

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

Processo nº.: **1000122-54.2018.8.26.0296**

Despesas Condominiais – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Residencial Jaguariuna II – Cruzeiro do Sul

Executada Girlene Chaves Barbosa

Terceiro Interessado: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

**LAUDO PERICIAL
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

Imóvel Avaliando: Imóvel Residencial Urbano do tipo apartamento sob o nº 12(doze) do bloco 32 (trinta e dois) pavimento Térreo, com direito a uso comum de uma vaga indeterminada de estacionamento coletivo, situado na Estrada Judite dos Santos Pinto, nº 695, no Condomínio Residencial Jaguariúna II Bairro: Cruzeiro do Sul – na cidade de Jaguariúna/SP – CEP. 13917-110.

IMÓVEL AVALIANDO – BLOCO 32 – APARTAMENTO 12**PORTARIA DO CONDOMINIO**

Índice

1) Solicitante.....	4
2) Objetivo e finalidade do trabalho.....	4
3) Laudo Pericial (PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).....	4
4) Da Competência	4
5) Partes da Norma ABNT/NBR.....	5
6) Imóvel Avaliando (IA):.....	5
7) IPTU do Imóvel Avaliando:.....	7
8) Localização e roteiro do (IA) Imóvel Avaliando:.....	7
9) Metodologia Utilizada	9
10) Vistoria.....	9
11) Características da Região.....	10
12) Descrição do Imóvel:	10
13) Fotos do Condomínio, Áreas Comuns e Infraestrutura local:.....	11
14) Fotos do Apartamento:	15
15) Pesquisa de Mercado e Coleta de Dados.....	22
16) Das Amostras Coletadas:.....	23
17) Tratamento Por Fatores - Método Ross-Heidecke	29
16.1) Adequações e Homogeneização de Valores	29
16.2) Quanto aos preços do tipo oferta	29
16.3) Quanto a idade dos imóveis	30
18) Resultado Auferido do imóvel avaliando:.....	31
19) Conclusão	32
20) Encerramento	32
20) ANEXOS	33
20.1) Matrícula Imóvel nº. 8715 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP.	33
20.2) DO IPTU 2022.....	37
20.4) Classificação do estado de Conservação segundo Heidecke	38
20.5) Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis	39
20.6) Lista Vida Úteis	40

1) Solicitante

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARIÚNA II, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 19.750.226/0001-38, localizada à Estrada Judite Santos Pinto, nº 695, Bairro Cruzeiro do Sul, CEP 13917-110 - Jaguariúna/SP, representado por sua síndica ANA SILVIA RAMALHO, do imóvel devidamente descrito e caracterizado na matrícula do **CRI Local sob o nº 8715**, e como Terceiro interessado a Instituição Financeira CEF - CAIXA ECONOMICA FEDERAL já qualificados nos autos do processo que move face a Sra.: Sra. em face de **Girlene Chaves Barbosa**, também já qualificada.

2) Objetivo e finalidade do trabalho

Esse Laudo Pericial, tem por finalidade determinar a Avaliação do Imóvel para identificar o valor atualizado de mercado para comercialização de do Imóvel em litígio nos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial – VENDA/Leilão Despesas Condominiais, de propriedade da Requerente, localizada à Estrada Judite Santos Pinto, nº 695, Bairro Cruzeiro do Sul, CEP 13917-110 em Jaguariúna/SP, designado como sendo um Apartamento sob o nº 12 (doze) do bloco 32 (trinta e dois) no pavimento térreo com direito a uso comum de uma vaga indeterminada de estacionamento coletivo, na cidade de Jaguariúna/SP – CEP. 13917-110.

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

LAUDO PERICIAL - PTAM – SAB 023/2022

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 está descrito e caracterizado nos termos da matrícula **nº 8715** do CRI - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP como sendo:

IMÓVEL: IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 12 (DOZE), TIPO 01 (UM), LOCALIZADO NO PAVIMENTO TERREO, DO BLOCO 32 (TRINTA E DOIS), DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARIUNA II", situado na Estrada Judite dos Santos Pinto, nº 695 (seiscentos é noventa e cinco), no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP, composto de (01) uma sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, com área real privativa ou útil de 44,83 m², área real comum de 2,0276068 m², totalizando a área de 46,85768 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno da condomínio de 0,2539%, tendo direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo, para guarda

de um veículo de passeio. IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº **08.0088.0817.0126**.

R04 - à Jaguariúna o” de Janeiro de 2015, Ref, Prot. nº 21.977 de 22/12/2014, — “ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado na AV.O2, a Srta. **GIRLENE CHAVES BARBOSA**, solteira, atrás “ qualificada, em garantia ao fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, em especial à quitação da integralidade da dívida no valor de R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos), aliena * ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. atrás identificado, nos termos do Art. & 53º da Lei nº 10.188/2001, em caráter fiduciário o imóvel retro matriculado, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, nos termos & para 06 efeitos “dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97. Mediante este registro está. constituída a propriedade fiduciária em nome do FAR, - efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a devedora/fiduciante possuidora direto e há FAR possuidor indireto do imóvel retro matriculado. A dívida acima será paga “em 120 (cento e vinte) meses, por meio de: Subsídio pessoal & intransferível, “no valor R\$ 52.309,03, a ser liberado em 120 parcelas mensais e sucessivas; - parcelamento, pessoal e intransferível, obtido junto ao FAR, no valor de R\$ 55.309,03, com encargo mensal! inicial de RS 460,90 sendo R\$ 435,90, de subvenção/subsídio FAR e R\$ 25,00 referente a encargo subsidiado (com desconto), vencendo-se à primeiro encargo mensal em 28/12/2013; Sistema de | amortização: SAC. O saldo devedor, as prestações mensais & o subsídio mensal | ainda não aportado ao contrato, serão corrigidos anualmente. na data de — aniversário da assinatura do contrato, pela Taxa Referencial de Juros - TR do — primeiro dia do respectivo mês, acumulada no. período de doze meses e concordam as partes que o valor do imóvel retro matriculado é de R\$ 55.308,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos), sujeito à atualização monetária a partir da data de contratação, no dia de aniversário do contrato pela TR, reservando-se à Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. O imóvel! retro matriculado é destinado à moradia da contratante e de sua família sendo certo que o desvio desta finalidade importara no vencimento antecipado da dívida. As partes elegem o foro da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com Jurisdição da localidade onde estiver situado o imóvel objeto do contrato, que será q único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes do contato, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, demais condições constantes do título.

