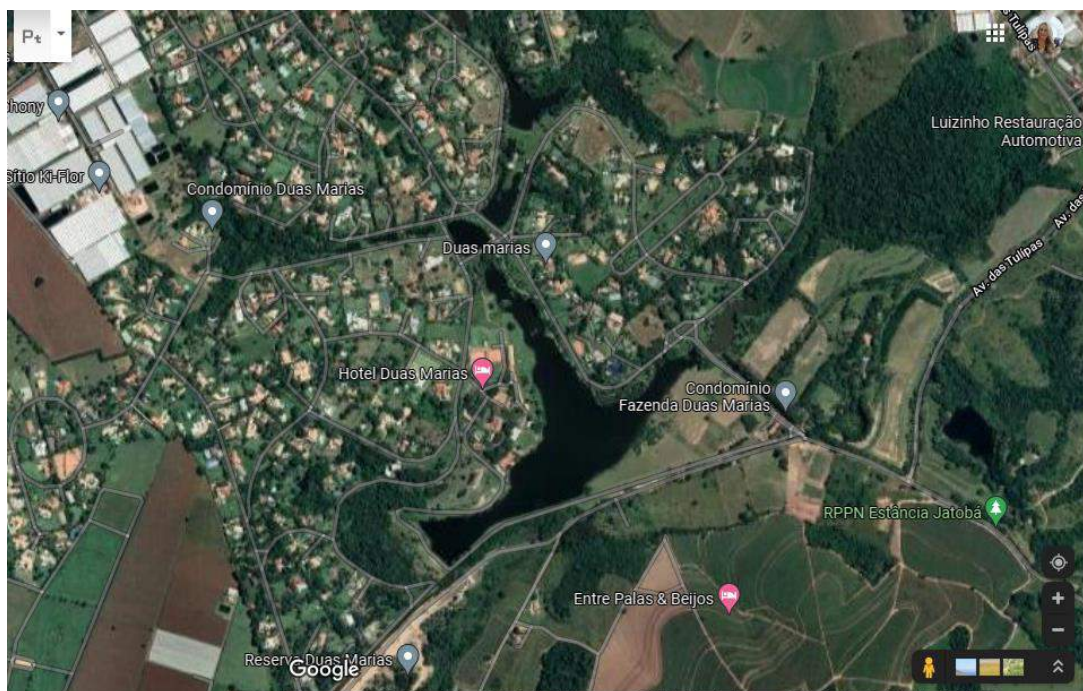
Na figura abaixo, temos Ilustração do “Google Maps” - Localização do imóvel avaliando, através de uma seta vermelha, bem como ruas circunvizinhanças ao mesmo.

<https://www.google.com.br/maps/@-22.6593597,-47.0599782,15z>

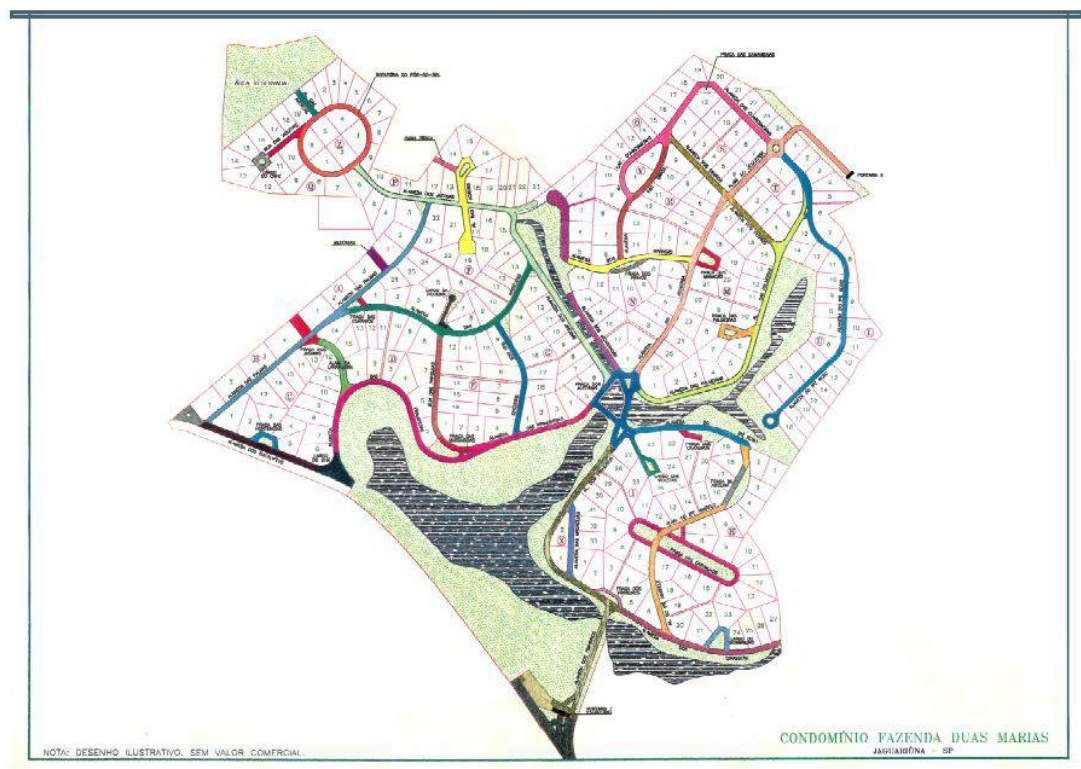


A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.

