

LOCALIZAÇÃO

RUA DR. JOSÉ FÓZ, 2041
VILA PINHEIRO
PRESIDENTE PRUDENTE – SP

MATRÍCULA NUMERO : 6.959 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Pres. Prudente - SP
CADASTRO MUNICIPAL NUMERO : 0176450001

ZONEAMENTO

ZCS1 – Zona de Comércio e Serviços de Bairro e Residencial.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Área dotada de todos os melhoramentos públicos convencionais tais como:
Energia elétrica pública e domiciliar , água encanada e esgoto, guias e sarjetas,
pavimentação asfáltica , telefone , coleta de lixo, transporte coletivo, e a maioria dos serviços
comunitários, classificada como BOA.



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE KAZUHIRO KUMOI, liberado nos autos em 26/03/2019 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012831-48.2018.8.26.0482 e código 3A751A1.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUTX4 ZKHMW XNKS R PZLBU



DESCRIÇÃO - TERRENO E BENFEITORIAS

O imóvel apresenta terreno, benfeitorias e edificações conforme descrição abaixo:

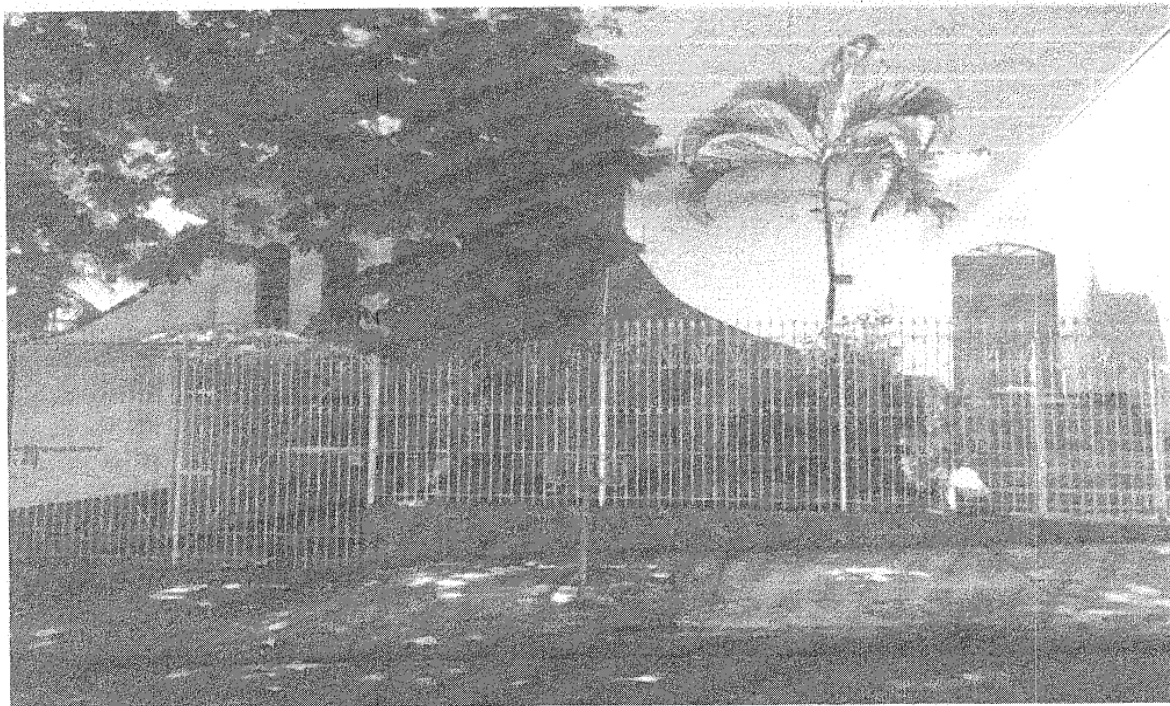
Terreno : Um terreno urbano, solo bom e firme, topografia em aclive, de formato regular, composto pelo Lote "10" da Quadra "04" do loteamento denominado Vila Pinheiro, nesta cidade e comarca de Presidente Prudente – SP, medindo 11,00 m (onze metros) de frente por 24,00 m (vinte e quatro metros) da frente aos fundos , totalizando uma área de 264,00 m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados), objeto da matrícula numero 6.959 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Pres. Prudente – SP.