7) IPTU do Imóvel Avaliando:

DOS LANÇAMENTOS NO IPTU/2021 DO IMÓVEL AVALANDO: FRAÇÃO IDEAL DE 0.27%:

Fração Ideal da Área total do Terreno: 106,98m²

Fração Ideal da Área Total Construída: 46,86m²

Valor Venal Total da Fração Ideal do Imóvel: R\$ 51.993,33

25/06/2022 16:53

Portal do Cidadão

Extrato de IPTU - 2022**Dados do Imóvel**

Inscrição Cadastral:	08.0088.0817-126	Código reduzido:	21958
Endereço:	EST JUDITE DOS SANTOS PINTO 695 APT 12 TERREO - BLOCO 32 - CHACARA SANTA CRUZ Jaguariúna-SP		
Loteamento:	COND RES JAGUARIUNA II Lote:02 Quadra:GLEBA		
Valor do terreno:	6.055,07	Área total do terreno:	106,98
Valor da construção:	45.938,26	Área construída:	46,86
Valor venal excedente:	0,00	Fração ideal:	0,27
Valor total do imóvel:	51.993,33		

Dados do Proprietário

Nome: GIRLENE CHAVES BARBOSA
CPF/CNPJ: 370.538.918-10

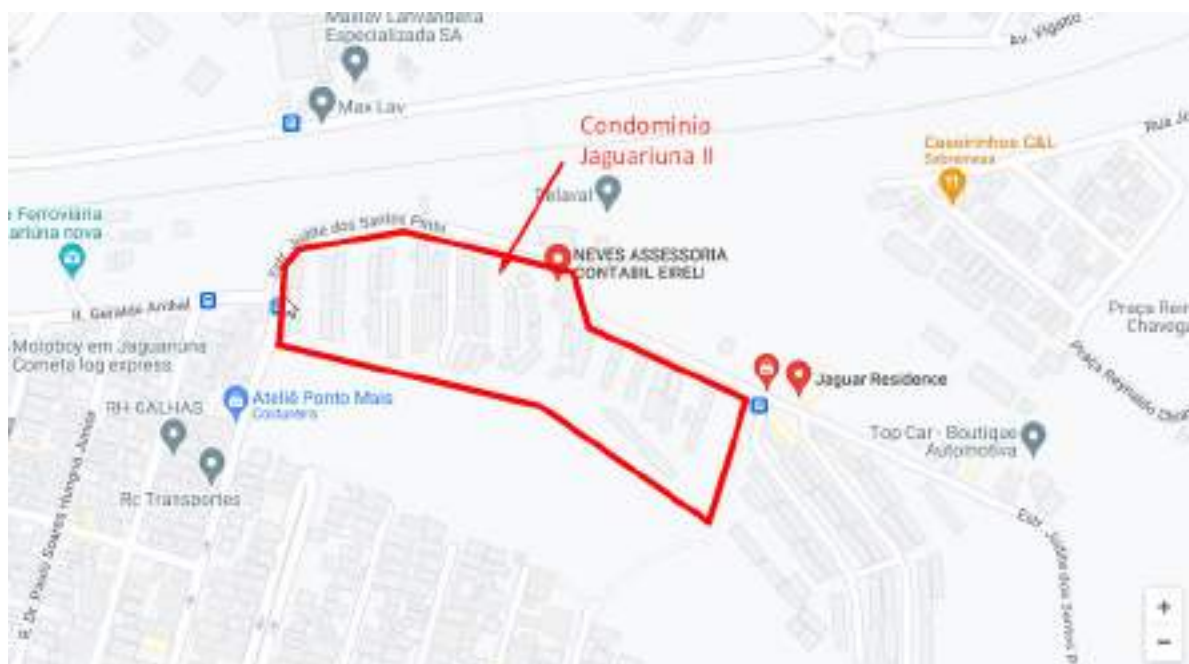
8) Localização e roteiro do (IA) Imóvel Avaliando:

O imóvel avaliando encontra-se localizado em um condomínio Residencial Jaguariúna II, 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. Seu acesso de entrada e saída da cidade pela João Beira, Rodovia "Governador Dr. Adhemar de Barros", Estrada Judite dos Santos Pinto, e em paralelo a áreas de expansão urbana (mista) e industrial, localização próxima e ao redor de diversos outros Bairros, bem como o Condomínio Jaguariúna I, e outros denominados: Jardim Cruzeiro do Sul, Dona Irma, Vila Miguel Martini, João Aldo Nassif, Chácara Panorama e nesse trecho os imóveis são utilizados para fins de moradia popular de médio porte e (MISTO).

O Condomínio "Condomínio Jaguariuna II" é considerado de médio/baixo padrão e possui as ruas asfaltadas, com áreas de preservação, rede elétrica e de telefonia/internet. Portaria, com controle de acessos, área de lazer e playground.

Na figura abaixo, temos Ilustração do “Google Maps”

Localização do imóvel avaliando, através de uma marcação na cor vermelha, bem como as ruas, e condomínios circunvizinhanças ao mesmo.



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



9) 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 sendo 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.

10) 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 importantes para o Laudo.