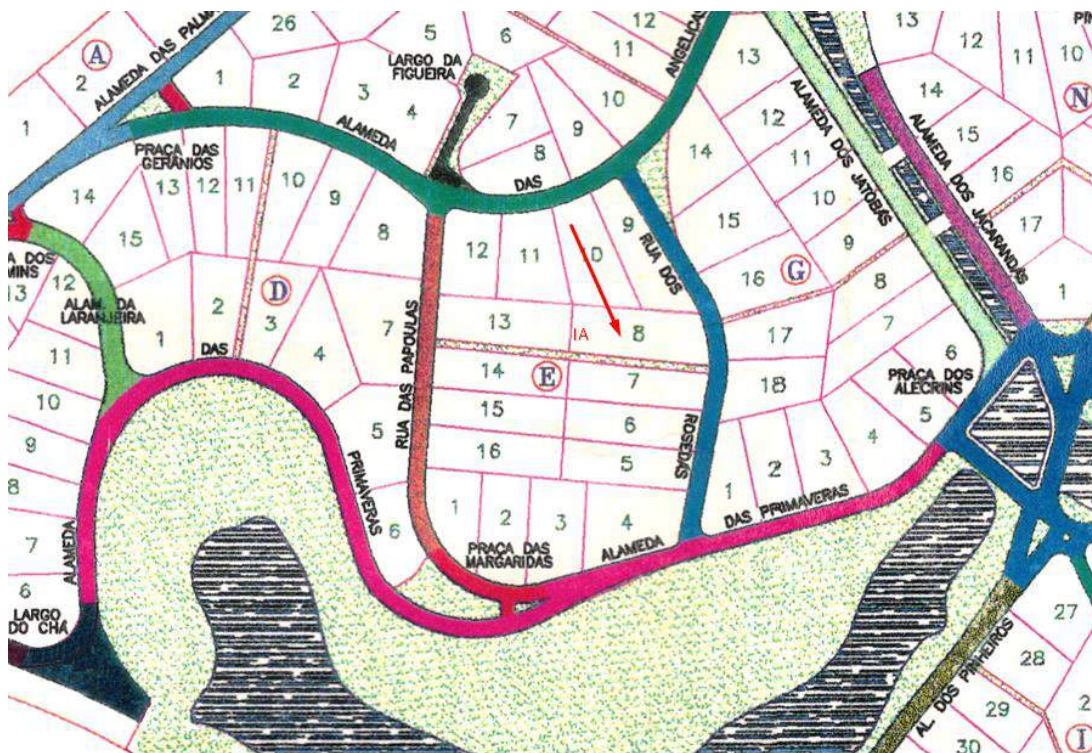
<https://www.google.com.br/maps/@-22.6567952,-47.0563651,1946m/data=!3m1!1e3>



7.1) MAPA DO IMÓVEL AVALIANDO - CONDOMÍNIO FAZENDA “DUAS MARIAS”



Localização no mapa do LOTE nº 08 da QUADRA E – do Imóvel Avaliando



8) Metodologia Utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2,1 da ABNT/NBR 14653, para elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados Imóveis Referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação de dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método apresenta como o mais recomendado e utilizado para avaliação de valor de imóveis.

A **NBR 14653-1** desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração um conjunto com a **NBR 14653-2**, **NBR 14653-3** e **NBR 14653-4** para a verificação do valor de venda e locação, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

9) Vistoria

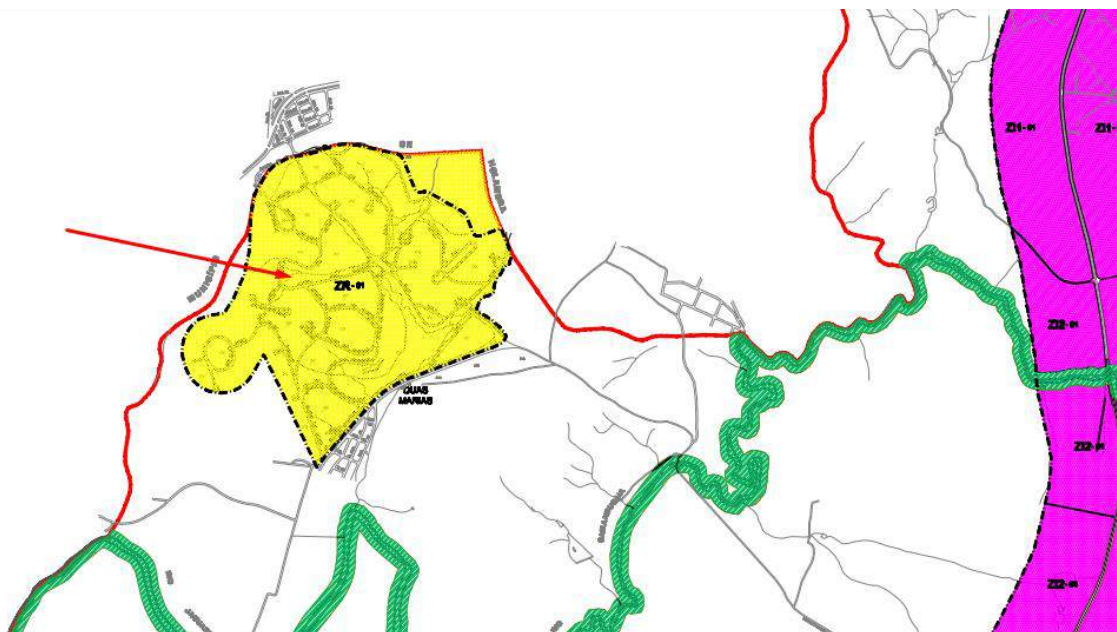
A vistoria é uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao Perito conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo.

O imóvel foi vistoriado Oficialmente *“in loco”* por esta subscritora, no dia 30/06/2021, no período da tarde, às 14:00 horas, com a ciência e anuência do Dr. Pedro Pina, e na presença dos Representantes do Espólio nos autos: Sra. Suzana Queiroz e seu marido o Sr. Eduardo Avellar, do representante do Condomínio Sr. Márcio com a Viatura e do Segurança do Condomínio Fazenda Duas Marias, do Assistente da Perita Sr. Bruno da empresa Reca Digital com o (Drone), sendo conferido as áreas de todo o imóvel, do lote de terreno tipo chácara, da área interna e externa da casa residencial da frente, da casa do caseiro, e de toda área de lazer e ajardinamento e as suas disposições no Condomínio Fazenda “Duas Marias”, incluindo a área de Lazer do Condomínio e a Portaria. Foram verificadas a idade dos imóveis, analisando criteriosamente o seu atual estado de conservação, as avarias, benfeitorias, a qualidade do material utilizado em sua edificação, e de todo seu entorno, e registradas o Relatório das fotos digitais do imóvel, fotos aéreas com utilização dos recursos do equipamento “Drone”.

10) Características da região do imóvel avaliando:

<http://www.jaguariuna.sp.gov.br/atendimento/wp-content/uploads/2016/06/Anexo-III-Mapa-de-Zoneamento-I.pdf>

Área de Zoneamento: ZR-01 – Residencial



A região é servida dos principais melhoramentos urbanos, e elementos valorizantes: tais como:

Rede de abastecimento de água e energia elétrica; Tratamento de esgoto; Iluminação pública; Rede telefônica, internet Fibra Óptica e TV a cabo; Linhas de transporte público, Serviços públicos e privados, Serviço de coleta de lixo e Pavimentação, o “Hotel Duas Marias”, e nas imediações, Hospital, Clínicas, Praças, Restaurantes, padarias, lanchonetes, supermercados, açougues, Faculdades, escolas de ensino fundamental e creches, farmácias, Igrejas, Parques, Clubes, e áreas de zoneamento urbanos, rurais e industriais, bem como diversos outros condomínios.

