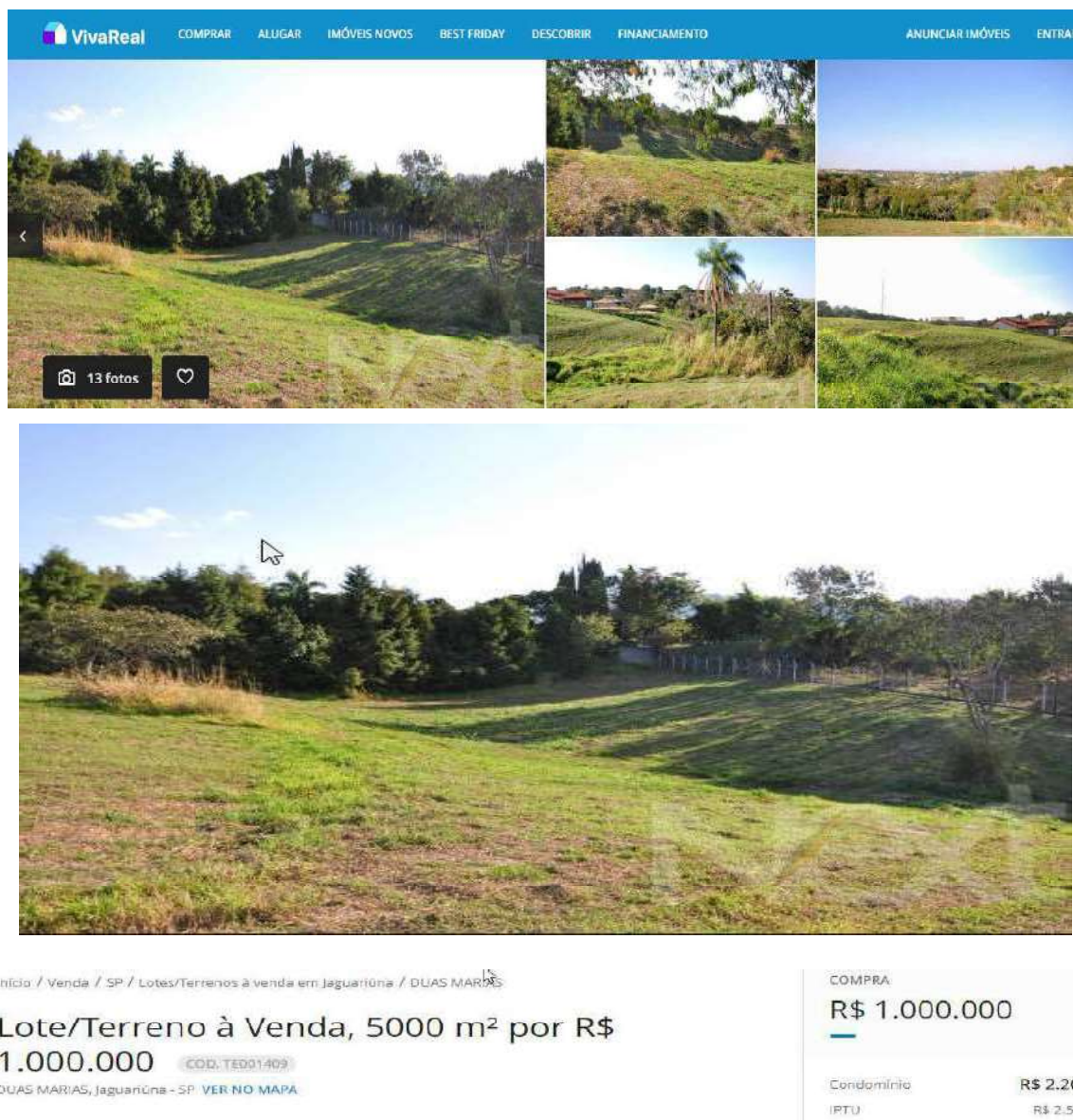


AMOSTRA 02 – R2 – imóvel referencial 2


VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

13 fotos

Lote/Terreno à Venda, 5000 m² por R\$ 1.000.000 COD. TE001409

DUAS MARIAS, Jaguaruna - SP. [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 1.000.000

Condomínio **R\$ 2.200**
IPTU **R\$ 2.500**

VENDA: R\$ 1.000.000,00 – Terreno: 5.000,00 m²

Next Soluções Imobiliárias – Telefone: (19) 2512-0000(19) 99912-0030

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-duas-marias-bairros-jaguaruna-5000m2-venda-RS1000000-id-2495965576/>