O imóvel, foi vistoriado “*in loco*” por esta subscritora no dia **10/06/2022**, no dia no período da tarde, às **14:00 horas**, acompanhada do Auxiliar técnico Bruno Salmazo Magalhães, Estagiário técnico cod. 460688319550, e dos proprietários do imóvel, incluindo a Sra. Girlene Chaves Barbosa, no horário agendado, que providenciou a abertura do imóvel, para as diligências da Vistoria, o relatório das fotos, e confirmação da localização do imóvel no Condomínio, sendo um apartamento residencial e as suas disposições, conferido a sua disposição e metragem, verificada a idade do mesmo, analisando seu atual estado de conservação, as avarias, benfeitorias, a qualidade do material utilizado em sua edificação, e registradas as fotos do imóvel na sua parte interna e externa bem como de todo seu entorno e da área de lazer.

11) Características da Região

Sobre a região do imóvel avaliando:

Área de Zoneamento: ZPR- Residencial

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

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

Rede de abastecimento de água; Rede de energia elétrica; Iluminação pública; Rede de esgoto; Rede telefônica, Rede de internet Fibra Óptica e TV a cabo; Linhas de transporte Público e Privado; Serviço de coleta de lixo e Pavimentação, Elementos valorizados nas proximidades do imóvel (raio de 1.000 metros), tais como: Farmácias, Centro de Atendimento Público (Postinho), Praças, Padarias, Supermercados, Açougues, Restaurantes, lanchonetes, Escolas de ensino fundamental; creches; mais num raio de 2.000 metros do Hospital Municipal, Clínicas Médicas Farmácias, Ginásio Poli Esportivo(Azulão).

12) Descrição do Imóvel:

Trata-se de Um imóvel tipo Apartamento Residencial, com direito a uso de uma vaga indeterminada no estacionamento coletivo do condomínio, composto de área de circulação, 01 sala, 02(dois) dormitórios, 01(um Banheiro, (01) uma cozinha e área de serviço, com área privativa edificada de 46,86m², área total de terreno de 106,98m². Terreno em alicerce e da construção em plana e classificado como “entre reparos simples e importantes” conforme tabela de Ross-Heidecke (F).

O Imóvel avaliando está localizado em um condomínio residencial de blocos de apartamentos com vagas de estacionamentos descobertas, portaria de controle de acessos, área de circulação de pessoas, e uma área de lazer composta de playground.

Nota 1 – Apartamento necessita de manutenção considerada regular e reparos simples e importantes.

13) Fotos do Condomínio, Áreas Comuns e Infraestrutura local:

Portaria do condomínio externa



Portaria do condomínio interna



Praça em frente ao condomínio



Escola Emei em frente ao condomínio



UBS bem em frente a saída do condomínio



Estacionamento EMEI e UBS



Vista do condomínio externa



Lixeira e portaria do condomínio



14) Fotos do Apartamento:













15) 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, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés. Abaixo temos uma imagem a qual é possível observar a região das localizações dos bairros próximos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando situados no Condomínio Jaguariúna II na cidade de Jaguariúna/SP, quais sejam: Condomínio Jaguariúna I, Jardim Cruzeiro do Sul, Jardim Dona Irma, Vila Miguel Martini, e João Aldo Nassif.



<https://www.google.com.br/maps/place/Estr.+Judite+dos+Santos+Pinto,+695+-+Jardim+Cruzeiro+do+Sul,+Jaguari%C3%BA+-+SP,+13917-110/@-22.6938392,-46.9962694,688m/data=!3m1!1e3!4m3!1m7!3m6!1s0x94c8e86a21de6e3d:0x80bc978a0fde938d!2sEstr.+Judite+dos+Santos+Pinto,+695+-+Jardim+Cruzeiro+do+Sul,+Jaguari%C3%BA+-+SP,+13917-110!3b1!8m2!3d-22.6932206!4d-46.9986941!3m4!1s0x94c8e86a21de6e3d:0x80bc978a0fde938d!8m2!3d-22.6932206!4d-46.9986941>

16) Das Amostras Coletadas:**Amostra referencial R01****Referência de Imóvel Popular Financiado pela Caixa Econômica Federal****Imóvel referencial R\$54.203,99****APARTAMENTO CONDOMINIO JAGUARIUNA II BLOCO 32 AP 12**

Imóvel referente a um apartamento popular de 6 cômodos composto de uma sala, um banheiro, uma cozinha, uma lavadeira, dois quartos e vaga de carro aleatória. Condomínio com estrutura básica como playground, campo de futebol pequeno.

Valores baseado em 3 referências: 1º contrato de compra e venda, fornecido pela moradora e subsíndica do condomínio, 2º matrícula do imóvel, 3º extrato de IPTU da Prefeitura Municipal de Jaguariuna - SP.