11) Características do Imóvel Avaliando:

Trata-se de um imóvel residencial unifamiliar localizado no Condomínio Fazenda “Duas Marias” na Rua dos Rosedas (antiga Rua 20) na cidade de Jaguariúna/SP – CEP.13916-001, Lote de Terreno nº 08 da Quadra “E”.

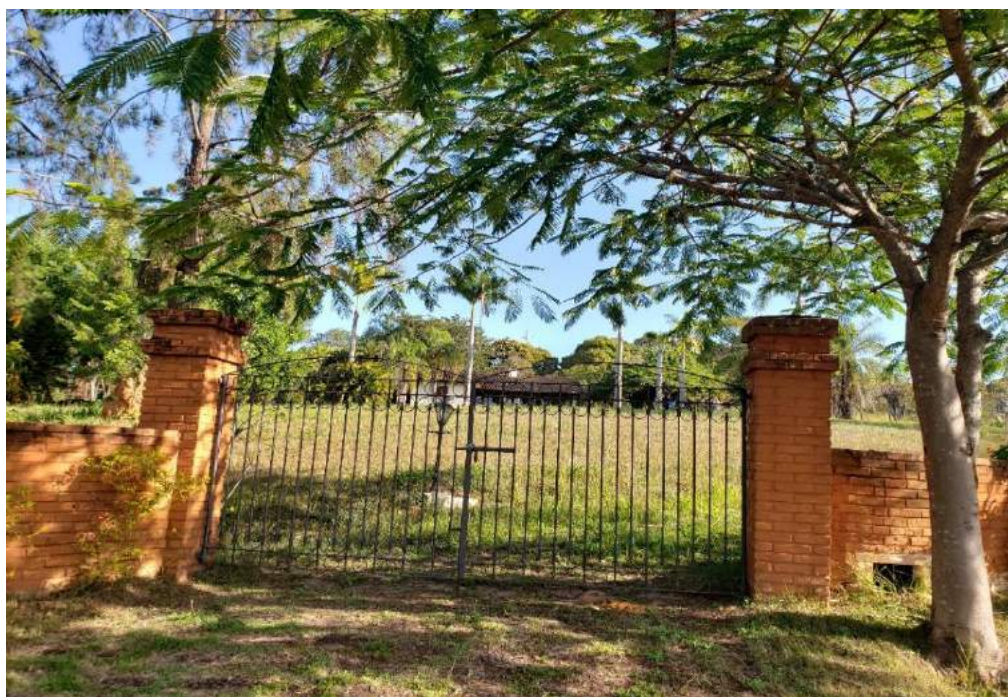
Atualmente o imóvel está desocupado, na Vistoria constatou-se que o imóvel está com aparência de que está fechado há algum tempo, sem manutenção e conservação, limpeza e reparos necessários, tanto na parte interna como na externa, do imóvel todo, (terreno e das construções).

11.1) Topografia:

O imóvel está localizado no meio da quadra do Condomínio Fazenda Duas Marias na Rua dos Rosedas (antiga rua 20) no lote 08(oito) quadra “E”, fator importante de valorização e apresenta a topografia do terreno Plana, bem como das construções realizadas em topografia em **Plana**, e classificada como **“REPAROS IMPORTANTES** conforme tabela de Ross-Heidecke (G)

12) Fotos do Imóvel avaliando:

Fotos da vista da frente e entrada do imóvel:



Vista do imóvel – entrada interna



Foto da fachada da casa de moradia – frente e ajardinamento



Fotos da casa da frente principal – frente

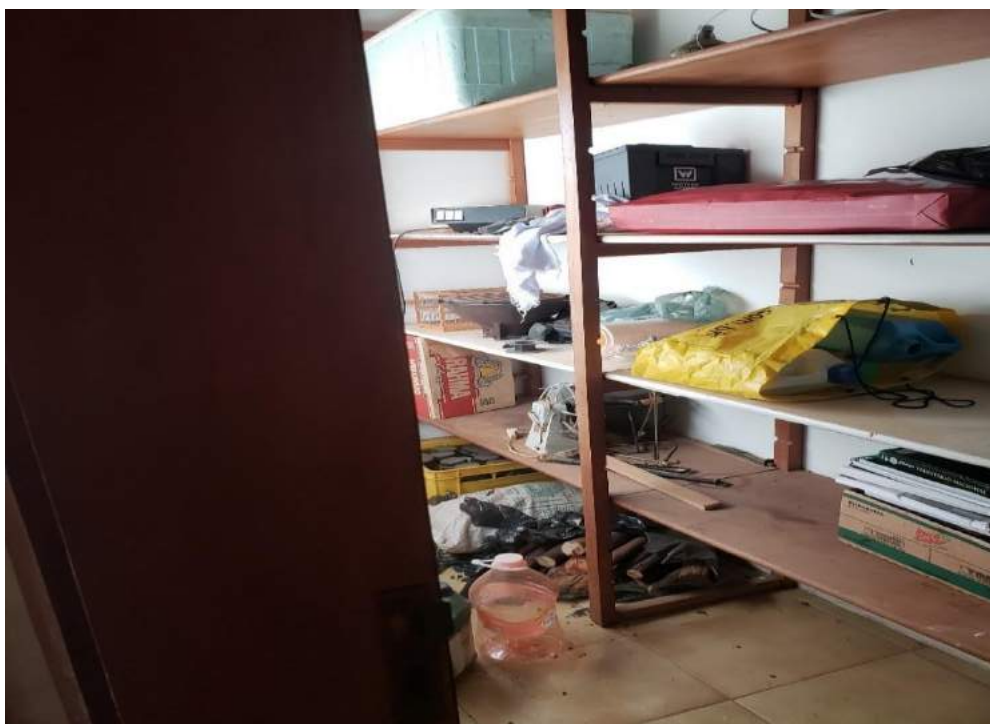


Fotos da varanda e das laterais da casa da frente





Fotos da dispensa e entrada pela cozinha



Fotos do banheiro entre a cozinha e a dispensa



Foto da cozinha e do corredor entrada pela sala



Foto da sala de jantar e estar conjugada



Fotos da sala de jantar e sala conjugada – lareira , janelas para varanda







Fotos da sala com a lareira



Fotos da copa/ entrada pela cozinha – armários embutidos







Foto do Corredor entrada para os dormitórios



Fotos do Banheiro social



Foto dormitório 01







Fotos do banheiro (suíte 1)