Construções : Uma residência de alvenaria coberta com telha, forro de laje, piso em e cerâmica, ardósia e laminado de madeira esquadrias de ferro e vidro, portas e batentes de madeira contendo Garagem coberta Hall de entrada, Sala/ Copa/Cozinha, 01 Dormitório tipo apartamento, 02 Dormitórios simples, Banheiro Social, Área de serviço com lavanderia, Dormitório e banheiro de empregada e dispensa, com área de 130,31 m² regularizada no 2º cartório de registro de conforme AV.4 da matrícula 6.959 e 55,79 m² não regularizados no 2º cartório de registro de imóveis totalizando uma área de 186,13 m² (cento e oitenta e seis metros e treze centímetros quadrados), em bom estado de conservação, Cadastro Municipal numero 0176450001.

DADOS COMPLEMENTARES

O imóvel foi vistoriado no dia 20/03/2019 as 11:00 hs no qual encontrava-se a Sra. Marilene Benguella Bueno, que reside no mesmo.

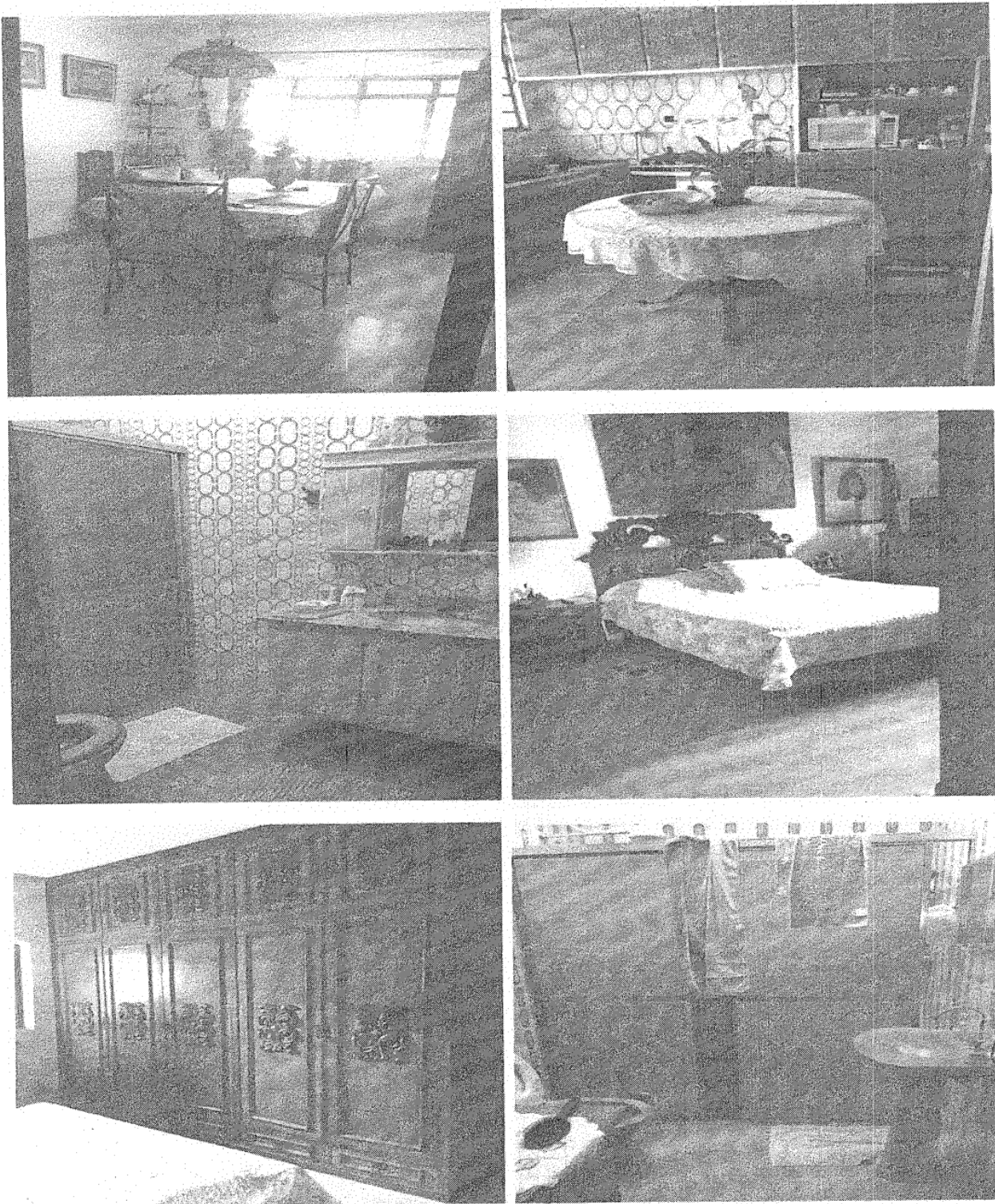
FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE KAZUHIRO KUMOI, liberado nos autos em 26/03/2019 às 12:14 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012831-48.2018.8.26.0482 e código 3A751A1.