1º Contrato de compra e venda R\$ 55.309,33

2º Matrícula de imóvel R\$ 55.309,33

3º Extrato de IPTU R\$ 51.993,33

Média de valor do Apartamento referencial R\$ 54.203,99



CONTRATO DA SUBSÍNDICA DO CONDOMINIO JAGUARIUNA II R\$ 55.309,33

CAIXA			
C - VALOR DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL O valor contratado, ao pagamento da compra e venda do imóvel residencial, neste instrumento, é composto por: C1 - Recursos concedidos pelo FAR na forma da Subvenção Econômica Subsídio (art. 2º, I da Lei nº 11.977/2009), a ser liberado nos termos deste Contrato - R\$ 51.100,03 C2 - Parcelamento/financiamento concedido pelo FAR - R\$ 4.209,30 (quatro mil, duzentos e nove reais e três centavos) C3 - Valor total da compra e venda e da dívida contratada (C1 + C2) - R\$ 55.309,33			
D - DEMAIS CONDIÇÕES D1 - Ordem das Parcelas: FAR - PMCMV D2 - Norma Regulamentadora: RRT 152/13 - 01/10/2013 - DUMCMVDEMOMV - PMCMV - Parcelamento com Parcelamento D3 - Prazo de amortização e de liberação da subvenção: 120 meses D4 - Norma Regulamentadora: RRT 152/13 - 01/10/2013 - DUMCMVDEMOMV - PMCMV - Parcelamento com Parcelamento D5 - Prazo de amortização e de liberação da subvenção: 120 meses			
D6 - Taxa anual de juros: 12,00% D7 - Valor do imóvel de crédito: R\$ 55.309,33 D8 - Prazo de utilização: 120 meses D9 - Taxa efetiva mensal: 0,81% D10 - Custo efetivo anual: 9,33% D11 - Renda familiar: 277320913		D12 - Subsidio (art. 2º, I da Lei nº 11.977/2009): R\$ 51.100,03 D13 - Parcelamento/financiamento concedido pelo FAR - R\$ 4.209,30 (quatro mil, duzentos e nove reais e três centavos) D14 - Valor total da compra e venda e da dívida contratada (C1 + C2) - R\$ 55.309,33	
E - CONDIÇÕES DO CRÉDITO - MINHA CASA MELHOR E1 - Valor do imóvel de crédito: R\$ 55.309,33 E2 - Prazo de utilização: 120 meses E3 - Taxa efetiva mensal: 0,81% E4 - Custo efetivo anual: 9,33% E5 - Renda familiar: 277320913			
F - RENDA FAMILIAR Composição da Renda para fins de cobertura das garantias na morte ou invalidez permanente: REVENDES (REVENDES): JUDITE DOS SANTOS PINTO 695 APT 12 TERREO - BLOCO 32 - CHACARA SANTA CRUZ Jaguariuna-SP R\$ 100,00			

MATRÍCULA DO IMÓVEL R\$ 55.309,33

MATRÍCULA	FICHA
8.715	01
VERSO	
e VI - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. O Oficial, <i>Carlos Alberto Sass Silva</i> (Carlos Alberto Sass Silva)	
AV.02 - Jaguariuna, 07 de Janeiro de 2015. Ref. Prot. nº 21.977, de 22/12/2014. - CANCELAMENTO DE RESTRIÇÕES: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR e de Aquisição de Bens de Consumo Duráveis de Uso Doméstico - Programa Minha Casa Melhor, nº 171000938571, datado de 28/11/2013, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 36 da Lei nº 9.514/1997, dos Artigos 2º e 5º da Lei nº 10.188/2001 e respectivas alterações e da Lei nº 11.977/2009, firmado em 04 (quatro) vias, e, face ao disposto no § 7º do Art. 2º da Lei nº 10.188, procede-se a presente averbação para ficar constando o CANCELAMENTO DAS RESTRIÇÕES a que se refere a AV.01 retro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. O Oficial, <i>Carlos Alberto Sass Silva</i> (Carlos Alberto Sass Silva)	
R.03 - Jaguariuna, 07 de Janeiro de 2015. Ref. Prot. nº 21.977, de 22/12/2014. - VENDA E COMPRA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado na AV.02, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, no ato representado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, através identificados pelo preço de R\$ 55.309,33 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos), VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, a Srta. GIRLENE CHAVES BARBOSA , brasileira, solteira, nascida em 30/09/1964, do lar, portadora da CI-RG nº 40.403.080-4-SSP-SP, expedida em 02/09/2009 e inscrita no CPF/MF sob nº 370.538.918-10, residente e domiciliada na Rua Orestes Gothardo, nº 284, Jardim Cruzeiro do Sul, nesta cidade. O preço de compra e venda é composto pela integralização dos valores abaixo: recursos concedidos pelo FAR na forma de subvenção econômica/subsídio (artigo 2º, I da Lei nº 11.977/2009), a ser liberado nos termos deste contrato - R\$ 52.309,03 (cinquenta e dois mil, trezentos e nove reais e três centavos); parcelamento/financiamento concedido pelo FAR/Credor Fiduciário (artigo 5º, A, I, da Lei nº 11.977/2009) - R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos); valor total da compra e venda e da dívida contratada - R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos). Nada mais. O referido é	

EXTRATO DE IPTU R\$51.993,33

Extrato de IPTU - 2022

Dados do Imóvel			
Inscrição Cadastral:	08.0088.0817-126	Código reduzido:	21958
Endereço:	EST JUDITE DOS SANTOS PINTO 695 APT 12 TERREO - BLOCO 32 - CHACARA SANTA CRUZ Jaguariuna-SP		
Loteamento:	COND RES JAGUARIUNA II Lote 02 Quadra GLEBA		
Valor do terreno:	6.055,07	Área total do terreno:	106,98
Valor da construção:	45.938,26	Área construída:	46,86
Valor venal excedente:	0,00	Fração ideal:	0,27
Valor total do imóvel:	51.993,33		
Dados do Proprietário			
Nome:	GIRLENE CHAVES BARBOSA		
CPF/CNPJ:	370.538.918-10		

Amostra referencial R02**Referência de Imóvel Popular Financiado pela Caixa Econômica Federal****Imóvel referencial R\$54.203,99****APARTAMENTO CONDOMINIO JAGUARIUNA II BLOCO 05 AP 12**

Imóvel referente a um apartamento popular de 6 cômodos composto de uma sala, um banheiro, uma cozinha, uma lavadeira, dois quartos e vaga de carro aleatória. Condomínio com estrutura básica como playground, campo de futebol pequeno.

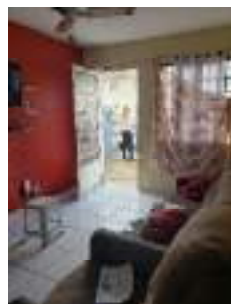
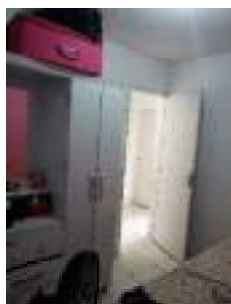
Valores baseado em 3 referências: 1º contrato de compra e venda, fornecido pela moradora e subsíndica do condomínio, 2º matrícula do imóvel, 3º extrato de IPTU da Prefeitura Municipal de Jaguariuna - SP.