Foto do corredor hall de entrada para os dormitórios



Fotos dormitório 02



Foto dormitório 2



Foto do banheiro social





Fotos do dormitório 03



Foto do dormitório 3



Foro área de luz – dormitório 03



Fotos da casa dos FUNDOS (TIPO CASEIRO)





Fotos da área externa da casa dos fundos (caseiro)





Foto da piscina em formato redondo - desativada





Foto entrada casa de máquinas – manutenção da piscina – desativada



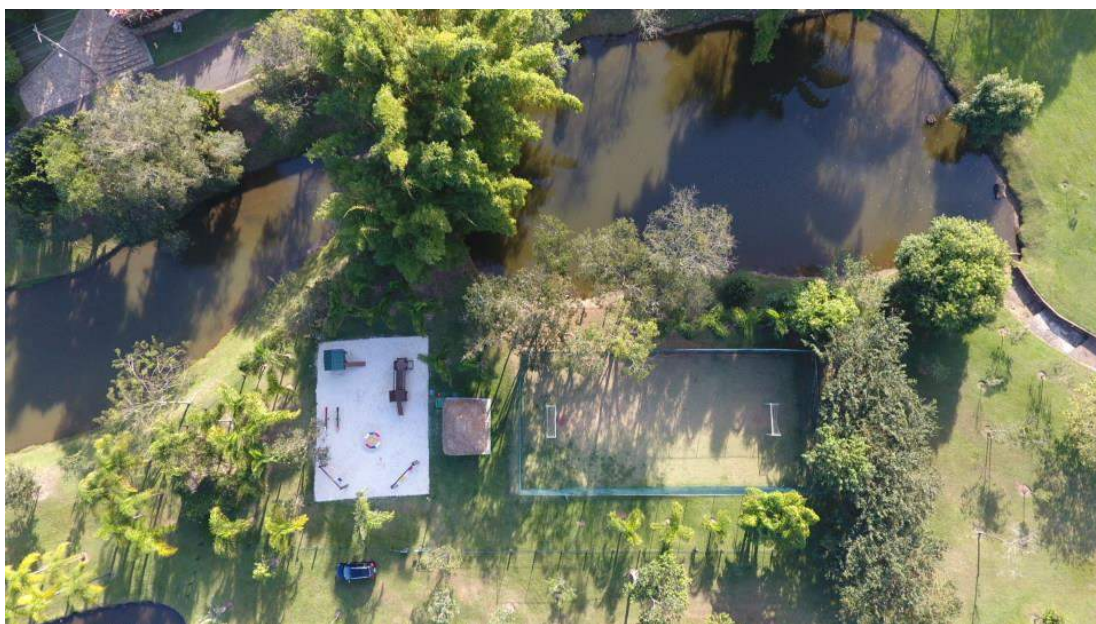
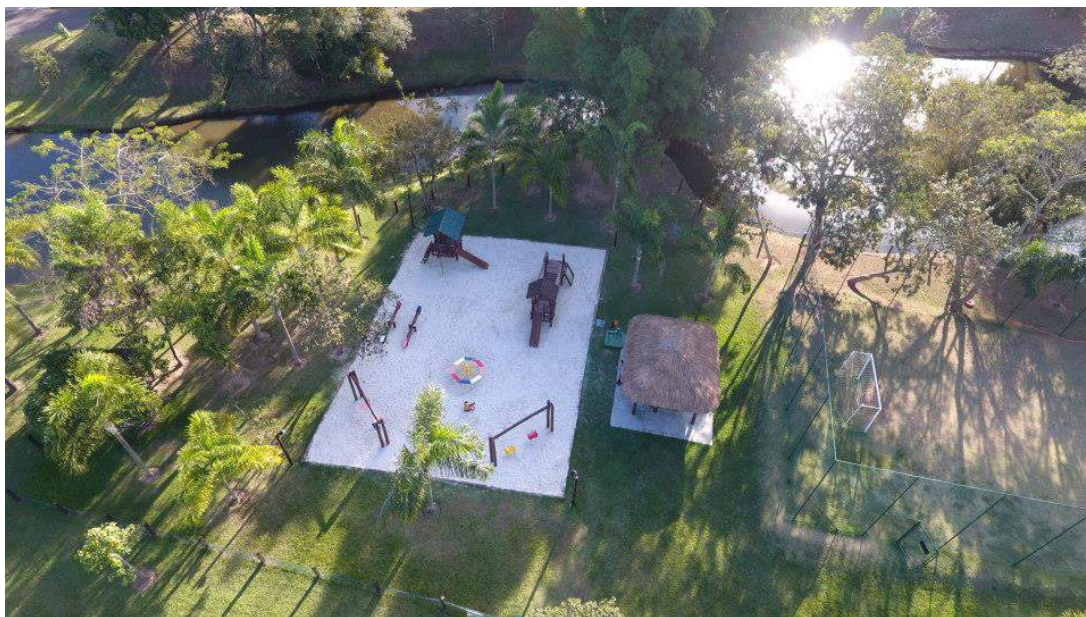
Fotos do imóvel avaliando - Vista aérea dos lotes 07,08, 09 e 13 da quadra "E"