FOTOS DOS COMPARTIMENTOS DO IMÓVEL

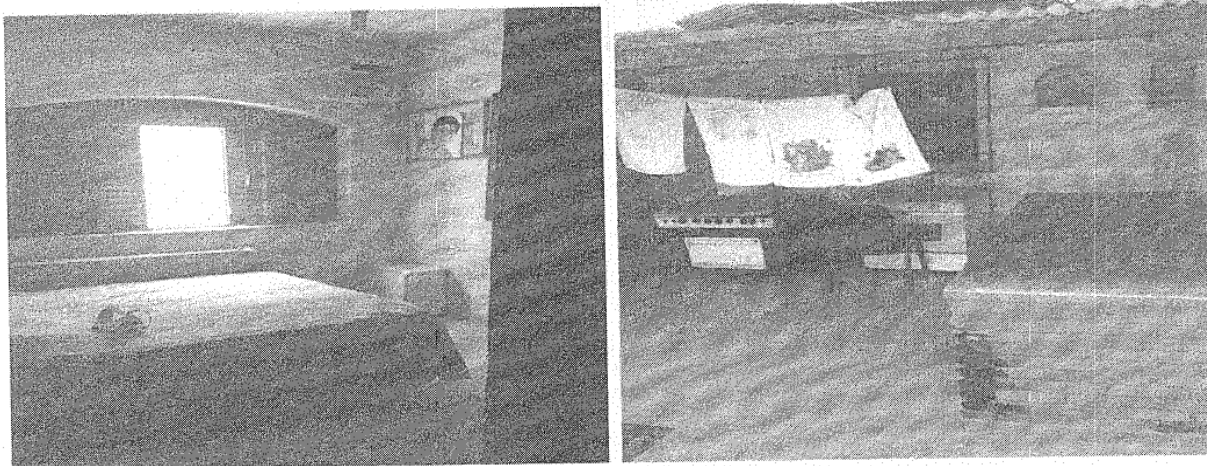


Paula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE KAZUHIRO KUMOI, liberado nos autos em 26/03/2019 às 12:14 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012831-48.2018.8.26.0482 e código 3A751A1.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTX4 ZKHMW XNKS R PZLBU





METODOLOGIA E CRITÉRIOS

O método utilizado para a avaliação, foi o Método Comparativo (terreno) e Método de Custos (construção).

Método Comparativo, é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.

Método de Custos, é aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado da composição dos custos, será utilizado como base o valor dos custos unitário básicos de Edificações fornecidos pelo Engenheiro civil Paulo Afonso de Freitas, CREA No 060.149.107-2, sócio proprietário da empresa Oestecon – Engenharia e Construções – Fone (18)3222-2165, com as devidas depreciações de ordem física e funcional.

CÁLCULOS E CONCLUSÕES

Terreno : calculado por opinião direta, não sendo possível achar elementos comparativos em oferta.

Ex = Elemento x : através de pesquisa com corretores e imobiliárias credenciadas obtivemos os elementos comparativos através de opinião direta para o imóvel, calculamos o valor unitário básico através da média aritmética simples.

E1 = R\$ 700,00 por m² (20/03/19) Brasa Imóveis - José Jatil (Avaliador) fone 99772-3397

E2 = R\$ 650,00 por m² (20/03/19) Lider Imóveis - Renato fone 3221 9554

E3 = R\$ 700,00 por m² (21/03/19) Imobiliária Sambura - Silvio Luis fone 3222 2885

E4 = R\$ 650,00 por m² (20/03/19) Imobiliária Franco - Jackson fone 3222 5355

E5 = R\$ 650,00 por m² (21/03/19) Imobiliária Pasqualini - Alberico fone 3222 6845

Total dos elementos Ex = R\$3.350,00 dividindo por 05 = R\$ 670,00 por metro quadrado.