1º Contrato de compra e venda R\$ 55.309,33

2º Matrícula de imóvel R\$ 55.309,33

3º Extrato de IPTU R\$ 51.993,33

Média de valor do Apartamento referencial R\$ 54.203,99



CONTRATO DA SUBSÍNDICA DO CONDOMINIO JAGUARIUNA II R\$ 55.309,33

CAIXA		CAIXA	
C - VALOR DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL			
O valor do imóvel, ao pagamento da compra e venda do imóvel mencionado, neste instrumento, é composto por:			
C.1 - Recursos concedidos pelo FAR na forma de Subvenção Econômica/Subsídio (art. 2º da Lei nº 11.977/2009), a ser liberado nos termos deste Contrato - R\$ 51.100,03			
C.2 - Parcelamento/financiamento concedido pelo FAR - R\$ 4.209,30			
C.3 - Valor total da compra e venda e da dívida contratada (C.1 + C.2) - R\$ 55.309,33			
D - DEMAIS CONDIÇÕES			
D.1 - Grupo das Restrições		D.2 - Norma Regulamentadora: RRT 192/13 - 01/10/2013 - DUMCVDENOV - PMCMV - Alienação com Parcelamento	
D.3 - Valor da prestação mensal		D.4 - Prazo de amortização e de liberação da subvenção: 120 meses	
R\$ 55.309,33		R\$ 460,00	
D.5 - Taxa anual de juros		D.6 - Taxa de administração	
12,00%		R\$ 25,00	
D.7 - Valor da prestação mensal		D.8 - Sistema de amortização	
R\$ 460,00		SAC	
E - CONDIÇÕES DO CRÉDITO - MINHA CASA MELHOR			
E.1 - Valor do limite de crédito		E.2 - Prazo total	
R\$ 5.000,00		120 meses	
E.3 - Prazo de utilização		E.4 - Prazo de amortização	
12 meses		120 meses	
E.5 - Taxa efetiva mensal		E.6 - Custo efetivo mensal	
12,00%		12,00%	
E.7 - Custo efetivo anual		E.8 - Valor da prestação	
12,00%		R\$ 460,00	
F - RENDA FAMILIAR			
Composição da Renda para fins de cobertura das despesas da moradia ou mensal das prestações			
Renda familiar declarada (R\$):			
R\$ 1.000,00			

MATRÍCULA DO IMÓVEL R\$ 55.309,33

MATRÍCULA	FICHA
8.607	01
VERSO	

e VI - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial, *[Assinatura]* (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02 - Jaguariuna, 05 de janeiro de 2015. Ref. Prot. nº 21.869, de 16/12/2014. - CANCELAMENTO DE RESTRIÇÕES: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR e de Aquisição de Bens de Consumo Duráveis de Uso Doméstico - Programa Minha Casa Melhor, nº 17100936849, datado de 26/11/2013, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 36 da Lei nº 9.514/1997, dos Artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188/2001 e respectivas alterações e da Lei nº 11.977/2009, firmado em 04 (quatro) vias, e, face ao disposto no § 7º do Art. 2º da Lei nº 10.188, procede-se a presente averbação para ficar constando o CANCELAMENTO DAS RESTRIÇÕES a que se refere a AV.01 retro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial, *[Assinatura]* (Carlos Alberto Sass Silva)

R.03 - Jaguariuna, 05 de janeiro de 2015. Ref. Prot. nº 21.869, de 16/12/2014. - VENDA E COMPRA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado na AV.02, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, no ato representado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, atrás identificados, pelo preço de R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos), VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, a Srta. SOLANGE DA SILVA, brasileira, solteira, nascida em 26/04/1978, caixa, portadora da CTRG nº 32.953.349-5-SP-SP, expedida em 27/07/1995 e inscrita no CPF/MF sob nº 267.024.628-16, residente e domiciliada na Rua Setim, nº 87, Conjunto Habitacional Miguel Martini, nesta cidade. O preço de compra e venda é composto pela integralização dos valores abaixo: recursos concedidos pelo FAR na forma de subvenção econômica/subsídio (artigo 2º, I da Lei nº 11.977/2009), a ser liberado nos termos deste contrato - R\$ 49.030,27 (quarenta e nove mil, trinta reais e sete centavos); parcelamento/financiamento concedido pelo FAR/Credor Fiduciário (artigo 6º, A, I, da Lei nº 11.977/2009) - R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos); valor total da compra e venda e da dívida contratada - R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

EXTRATO DE IPTU R\$51.993,33

Extrato de IPTU - 2022			
Dados do Imóvel			
Inscrição Cadastral:	08.0088.0817-018	Código redutível:	21850
Endereço:	EST. JUDITE DOS SANTOS PINTO 693 APT 12 - TERREO - BLOCO 05 - CHACARA SANTA CRUZ Jaguariuna-SP		
Loteamento:	COND. RES. JAGUARIUNA II Lote: 02 Quadra: GLEBA		
Valor do terreno:	0,055,07	Área total do terreno:	100,96
Valor da construção:	45.938,26	Área construída:	46,86
Valor venal excedente:	0,00	Fração ideal:	0,27
Valor total do imóvel:	51.993,33		
Dados do Proprietário			
Nome:	SOLANGE DA SILVA		
CPF/CNPJ:	267.024.628-16		

Amostra referencial R03**Referência de Imóvel Popular Financiado pela Caixa Econômica Federal****Imóvel referencial R\$54.633,05****APARTAMENTO CONDOMINIO JAGUARIUNA II BLOCO 68 AP 12**

Imóvel referente a um apartamento popular de 6 cômodos composto de uma sala, um banheiro, uma cozinha, uma lavadeira, dois quartos e vaga de carro aleatória. Condomínio com estrutura básica como playground, campo de futebol pequeno.

Valores baseado em 3 referências: 1º contrato de compra e venda, fornecido pela moradora e subsíndica do condomínio, 2º matrícula do imóvel, 3º extrato de IPTU da Prefeitura Municipal de Jaguariuna - SP.