Fotos da área de lazer do condomínio – Vista aérea





Fotos da portaria do condomínio – Visão geral

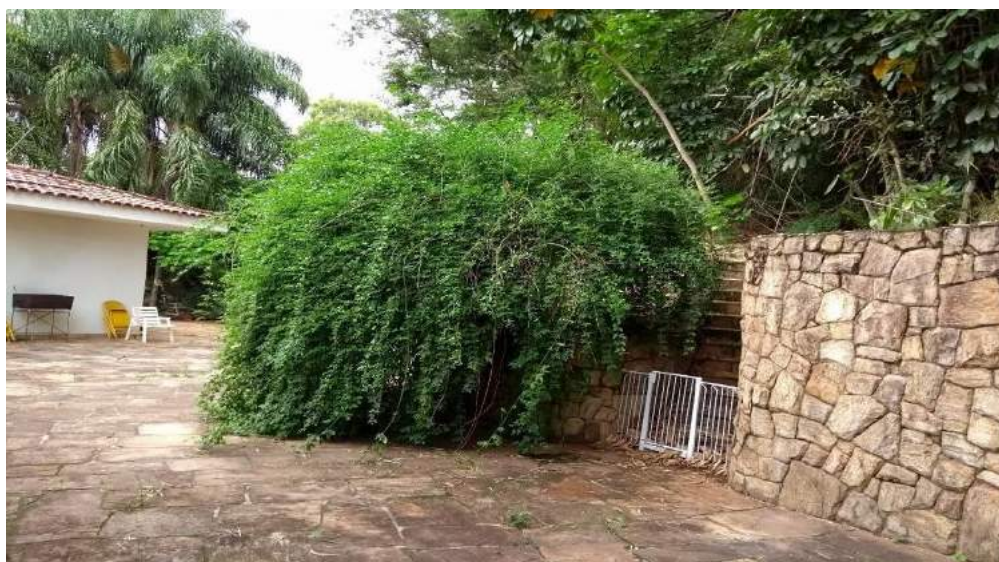






Pesquisa de Mercado e Coleta de Dados

Nesta importante fase do trabalho, foi priorizado amostras que se situassem na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, ou seja, dentro do próprio Condomínio Fazenda “Duas Marias” na cidade de Jaguariúna/SP, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

14) FOTOS DAS AMOSTRAS COLETADAS MÊS DE SETEMBRO DE 2021.**AMOSTRA 01 – R1 - Imóvel referencial 1**

VENDA: R\$ 1.300.000,00 – AC 550 m² – Terreno: 6.000,00 m²

Condomínio: R\$ 1.880,00

Elite Campinas Imóveis – Fone: (19) 3044-2258(19) 97410-4849

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-duas-marias-bairros-jaguariuna-com-garagem-550m2-venda-RS1300000-id-90542022/>

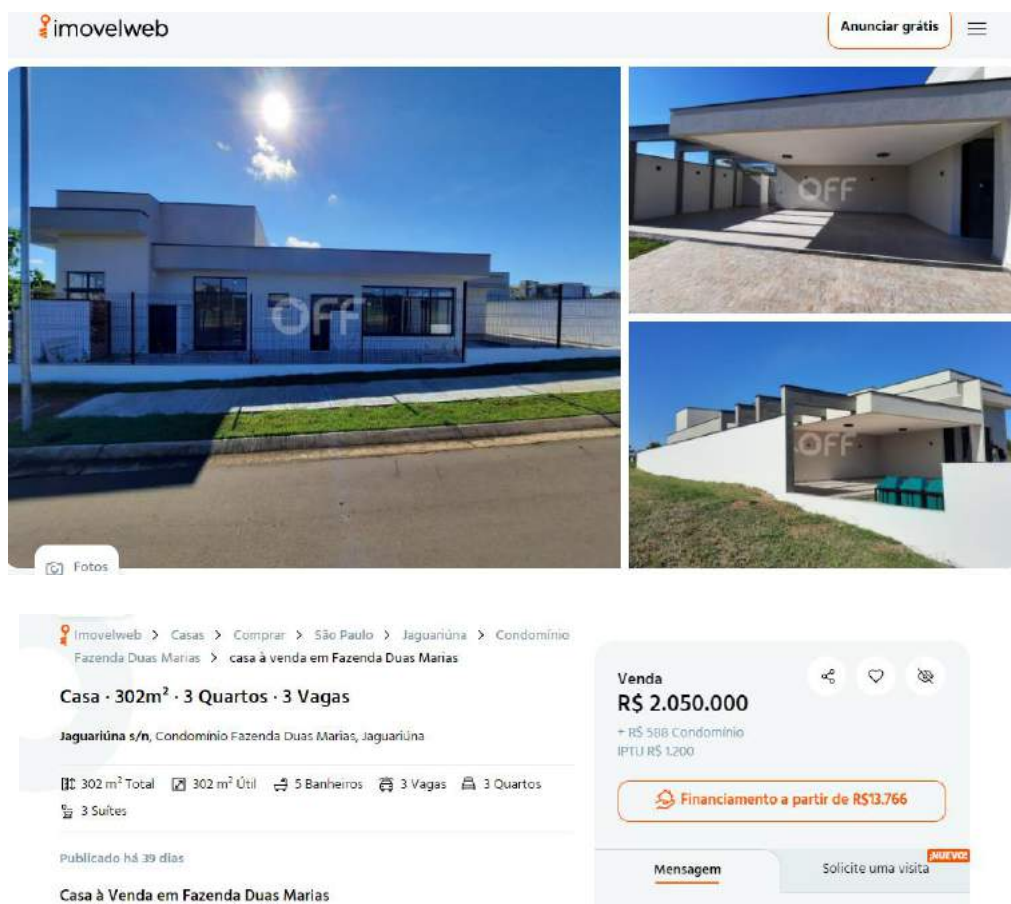
AMOSTRA 02 – R2 – imóvel referencial 2

VENDA: R\$ 2.200.000,00 – AC 730.00 m2 – Terreno: 6.110,00 m2

Condomínio - R\$ 1.600,00

Rede Provectum – Taquaral – Telefone: (19) (19) 3112-1500 (19) 97407-3462

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-duas-marias-bairros-jaguariuna-com-garagem-730m2-venda-RS2200000-id-2507912244/>

AMOSTRA 03 – R3 – Imóvel Referencial 03

VENDA: R\$ 2.050.000,00 – AC 302,00 m2 – Terreno: 6.000,00 m2

Condomínio: 1.200,00

FUKUHARA OTAKENO IMOBILIÁRIA Fone: (19)3837-5519 - (19) 99696-9633

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-fazenda-duas-marias-2957363483.html>

AMOSTRA 04 – R4 – imóvel referencial 4


imovelweb Anunciar grátis

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Jaguariúna > Condomínio Fazenda Duas Marias > CASA - CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS

Casa - 680m² - 5 Quartos - 3 Vagas

Condomínio Fazenda Duas Marias, Jaguariúna

5217 m² Total 680 m² Útil 7 Banheiros 3 Vagas 5 Quartos 3 Suítes

Publicado há mais de 1 ano

Casa - Condomínio Fazenda Duas Marias

Venda
R\$ 2.500.000
+ R\$ 1.620 Condomínio
IPTU R\$ 541

Financiamento a partir de R\$16.788

Mensagem Solicite uma visita

VENDA: R\$ 2.500.000,00 – AC 680 m2 – Terreno: 5.217,00 m2

Condomínio R\$ 1.620,00

SIOMARA COSTA IMOVEIS – Fone: 19 3387 2004 (19) 983700688

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-condominio-fazenda-duas-marias-2939280774.html>