AMOSTRA 03 – R3 – Imóvel Referencial 03

• venda
R\$ 1.000.000
 + R\$ 1.860 Condomínio
 Terreno - 5300m²



Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Luri Luiz para o Imóvel em Duas Marias, Jaguariúna

VENDA: R\$ 1.000.000,00 – Terreno: 5.300,00 m²

Dados do anunciante: **Luri Luiz** - Código do anunciante: TE00340 Cód. Imovelweb: 2972218986

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-duas-marias-2972218986.html>

AMOSTRA 04 – R4 – imóvel referencial 4


Casamaneira Comprar Alugar Anunciar grátis Entrar

venda
R\$ 950.000
 + R\$ 1.860 Condomínio
 Terreno · 5000m²

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Imobiliária Pagare
 Negócios Imobiliários para o imóvel em
 Condomínio Fazenda Duas Marias, Jaguarituna

VENDA: R\$ 950.000,00 – Terreno: 5.000,00 m2

PAGARE Negócios Imobiliários – CRECI: 31217

Fones: (19) 3291-7019 - (19) 98154-0444

https://www.casamaneira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-condominio-fazenda-duas-marias-jaguarituna-sp/2972106124?utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.geral_mitula

AMOSTRA 05 – R5 – imóvel referencial 5

VENDAS
DUAS MARIAS

HOME CASAS TERRENOS CONTATO

Venda de imóveis no Condomínio Fazenda Duas Marias | Jaguariúna - SP



TE034

R\$1.150.000,00

5.040 m²

Solicitar informações:

Nome *	Mensagem
E-mail *	
Telefone ou Celular *	
Enviar	

Vista privilegiada do pôr do sol.

Terreno com leve declive.

24 metros de testada, 61 metros aos fundos e laterais com 149 e 118 metros.

VENDA: R\$ 1.150.000,00 –Terreno: 5.040,00 m2

Condomínio Fazenda Duas Marias, Jaguariúna/SP.

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/te034>

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 obsoleto, 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, em relação a **edificação**, objeto da lide (**LETRA F – TABELA DE ROSS-HEIDECKE**), utilizando tipos de construção e padrões de acabamento baseados nos **Custos Unitários PINI de Edificações com a tipologia**: Residência térrea padrão popular (63 m²), executada com alvenaria de blocos de concreto, vidros comuns em caixilhos de alumínio, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada e cobertura com telhas de fibrocimento; com objetivo 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.

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

Sobre o imóvel avaliando lote de terreno tipo chácara:

1 - Lote nº 11 – Quadra “D”:

Sobre o imóvel avaliando - Lote nº 11 – Quadra “D” – Duas Marias - por se tratar de terreno, não existe depreciação.

Pesquisa nas Tabelas de Fatores	
Inclinação do Terreno:	
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Posição do Terreno em relação ao nível da rua:	
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Consistência do Terreno:	
Terreno contíguo a córrego	0,80
Quantidade de frentes:	
1	1
Padrão da construção:	
Padrão Alto	1,00
Total de fatores a aplicar ao Valor final do Imóvel:	
	0,6480

2 - Sobre o imóvel avaliando da edificação de 49,00m2 no lote de terreno tipo chácara:**- Custos Unitários PINI de Edificações (CUB) - outubro/2022**

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
Estado de conservação:	F
Entre reparos simples e importantes	
Idade aparente do imóvel:	30
Tipo do imóvel:	70
RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	54,4%

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, tornando 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:
Valor de mercado = 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 em m2 e a edificação de 49,00(m2).

Tabela homogeneização Venda

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis							
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA: Rua Quatorze, 1069 - Lote 11 quadra D - Praça dos Gerânios - Condomínio Duas Marias - Jaguariúna/SP							
Terreno (m²):		5.150,00		Idade do IA: 30			
Construção (m²):		49,00					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (Terrenos)							
						10%	
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda dos Terrenos	Valor do m² de Venda dos Terrenos	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Amostra 01 - Terreno/chácara R1	5194,00	Anúncio	R\$ 850.000,00	R\$ 163,65	R\$ (16,37)	R\$ 147,29
R2	Amostra 02 - Terreno/chácara R2	5000,00	Anúncio	R\$ 1.000.000,00	R\$ 200,00	R\$ (20,00)	R\$ 180,00
R3	Amostra 03 - Terreno/chácara R3	5300,00	Anúncio	R\$ 900.000,00	R\$ 169,81	R\$ (16,98)	R\$ 152,83
R4	Amostra 04 - Terreno/chácara R4	5000,00	Anúncio	R\$ 950.000,00	R\$ 190,00	R\$ (19,00)	R\$ 171,00
R5	Amostra 05 - Terreno/chácara R5	5040,00	Anúncio	R\$ 1.150.000,00	R\$ 228,17	R\$ (22,82)	R\$ 205,36
						Total:	R\$ 856,47
						Média de m² (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): R\$ 171,29	