1º Contrato de compra e venda R\$ 55.309,33

2º Matrícula de imóvel R\$ 55.309,03

3º Extrato de IPTU R\$ 53 280,51

Média de valor do Apartamento referencial R\$ 54.633,05



CONTRATO DA SUBSÍNDICA DO CONDOMINIO JAGUARIUNA II R\$ 55.309,33

CAIXA		Emissão de 11/07/2022	
C - VALOR DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL O valor declarado ao pagamento da compra e venda do imóvel residencial desta Instrumentação compõe-se por: C1 - Recursos concedidos pelo FAR na forma de Subvenção Econômica/Subsídio art. 2º da Lei nº 11.977/2009, a ser liberado nos termos deste Contrato - R\$ 51.188,03 C2 - Recurso do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR - R\$ 4.121,30 C3 - Valor total da compra e venda a ser liberado - R\$ 55.309,33			
D - DEMAIS CONDIÇÕES D1 - Origem dos Recursos: FAR - PMCMV D2 - Valor da prestação financeira: R\$ 55.309,33 D3 - Norma Regulamentadora: R\$ 192,13 - 01/10/2013 - SUMACVDEMOM - PMCMV Alienação com Parcelamento D4 - Prazo de amortização e de liberação da subvenção: 825 meses			
D5 - Taxa anual de juros: 12,00% D6 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D7 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D8 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D9 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D10 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D11 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D12 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D13 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D14 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D15 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D16 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D17 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D18 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D19 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D20 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D21 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D22 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D23 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D24 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D25 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D26 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D27 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D28 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D29 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D30 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D31 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D32 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D33 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D34 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D35 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D36 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D37 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D38 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D39 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D40 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D41 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D42 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D43 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D44 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D45 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D46 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D47 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D48 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D49 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D50 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D51 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D52 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D53 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D54 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D55 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D56 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D57 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D58 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D59 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D60 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D61 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D62 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D63 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D64 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D65 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D66 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D67 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D68 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D69 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D70 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D71 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D72 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D73 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D74 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D75 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D76 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D77 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D78 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D79 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D80 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D81 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D82 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D83 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D84 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D85 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D86 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D87 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D88 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D89 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D90 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D91 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D92 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D93 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D94 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D95 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D96 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D97 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D98 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D99 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90 D100 - Valor da parcela de juros: R\$ 26,90			

MATRÍCULA DO IMÓVEL R\$ 55.309,33

MATRÍCULA 8.859	FICHA 01
AV.02 - Jaguariúna, 22 de julho de 2015. Ref. Prot. nº 23.937, de 07/07/2015. — CANCELAMENTO DE RESTRICÇÕES: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial por Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR e de Aquisição de Bens de Consumo Duráveis de Uso Doméstico - Programa Minha Casa Melhor, datado de 23/12/2013, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, dos Artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188/2001 e respectivas alterações e da Lei nº 11.977/2009, firmado em 04 (quatro) vias, e, face ao disposto no § 7º do Art. 2º da Lei nº 10.188, procede-se a presente averbação para ficar constando o CANCELAMENTO DAS RESTRICÇÕES a que se refere a AV.01 retro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. O Oficial, <i>Carlos Alberto Sass Silva</i> (Carlos Alberto Sass Silva)	
R.03 - Jaguariúna, 22 de julho de 2015. Ref. Prot. nº 23.937 de 07/07/2015. — VENDA E COMPRA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado na AV.02, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, no ato representado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, através identificados, pelo preço de R\$ 55.309,33 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos), VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, aos Srs. CLEUSA DA SILVA FELICIO , brasileira, nascida em 30/06/1963, do lar, portadora da CI-RG nº 20.347.943-SSP-SP, expedida em 05/09/1985 e inscrita no CPF/MF sob nº 279.506.378-62 e seu marido BENEDITO AUREO FELICIO , brasileiro, nascido em 03/06/1959, do lar, portador da CI-RG nº 11.424.001-2-SSP-SP, expedida em 19/02/2010 e inscrito no CPF/MF sob nº 968.715.048-34, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Escritura Pública de Convenção com Pacto antenupcial, registrada sob nº 498, fls. 182 do livro nº 0, de Registro Auxiliar, no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP, residentes e domiciliados na Rua Amoreira, nº 443, Bairro Roseira de Cama, nesta cidade. O preço de compra e venda é composto pela integralização dos valores abaixo: recursos concedidos pelo FAR na forma de subvenção econômica/subsídio (artigo 2º, I da Lei nº 11.977/2009), a ser liberado nos termos deste contrato - R\$ 51.577,03 (cinquenta e um mil, quinhentos e	

EXTRATO DE IPTU R\$53.280,51

Extrato de IPTU - 2022			
Dados do Imóvel			
Inscrição Cadastral	08.108.061.2.01	Código eletrônico	22107
Endereço	RUA SANTOS FINO Nº 443 - PEDREIRA - BOMG - SP - CEMITÉRIO SANTA CRUZ - JAGUARIUNA II		
Localização	CND RUS JAGUARIUNA II - Lote 62 - Quadra 100A		
Valor da terreno	6.000,00	Área total do terreno	180,00
Valor da construção	47.079,47	Área construída	18,00
Valor total predial	53.079,47	Propriedade	0,29
Valor total do IPTU	53.280,51		
Dados do Proprietário			
Nome	CLEUSA DA SILVA FELICIO		
CPF/CNPJ	279.506.378-62		

17) 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 F – TABELA DE ROSS-HEIDECKE**), com as amostras (**LETRA F – 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:	F
Entre reparos simples e importantes	
Idade aparente do imóvel:	10
Tipo do imóvel:	70
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	39,4%

16.1) 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.