AMOSTRA 05 – R5 – imóvel referencial 5

VENDA: R\$ 1.800.000,00 – A Construir 333m² – Terreno: 6.531,00 m² – Inacabado

Contato: 19 9 9603 1221 / E-mail: vendasduasmarias@gmail.com

João Henrique Martini de Souza CRECI: 171.076 | Lupércio Toledo de Souza Neto CRECI: 104.214

<https://www.vendasduasmarias.com.br>

NOTA EXPLICATIVA: sobre os imóveis referenciais coletados para paradigma no CONDOMÍNIO FAZENDA “DUAS MARIAS” - Conforme constatado e comprovado neste Laudo Pericial, o Imóvel Avaliado ficou sem manutenção e reparos em período aproximado de 05 a quase 10 anos, e consequentemente sem adequações, a área construída não sofreu alterações e o Imóvel objeto desta Ação ficou com uma construção atípica aos demais imóveis referenciais, porém foram depreciados e homogeneizados nos termos das normas legais da Perícia Judicial.

15) Tratamento Por Fatores - Método Ross-Heidecke

Depreciação é a perda de valor sofrida por um bem, podendo ser de ordem física ou funcional. A depreciação de ordem física e funcional, são aquelas que decorrem da idade e uso contínuo (ou falta) do imóvel.

A depreciação é um fator importante na avaliação de um imóvel, pois na classificação do padrão construtivo, leva-se em conta a época em que foi construído.

Existem inúmeros métodos para calcular a depreciação física e funcional das construções, e o mais usado é o **método de Ross-Heidecke**.

O critério especificado a seguir é uma adequação do método que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e de acabamento e o estado de conservação da edificação ao determinar seu valor de venda.

Antes de iniciarmos, a análise exploratória dos dados, se faz necessário homogeneizar o estado de Conservação do imóvel, objeto da lide (**LETRA G – TABELA DE ROSS-HEIDECKE**), com as amostras (**LETRA B e C e D – TABELA DE ROSS-HEIDECKE**), a fim de se encontrar o fator que será considerado na análise dos dados

Fator Ross considerado, considerando o Estado do imóvel avaliando e as amostras coletadas na região

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
Estado de conservação:	G
Reparos importantes	
Idade aparente do imóvel:	30
Tipo do imóvel:	60
RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	70,4%

15.1.) Adequações e Homogeneização de Valores

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrição dos cálculos aplicados.

15.2.) Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma “Oferta de Mercado”, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao

verdadeiro valor do imóvel, tornado necessária a adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2,1,3,4 (o qual versa que (“Os dados de Oferta são indicações importantes do valor de mercado, Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto de dados de transações.”)), segue tabela com a aplicação de fator de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O Cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

$$100$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área Construída (m²).

Tabela homogeneização Venda

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis							
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Rua dos Rosedas (antiga Rua 20) Condomínio Duas Marias LOTE 08 - QUADRA E - Jaguariúna/SP					
Terreno (m²):		6187,5		Idade do IA:		30	
Construção (m²):		302					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	6%	Valor de mercado do m²
R1	Amostra R1	550	Anúncio	R\$ 1.300.000,00	30	R\$ (78.000,00)	R\$ 2.221,82
R2	Amostra R2	730	Anúncio	R\$ 1.800.000,00	30	R\$ (108.000,00)	R\$ 2.317,81
R3	Amostra R3	302	Anúncio	R\$ 2.050.000,00	30	R\$ (123.000,00)	R\$ 6.380,79
R4	Amostra R4	605	Anúncio	R\$ 2.500.000,00	30	R\$ (150.000,00)	R\$ 3.884,30
R5	Amostra R5	333	Anúncio	R\$ 1.800.000,00	30	R\$ (108.000,00)	R\$ 5.081,08

15.3.) Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será utilizada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando. A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de *Ross- Heidecke*, presente nos anexos deste Laudo e parecer.

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil entre **60 anos** para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 2.221,82
0	60	0	Entre regular e reparos simples	D	5	R\$ 2.317,81
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 6.380,79
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 3.884,30
0	60	0	Entre regular e reparos simples	D	5	R\$ 5.081,08
Total:						R\$ 19.885,80
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 3.977,16
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 1.201.102,30

16) Resultado Auferido:

A perícia e o Laudo Pericial do imóvel foram efetuados baseados na situação atual do imóvel, considerando o **LOTE DE TERRENO** com área total de **6.187,50m²**, e as benfeitorias realizadas (construção), sendo uma área total construída constatada no espelho do IPTU/2021 do imóvel cadastrado na Prefeitura local de **302,00m²**, conforme documentos comprobatórios constantes **nos anexos** deste LAUDO PERICIAL e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado o total dá área do imóvel considerando o **IMÓVEL TOTAL (TERRENO, CONSTRUÇÃO E BENFEITORIAS)**, no valor de **R\$ 3.977,16 (três mil, novecentos e setenta e sete reais e dezesseis centavos)** obtém-se o valor avaliando do imóvel deste Laudo, conforme segue:

Valor Final Homogeneizado do imóvel em Avaliação: R\$ 1.201.102,30
(Um milhão, duzentos e um mil, cento e dois reais e trinta centavos)

17) CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio de tratamento técnico e ponderação de seus atributos, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização a permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do Imóvel objeto deste Laudo Pericial - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.201.000,00

(Um milhão e duzentos e um mil reais).

18) Encerramento

Tendo concluído o presente laudo pericial em 77(setenta e sete) folhas impressas em formato A4 em um só lado, se coloca à disposição desse Juízo para dirimir qualquer dúvida ainda existente, e por fim pede a juntada deste laudo aos autos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 15 de Setembro de 2021.