Tratamento de homogeneização (elasticidade)

Quando os valores obtidos provêm de ofertas e opiniões incide um desconto para compensar a super estimativa natural das mesmas (desconto 10 %).

R\$ 670,00 X 0,90 = R\$ 603,00 por metro quadrado

Valor do terreno : área 264,00 m² x R\$ 603,00 por m² = R\$ 159.192,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE KAZUHIRO KUMOI, liberado nos autos em 26/03/2019 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012831-48.2018.8.26.0482 e código 3A751A1.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTX4 ZKHMW XNKSZ PZLBU



Construção : Será utilizado como base o valor unitário de construção com as devidas depreciações de ordem física e funcional.

De acordo com Eng. Paulo Afonso de Freitas Padrão Residência Padrão Médio.

Fator de depreciação

Depreciação é a perda de valor sofrida por um bem , utilizaremos o método da linha reta que é a função da idade do bem com variação uniforme ao longo da vida útil , no caso de imóveis , é dado pela fórmula .

$$V_x = (0,20 + 0,80 \cdot n-x / n) \cdot V_n$$

V_x – valor que se quer determinar

0,20 – valor residual

0,80 - parte do valor a ser depreciado

n – idade útil provável do imóvel

x – idade aparente na época da avaliação

V_n – valor m2 novo

$$V_x = (0,20 + 0,80 \cdot (100 -30)/100) \cdot \text{R\$ } 1.700,00$$

$$V_x = 0,20 + (0,80 \cdot 0,70) \cdot \text{R\$ } 1.700,00$$

$$V_x = 0,76 \times \text{R\$ } 1.700,00$$

$$V_x = \text{R\$ } 1.292,00 \text{ valor unitário para o metro quadrado da construção .}$$

$$186,13 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.292,00 = \text{R\$ } 240.479,96$$

O valor total para o referido imóvel é de $\text{R\$ } 159.192,00$ (terreno) + $\text{R\$ } 240.479,96$ (construção) = $\text{R\$ } 399.671,96$ (trezentos e noventa e nove mil, seiscentos e setenta e um reais e noventa e seis centavos) .
valor este que espelha a realidade de mercado atual .

O valor final utilizando aproximação em números exatos para o referido imóvel é de;

R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

ENCERRAMENTO

Sendo só o que nos foi solicitado, segue o presente laudo, com todas suas vias rubricadas e a última datada e assinada.

Presidente Prudente - SP, 21 de Março de 2019


JOSE JATIL DE LAZARO JUNIOR
Corretor de Imóveis CRECI N° 52.573



Município de Presidente Prudente

Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal Tributária



Certidão Negativa de débitos

Nome: LAERTE BUENO JUNIOR
Cadastro: 1-0176450001
Número: I-576694-2019

Local do Imóvel/estabelecimento		Validade
R JOSÉ FÓZ-DOUTOR, 2041 - VILA PINHEIRO		12/05/2019
Referencia cadastral	Inicial	Até 2001
30.2.5.1610.116.1	130,31	0,00
Área do terreno	Área construção	Zoneamento
264	186,13	ZCS1
Quadra	Lote	Estrutura
004	010	Alvenaria
Ano construção	VI Venal da Construção	Valor Venal do Terreno
1981	R\$ 43.584,20	R\$ 23.665,49
Nº de Pontos		Valor Venal do Imóvel
342		R\$ 67.249,69

LAUDO DE AVALIACAO PARA I.T.B.I.

cartorio:

	Valores R\$
Terreno com 264,00 m ²	91.977,60
Construção com 186,13 m ²	259.971,49
Total :	R\$ 351.949,09
I.T.B.I. a ser recolhido (2% do total):	R\$ 7.038,98

O valor constante do presente é a importância mínima que deverá ser utilizada como base de cálculo para pagamento do ITBI, em conformidade com o previsto na Lei Municipal nº 199/2015 art. 153 a 173.

Certificamos que até a presente data, **NÃO CONSTA**, débito tributário, relativo a Cadastro Imobiliário Urbano com as características acima descritas.

Fica ressalvado o direito desta Prefeitura inscrever e cobrar quaisquer débitos de responsabilidade do contribuinte acima, que vierem a ser apurados mesmo de períodos anteriores à emissão desta certidão.

quarta-feira, 13 de março de 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE KAZUHIRO KUMOI, liberado nos autos em 26/03/2019 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012831-48.2018.8.26.0482 e código 3A751A1.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUTX4 ZKHMW XNKSZR PZLBU