16.2) 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:

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

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 de Homogeneização de Valores de Imóveis							
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		ESTRADA JUDITE DOS SANTOS PINTO, 695 - BLOCO 68 - APTO 12 - JAGUARIÚNA - SP					
Terreno (m²):		106,98	Idade do IA: 10				
Construção (m²):		46					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	10% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	R1 - Imovel Referencial 1	46	Anúncio	R\$ 54.203,99	10	R\$ (5.420,40)	R\$ 1.060,51
R2	R1 - Imovel Referencial 2	46	Anúncio	R\$ 54.203,99	10	R\$ (5.420,40)	R\$ 1.060,51
R3	R1 - Imovel Referencial 3	46	Anúncio	R\$ 54.633,05	10	R\$ (5.463,31)	R\$ 1.068,91

16.3) Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais 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 70 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	70	0	Entre reparos simples e importante	F	7	R\$ 1.060,51
0	70	0	Entre reparos simples e importante	F	7	R\$ 1.060,51
0	70	0	Entre reparos simples e importante	F	7	R\$ 1.068,91
Total:						R\$ 3.189,93
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 1.063,31
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 48.912,31

18) Resultado Auferido do imóvel avaliando:

A perícia e o Laudo Pericial do imóvel foram efetuados baseados na situação atual do imóvel, considerando o Apartamento com área total de 46,86m², 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 terreno e benfeitorias, no valor de R\$ 1.063,31 (Um mil, sessenta e três reais e trinta e um centavos), obtém-se o valor avaliando odo imóvel deste Laudo, conforme segue:

Valor Final Homogeneizado do imóvel em Avaliação: R\$ 48.912,31
(Quarenta e oito mil, novecentos e doze reais e trinta e um centavos)

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL:

R\$ 49.000,00 (Quarenta e nove mil reais)

19) Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e semelhantes, no mesmo Condomínio, 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 que permitem a determinação do valor do imóvel avaliando levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, os contratos de compra e venda (Síndica) e o valor atribuído pela Prefeitura Municipal Local no IPTU-2022, com 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 DA AVALIAÇÃO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO:

R\$ 49.000,00 (QUARENTA E NOVE MIL REAIS)

20) Encerramento

Tendo concluído o presente Laudo Pericial em 40(Quarenta) 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, 11 de julho de 2022.

SANDRA APARECIDA BENATI

CRECI/SP 183166-F – CNAI 025556

20) ANEXOS**20.1) Matrícula Imóvel nº. 8715 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP.**

Folha 01 de 02

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

8.715

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Jaguariúna, 13 de novembro de 2013

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 12 (DOZE), TIPO 01 (UM), LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO 32 (TRINTA E DOIS), DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARIÚNA II", situado na Estrada Judite dos Santos Pinto, nº 695 (seiscentos e noventa e cinco), no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP, composto de (01) uma sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, com área real privativa ou útil de 44,83 m2, área real comum de 2,02768 m2, totalizando a área de 46,85768 m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno do condomínio de 0,2539%, tendo direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo, para guarda de um veículo de passeio. **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 08.0088.0817.

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado por força do § 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004, alterada pela Lei nº 11.474, de 15/05/2007, pela Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R-08-1443 (instituição de condomínio), deste Livro, datado de 13/11/2013.

Ref. Protocolo nº 17.735, de 30/10/2013.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

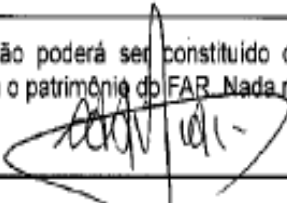
AV.01 – Jaguariúna, 13 de novembro de 2013.

RESTRICÇÕES: Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que conforme a AV.04-1443, fichas 03vº/04, deste livro, datada de 17/09/2013, o Condomínio Residencial Jaguariúna II, compõe o patrimônio do FAR, a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188, de 12/02/2001; e que referido Condomínio bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal - CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: I – não integram o ativo da CEF; II – não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III - não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV – não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; V – não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser;

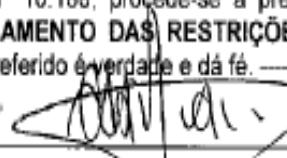
(continua no verso)

Folha 01 de 02

MATRÍCULA	FICHA
8.715	01
VERSO	

e VI – não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. _____
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02 – Jaguariúna, 07 de janeiro de 2015. Ref. Prot. nº 21.977, de 22/12/2014.-
CANCELAMENTO DE RESTRIÇÕES: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR e de Aquisição de Bens de Consumo Duráveis de Uso Doméstico – Programa Minha Casa Melhor, nº 171000938671, datado de 28/11/2013, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, dos Artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188/2001 e respectivas alterações e da Lei nº 11.977/2009, firmado em 04 (quatro) vias, e, face ao disposto no § 7º do Art. 2º da Lei nº 10.188, procede-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO DAS RESTRIÇÕES** a que se refere a **AV.01** retro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. _____

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

R.03 – Jaguariúna, 07 de janeiro de 2015. Ref. Prot. nº 21.977, de 22/12/2014. –
VENDA E COMPRA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado na AV.02, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, no ato representado pela Caixa Econômica Federal – CAIXA, atrás identificados, pelo preço de R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, a Srta. **GIRLENE CHAVES BARBOSA** brasileira, solteira, nascida em 30/09/1984, do lar, portadora da CI-RG nº 40.403.080-4-SSP-SP, expedida em 02/09/2009 e inscrita no CPF/MF sob nº 370.538.918-10, residente e domiciliada na Rua Orestes Gothardo, nº 284, Jardim Cruzeiro do Sul, nesta cidade. O preço de compra e venda é composto pela integralização dos valores abaixo: recursos concedidos pelo FAR na forma de subvenção econômica/subsídio (artigo 2º, I da Lei nº 11.977/2009), a ser liberado nos termos deste contrato – R\$ 52.309,03 (cinquenta e dois mil, trezentos e nove reais e três centavos); parcelamento/financiamento concedido pelo FAR/Credor Fiduciário (artigo 6º- A, I, da Lei nº 11.977/2009) – R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos); valor total da compra e venda e da dívida contratada – R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos). Nada mais. O referido é