SANDRA APARECIDA BENATI

CRECI/SP 183166-F -CNAI - 025556

19) ANEXOS

19.1.) Matrícula Imóvel nº. 19.436 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

19.436

01

CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 3 de janeiro de 2020

IMÓVEL: UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELA CHÁCARA Nº 08 (OITO) DA QUADRA "E", DO "CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS", situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., medindo 47,00 m (quarenta e sete metros) de frente para a Rua 20 (vinte); do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, mede 143,00 m (cento e quarenta e três metros), confrontando com a passagem de pedestres, estando do outro lado a chácara 7 (sete); do lado esquerdo mede 132,00 m (cento e trinta e dois metros), confrontando com as chácaras 9 (nove) e 10 (dez); e nos fundos mede 45,00 m (quarenta e cinco metros), confrontando com a chácara nº 13 (treze); com a área privativa total de 6.187,50 m; com área comum de 1.916,2687 m²; e área total de 8.103,7687 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2451% do condomínio.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Não consta.

PROPRIETÁRIOS: JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA, portador da CI-RG nº 2.051.670-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 104.792.608-34, e sua mulher JOSEFA SAN EMETERIO FERREIRA, portadora da CI-RG nº 1.939.853-SP e inscrita no CPF/MF sob nº 591.320.608-82, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Maranhão, nº 853, apartamento 111.

REGISTRO ANTERIOR: R.04-7.843 (venda e compra), ficha 01vº do livro nº 2, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim-SP., datado de 08/05/1981.

Matrícula descerrada a requerimento de interessado. Ref. Prot. nº 38.367, de 19/12/2019.

Selo digital: 146282311EJ000029228E1202.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 – Jaguariúna, 29 de Abril de 2020. Ref. Prot. nº 39.290, de 17/04/2020.----

PENHORA: Nos termos da Certidão de Penhora enviada via internet às 06:02:20 horas do dia 17/04/2020 por Maria Carolina Ribeiro Alves, Escrivã Diretora do Cartório da 2ª Vara do foro desta comarca, expedida nos autos de Execução Civil – Processo nº 00000116020198260296, onde figura como exequente PEDRO PINA, inscrito no CPF/MF sob nº 329.236.948-72, e como executado JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA, atrás qualificado, procede-se a presente averbação para ficar constando a **PENHORA de parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula**, pertencente ao executado, para garantir a dívida para com o exequente, no valor de R\$ 150.447,72 (cento e cinquenta mil e quatrocentos e quarenta e sete reais e setenta e dois centavos). Foi nomeado

(continua no verso)

MATRÍCULA	FICHA
19.436	01
VERSO	

como depositário o executado Joaquim Queiroz Ferreira. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo magistrado. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 1462823C3NR000035554RL20B.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02 – Jaguariúna, 16 de Julho de 2020. Ref. Prot. nº 39.780, de 06/07/2020.---

PENHORA: Nos termos da Certidão de Penhora enviada via internet às 10:10:43 horas do dia 06/07/2020 por Clarissa da Costa Vilar Tozzi, escrevente técnica judiciária do foro desta comarca, expedida nos autos de Execução Civil – Processo nº 00001146020198260296, onde figura como exequente PEDRO PINA, inscrito no CPF/MF sob nº 329.236.948-72, e como executados 1) JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA, atrás qualificado; e 2) SUZANA QUEIROZ DE AVELLAR PIRES, inscrita no CPF/MF sob nº 043.521.598-16, procede-se a presente averbação para ficar constando a **PENHORA de parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da matrícula retro**, pertencente ao executado, para garantir a dívida para com o exequente, no valor de R\$ 112.292,87 (cento e doze mil e duzentos e noventa e dois reais e oitenta e sete centavos). Foi nomeado como depositário o executado Joaquim Queiroz Ferreira. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo magistrado. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331RH000039035XU20F.

O Oficial,

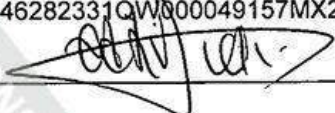
(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.03 – Jaguariúna, 24 de Novembro de 2020. Ref. Prot. nº 41.136, de 10/11/2020.

PENHORA: Nos termos da Certidão de Penhora enviada via internet às 17:07:46 horas do dia 09/11/2020 por Clarissa da Costa Vilar Tozzi, escrevente técnica judiciária da 2ª Vara do Foro desta comarca, expedida nos autos de Execução Civil – Processo nº 00001163020198260296, onde figura como exequente PEDRO PINA, inscrito no CPF/MF sob nº 329.236.948-72, e como executado JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA, atrás qualificado, procede-se a presente averbação para ficar constando a **PENHORA de parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da matrícula retro**, pertencente ao executado, para garantir a dívida para com o exequente, no valor de R\$ 362.228,97 (trezentos e sessenta e dois mil e duzentos e vinte e oito reais e noventa e sete centavos). Foi nomeado como depositário o executado Joaquim Queiroz Ferreira. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
MATRÍCULA **FICHA**
19.436 **02**
COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

magistrado. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----
Selo digital: 146282331QW000049157MX20X.-----
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

19.2.) Matrícula Imóvel nº. 7.843 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi-Mirim/SP

MATRÍCULA Nº	CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	Página
7.843			81
IMÓVEL: UMA CHÁCARA sob n. 8 da quadra E, do Condomínio Fazenda Duas Marias, situado no perímetro urbano de Jaguariuna, medindo 47,00ms. de frente para a Rua 20, nos fundos mede 45,00ms. confrontando com a chácara n. 13, pela lado esquerdo mede 132,00ms. onde confronta com as chácaras 9 e 10, pelo lado direito mede 143,00ms. com a passagem de pedestres e chácara 7, com a área privativa total de 6,187,50ms², área comum de 1.916,2657ms², e área total de 8.103,7687ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2451% do Condomínio. PROPRIETÁRIA: AGRO PECUÁRIA DUAS MARIAS LTDA., com sede a Fazenda Duas Marias, s/nº, no município de Jaguariuna, com CGC/MF sob n. 46.691.432/0001-97. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 4.065, deste cartório. Mogi Mirim, 22 de Maio de 1978. O OFICIAL INTERINO: <i>[Assinatura]</i> (Luiz Roberto Silveira Bueno). R. 1-7843. Mogi Mirim, 22 de Maio de 1978. DEVEDORA: AGRO PECUÁRIA DUAS MARIAS LTDA., acima referida. CREADOR: BANCO ITAÚ S/A., com sede na cidade de São Paulo (Capital), à Rua Boa Vista, 176, CGC/MF sob n. 60.701.190. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular, com caráter de escritura pública, assinado na cidade de São Paulo, pelas partes e duas testemunhas, em data de 15 de maio de 1978. VALOR: Cr.\$8.939.350,00 - equivalente a 35.000,00UPC pagáveis em quarenta e duas (42) prestações trimestrais consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização constante à taxa de juros de 10% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 10,381% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 22/10/1978 e a última em 22/01/1989. Hipoteca registrada em primeiro lugar e sem concorrência. O OFICIAL INTERINO: <i>[Assinatura]</i> (Luiz Roberto Silveira Bueno). A garantia abrange vinte (20) chácaras de propriedade da devedora. AV. 2-7843. Mogi Mirim, 22 de Maio de 1978. O Credor Banco Itaú S/A., com sede em São Paulo, à Rua Boa Vista, 176, CGC/MF sob n. 60.701.190, assumiu ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH), todos os direitos creditórios da corrente da hipoteca supra, conforme consta da Clausula Décima Sétima do contrato registrado sob n. 1, nesta matrícula. O OFICIAL INTERINO: <i>[Assinatura]</i> (Luiz Roberto Silveira Bueno). AV. 3-7843. Mogi Mirim, 08 de Maio de 1981. CANCELAMENTO: Pelo requerimento datado em 29/09/1981 assinado na cidade de São Paulo-SP, pelos administradores do Credor Banco Itaú S/A., e feita a presente averbação a fim de cancelar a Hipoteca registrada sob nº 01, nesta matrícula cujo o cancelamento corresponde a 3.500,00UPC de Capital do Banco Nacional da Habitação equivalentes a Cr\$ 2.117.115,00. O OFICIAL INTERINO: <i>[Assinatura]</i> (Luiz Roberto Silveira Bueno).			