DADOS PARA CONVERSÃO	
Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA (PINI):	R\$ 1.782,42
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 87.338,58
DADOS PARA DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	
Vida útil do IA (em anos):	70
Estado de Conservação do IA:	Entre reparos simples e F
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	54,40
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 39.826,39
Valor do Terreno do imóvel em avaliação:	R\$ 882.166,84

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 921.993,23
--	-----------------------

16) Resultado Auferido:

A perícia e o Laudo Pericial do imóvel foram efetuados baseados na situação atual do imóvel, considerando o **LOTE DE TERRENO tipo CHÁCARA** com área total de **5.150,00m²**, e as benfeitorias realizadas a edificação com área total construída constatada no espelho do IPTU/2022 do imóvel cadastrado na Prefeitura local de **49,00m²**, conforme documentos comprobatórios constantes nos anexos deste LAUDO PERICIAL. Obtemos valor médio do metro quadrado do TERRENO, e o valor da edificação (homogeneizada), obtendo-se o valor total do imóvel avaliando deste Laudo, objeto nos autos do processo, conforme segue:

Valor Final Homogeneizado do imóvel em Avaliação: R\$ 921.993,23

(novecentos e vinte e um mil, novecentos e noventa e três reais e vinte e três 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\$ 922.000,00

(Novecentos e vinte e dois mil reais).

18) Encerramento

Tendo concluído o presente laudo pericial em 47 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, 08 de novembro de 2022.

SANDRA APARECIDA BENATI

CRECI/SP 183166-F -CNAI - 025556

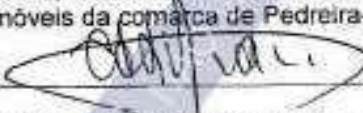
19) ANEXOS**19.1.) Matrícula Imóvel nº. 17.467 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP.**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA	FICHA	COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO
17.468	01	CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 2 de maio de 2018

IMÓVEL: UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELA CHÁCARA Nº 11 (ONZE) DA QUADRA "D" DO CONDOMÍNIO "FAZENDA DUAS MARIAS", situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., medindo 50,00 m (cinquenta metros) de frente para a Rua 14 (quatorze); do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, mede 131,00 m (cento e trinta e um metros), confrontando com a passagem de pedestres, e através desta com a chácara nº 10 (dez); do lado esquerdo mede 132,00 m (cento e trinta e dois metros), confrontando com a chácara nº 12 (doze); e, nos fundos mede 29,00 m (vinte e nove metros), confrontando com a chácara nº 02 (dois); com a área privativa de 5.170,00 m², área comum de 1.601,1490 m²; área total de 6.771,1490 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2048% sobre o condomínio. **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 07.0004.1223.

PROPRIETÁRIOS: NIRCLES MONTICELLI BREDÁ, portador da CI-RG nº 3.589.371-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 324.361.818-53, casado em Portugal, em 30 de Dezembro de 1971, com MARIA JOSÉ CALDAS RAMOS BREDÁ, portadora da CI-RG nº 7.556.924-S-SP/SP., brasileiros, advogados, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo-SP., na Rua Maria Figueiredo, nº 427, Paraíso.

REGISTROS ANTERIORES: R.01-6.393 (venda e compra de 50% do imóvel), ficha 01 e vº, datado de 13/02/1995; e R.05-6.393 (venda e compra de 50% do imóvel), ficha 02, datado de 02/03/1999, ambos do livro nº 2 do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP.

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 – Jaguariúna, 02 de Maio de 2018.

TRASLADAÇÃO DE PENHORAS: Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando o seguinte: 1) que conforme a **AV.18-6.393**, fichas 04vº/05 do livro nº 2, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP., datada de 24 de Abril de 2017, conforme certidão de penhora transmitida por meio eletrônico em 23 de Março de 2017, pelo 10º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP., nos autos da Ação de Execução Civil, número de ordem 11056768320158260100, onde figura como exequente a Sra. MARIA CRISTINA APARECIDA DE SOUZA FIGUEIREDO HADDAD, inscrita no CPF/MF sob nº 006.464.538-07, e como executado o Sr. NIRCLES MONTICELLI BREDÁ, atrás qualificado, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** nos termos do auto lavrado em 29/07/2016, para a garantia da dívida no valor de R\$ 1.276.886,10 (um milhão, duzentos e setenta e seis mil, oitocentos e oitenta e seis reais e dez

(continua no verso)