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

8.715

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.04 – Jaguariúna, 07 de janeiro de 2015. Ref. Prot. nº 21.977 de 22/12/2014. —

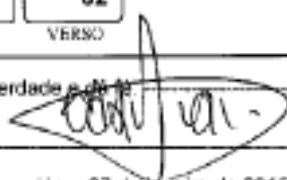
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado na AV.02, a Srta. GIRLENE CHAVES BARBOSA, solteira, atrás qualificada, em garantia ao fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, em especial à quitação da integralidade da dívida no valor de R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos), **aliena ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, atrás identificado, nos termos do Art. 2º, § 3º da Lei nº 10.108/2001, **em caráter fiduciário** o imóvel retro matriculado, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97. Mediante este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome do FAR, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a devedora/fiduciante possuidora direto e o FAR possuidor indireto do imóvel retro matriculado. A dívida acima será paga em 120 (cento e vinte) meses, por meio de: I – Subsidio pessoal e intransferível, no valor R\$ 52.309,03, a ser liberado em 120 parcelas mensais e sucessivas; e II – parcelamento, pessoal e intransferível, obtido junto ao FAR, no valor de R\$ 55.309,03, com encargo mensal inicial de R\$ 460,90 sendo R\$ 435,90, de subvenção/subsidio FAR e R\$ 25,00 referente a encargo subsidiado (com desconto), vencendo-se o primeiro encargo mensal em 28/12/2013; Sistema de amortização: SAC. O saldo devedor, as prestações mensais e o subsidio mensal ainda não aportado ao contrato, serão corrigidos anualmente, na data de aniversário da assinatura do contrato, pela Taxa Referencial de Juros – TR do primeiro dia do respectivo mês, acumulada no período de doze meses. Concordam as partes que o valor do imóvel retro matriculado, é de R\$ 55.309,03 (cinquenta e cinco mil, trezentos e nove reais e três centavos), sujeito à atualização monetária a partir da data de contratação, no dia de aniversário do contrato pela TR, reservando-se à Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. O imóvel retro matriculado é destinado à moradia própria da contratante e de sua família, sendo certo que o desvio desta finalidade importará no vencimento antecipado da dívida. As partes elegem o foro da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com Jurisdição da localidade onde estiver situado o imóvel objeto do contrato, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes do contato, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Demais condições constantes do título. Nada mais. O

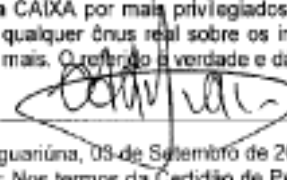
(continua no verso)

fls. 132

Folha 02 de 02.

MATRÍCULA	FICHA
8.715	02
VERSO	

referido é verdade e dá fé. O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.05 – Jaguariúna, 07 de janeiro de 2015. Ref. Prot. nº 21.977, de 22/12/2014. - **RESTRICÇÕES:** Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado na AV.02 e com base no § 5º do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001, o imóvel retro matriculado constitui patrimônio do FAR, sendo mantido sob a propriedade fiduciária da CAIXA, não se comunicando com o seu patrimônio, observados quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: a) não integram o ativo da CAIXA; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; c) não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; e f) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.06 – Jaguariúna, 03 de setembro de 2019. Ref. Prot. nº 37.092, de 26/08/2019. **PENHORA:** Nos termos da Certidão de Penhora enviada via internet às 17:23:59 horas do dia 23/08/2019 por Maria Carolina Ribeiro Alves, Escrivã Diretora do Cartório da 2ª Vara do foro desta comarca, expedida nos autos de Execução Civil – Processo nº 10001225420188260296, onde figura como exequente o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARIÚNA II, inscrito no CNPJ/MF sob nº 19.750.226/0001-38, e como executada GIRLENE CHAVES BARBOSA, solteira, atrás qualificada, procede-se a presente averbação para ficar constando a **PENHORA dos direitos aquisitivos da propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula**, pertencentes à executada, para garantir a dívida para com o exequente, no valor de R\$ 9.767,16 (nove mil e setecentos e sessenta e sete reais e dezesseis centavos). Foi nomeada como depositária a própria executada. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo magistrado. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. Selo digital: 146262331VWS00021235KN18A. O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA-SP.
(Instalado em 16/11/2009)
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão, extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19, da Lei nº 8.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere, não havendo com referência ao imóvel, a partir de 16/11/2009, até a presente data, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, com exceção do que consta da referida matrícula. Certifico mais que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias (letra "c" do item 15 do Cap. XIV das NRECU/SP). Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Jaguaríuna-SP, 3 de setembro de 2019.

Certidão assinada digitalmente.

Oficial:	Estado:	SEFAZ:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	ISS:
R\$ 31,08	R\$ 9,00	R\$ 6,16	R\$ 1,67	R\$ 2,17	R\$ 0,63
Min. Público:	Total:				
R\$ 1,52	R\$ 52,83				

20.2) DO IPTU 2022.

29/09/2022 16:53

Portal do Cidadão

Extrato de IPTU - 2022**Dados do Imóvel**

Inscrição Cadastral:	08.0088.0817-126	Código reduzido:	21958
Endereço:	EST JUDITE DOS SANTOS PINTO 695 APT 12 TERREO - BLOCO 32 - CHACARA SANTA CRUZ Jaguariúna-SP		
Loteamento:	COND RES JAGUARIUNA II Lote:02 Quadra:GLEBA		
Valor do terreno:	6.055,07	Área total do terreno:	106,98
Valor da construção:	45.938,26	Área construída:	46,86
Valor venal excedente:	0,00	Fração ideal:	0,27
Valor total do imóvel:	51.993,33		

Dados do Proprietário

Nome:	GIRLENE CHAVES BARBOSA
CPF/CNPJ:	370.538.918-10

Parcelas do IPTU

20.4) Classificação do estado de Conservação segundo Heidecke

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

20.5) 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

20.6) 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