(segue no verso). -
Página: 0001-0002

MATRÍCULA Nº	CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	Página
7.843			81
IMÓVEL: UMA CHÁCARA sob n. 8 da quadra E, do Condomínio Fazenda Duas Marias, situado no perímetro urbano de Jaguariuna, medindo 47,00ms. de frente para a Rua 20, nos fundos mede 45,00ms. confrontando com a chácara n. 13, pela lado esquerdo mede 132,00ms. onde confronta com as chácaras 9 e 10, pelo lado direito mede 143,00ms. com a passagem de pedestres e chácara 7, com a área privativa total de 6,187,50ms², área comum de 1.916,2657ms², e área total de 8.103,7687ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2451% do Condomínio. PROPRIETÁRIA: AGRO PECUÁRIA DUAS MARIAS LTDA., com sede a Fazenda Duas Marias, s/nº, no município de Jaguariuna, com CGC/MF sob n. 46.691.432/0001-97. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 4.065, deste cartório. Mogi Mirim, 22 de Maio de 1978. O OFICIAL INTERINO: <i>[Assinatura]</i> (Luiz Roberto Silveira Bueno). R. 1-7843. Mogi Mirim, 22 de Maio de 1978. DEVEDORA: AGRO PECUÁRIA DUAS MARIAS LTDA., acima referida. CREADOR: BANCO ITAÚ S/A., com sede na cidade de São Paulo (Capital), à Rua Boa Vista, 176, CGC/MF sob n. 60.701.190. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular, com caráter de escritura pública, assinado na cidade de São Paulo, pelas partes e duas testemunhas, em data de 15 de maio de 1978. VALOR: Cr.\$8.939.350,00 - equivalente a 35.000,00UPC pagáveis em quarenta e duas (42) prestações trimestrais consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização constante à taxa de juros de 10% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 10,381% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 22/10/1978 e a última em 22/01/1989. Hipoteca registrada em primeiro lugar e sem concorrência. O OFICIAL INTERINO: <i>[Assinatura]</i> (Luiz Roberto Silveira Bueno). A garantia abrange vinte (20) chácaras de propriedade da devedora. AV. 2-7843. Mogi Mirim, 22 de Maio de 1978. O Credor Banco Itaú S/A., com sede em São Paulo, à Rua Boa Vista, 176, CGC/MF sob n. 60.701.190, assumiu ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH), todos os direitos creditórios da corrente da hipoteca supra, conforme consta da Clausula Décima Sétima do contrato registrado sob n. 1, nesta matrícula. O OFICIAL INTERINO: <i>[Assinatura]</i> (Luiz Roberto Silveira Bueno). AV. 3-7843. Mogi Mirim, 08 de Maio de 1981. CANCELAMENTO: Pelo requerimento datado em 29/09/1981 assinado na cidade de São Paulo-SP, pelos administradores do Credor Banco Itaú S/A., e feita a presente averbação a fim de cancelar a Hipoteca registrada sob nº 01, nesta matrícula cujo o cancelamento corresponde a 3.500,00UPC de Capital do Banco Nacional da Habitação equivalentes a Cr\$ 2.117.115,00. O OFICIAL INTERINO: <i>[Assinatura]</i> (Luiz Roberto Silveira Bueno).			

(segue no verso). -
Página: 0001-0002

19.3) Extrato do IPTU/2021 (Prefeitura local)

11/09/2021 11:09

Portal do Cidadão

Extrato de IPTU - 2021**Dados do Imóvel**

Inscrição Cadastral:	07.0005.0546-001	Código reduzido:	6590
Endereço:	RUA VINTE 220 - COND. FAZENDA DUAS MARIAS Jaguariúna-SP		
Loteamento:	Lote:8 Quadra:E		
Valor do terreno:	737.525,25	Área total do terreno:	6.187,5
Valor da construção:	558.449,34	Área construída:	302,00
Valor venal excedente:	0,00	Fração ideal:	6.187,5
Valor total do imóvel:	1.295.974,59		

Dados do Proprietário

Nome:	AGRO PECUARIA DUAS MARIAS LTDA
CPF/CNPJ:	46.691.432/0001-97

Parcelas do IPTU

Guia 6590/2021 I.P.T.U.

Emitir todas as parcelas

Parcela	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
---------	-------	-------	-------	-------	-------

20.) Classificação Estado de Conservação do Imóvel

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.1) Classificação do estado de Conservação segundo Heidecke

Classificação do estado de Conservação segundo Heidecke

Código	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	NOVO	0,00	Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32	Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	REGULAR	2,52	Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto do serviço de recuperação ou de restauração recente deixou o imóvel em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	8,09	Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	REPAROS SIMPLES	18,10	Requer reparações simples como intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20	Requer intervenções generalizadas na maior parte, ou com profundidade, em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	REPAROS IMPORTANTES	52,60	Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação com remoção / substituição / adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de parâmetros de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	75,20	Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	SEM VALOR	100,00	Valor de demolição residual. Sem condição de operação ou uso.

20.2.) Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

20.3) Lista Vida Úteis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50