

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

Autos nº 1002244-56.2016

RICARDO FASANI GALLINA, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos do processo acima mencionado, de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovido por **BANCO DO BRASIL S/A** contra **LUXURY STYLE ESQUADRIAS EM ALUMINIO E PVC LTDA EPP, GILBERTO ANTONIO ALVES RAMOS, TERESINHA DALVA RAMOS e DOUGLAS RAMOS**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência solicitar o quanto segue:

- A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 2 de junho de 2019.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	03
2.1	Documentação Fotográfica.....	05
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	14
3.1.1	Metodologia Aplicada - Terreno.....	14
3.1.2	Metodologia Aplicada - Benfeitorias.....	16
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	18
3.2.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	18
3.2.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	21
3.3	Cálculo do Valor Médio.....	21
3.4	Cálculo do Valor do Imóvel.....	24
3.4.1	Cálculo do Valor do Terreno.....	24
3.4.2	Cálculo do Valor das Benfeitorias.....	24
4.	Conclusão.....	25
5.	Encerramento.....	25

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução

O presente trabalho técnico tem por objetivo a identificação do valor de mercado do imóvel objeto da **MATRÍCULA Nº 042883** do CRI de Itatiba/SP, de propriedade de **DOUGLAS RAMOS e CRISTIANE LEIA VIEIRA ALVES RAMOS**. Conforme informações do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

MATRÍCULA N.º	042883	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA REGISTRO GERAL
		LUIS CARMO PASCOAL Oficial
		WALMOR BARBOSA MARTINS JR Substituto Oficial

IMÓVEL: UM TERRENO na RUA REGINA POLI BREDARIOL, esquina com a RUA EMÍLIO NARDIN, formado pelos lotes nºs 12, 13 e 14, da QUADRA 04, do loteamento denominado "VIVENDAS DO ENGENHO D'ÁGUA", situado no Bairro da Ponte, perímetro urbano deste município e comarca de Itatiba/SP, medindo 50,00m em reta, de frente para a Rua Regina Poli Bredariol, mais 62,80m em curva, na confluência da referida rua, com a Rua Emilio Nardin; 40,00m de um lado, confrontando com o lote nº 11, e 84,98m nos fundos, confrontando com os lotes nºs 24, 25 e 26, todos da mesma quadra, encerrando a área de 3.195,68 m2.

O imóvel está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **23461-13-83-00106-0-0328-00000 (ID 8032)**.

2. Vistoria e Considerações Técnicas

A primeira tentativa de vistoria técnica se deu no dia 18 de maio de 2019, oportunidade em que o perito encontrou o imóvel fechado. A segunda tentativa de vistoria se deu no dia 20 de maio de 2019, oportunidade em que o perito foi atendido pelos caseiros, senhor Eduardo e senhora Aurea, os quais não permitiram a extração de fotografias dos ambientes interno da residência. Todavia, presente no local, o perito obteve todas as características construtivas necessárias à conclusão do laudo pericial.

O imóvel, sobre o qual **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, está localizado em loteamento com características predominantemente **RESIDENCIAL**.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

O local onde situa o imóvel avaliando, que integra o Loteamento “**VIVENDAS DO ENGENHO D’ÁGUA**”, possui alguns dos melhoramentos públicos essenciais, tais como, coleta de lixo, iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de telefonia convencional. O local carece ainda de ruas pavimentadas, com guias e sarjetas, rede de esgoto sanitário e rede de abastecimento de água (SABESP).

O terreno, com área total de 3.195,68 m², conforme Registro de Imóveis, apresenta forma geométrica **IRREGULAR**, situação de **ESQUINA**, topografia **DECLIVE** e superfície/solo **SECA**. Possui testada de 50,00 metros para a **Rua REGINA POLI BREDARIOL**, e 62,80 metros, em curva, na confluência da **Rua REGINA POLI BREDARIOL** com a **Rua EMILIO NARDIN**.

Sobre o imóvel avaliando **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, caracterizadas como **CASA**, com área construída de 386,20 m², conforme cadastro municipal.

Possui **idade/vida aparente¹ (le) de 25 (vinte e cinco) anos**, levando-se em conta as características da construção, sendo ponderada a arquitetura e a funcionalidade dos materiais empregados.

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a construção enquadra-se em Padrão Construtivo **MÉDIO**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,409 a 1,814 de R-8N.

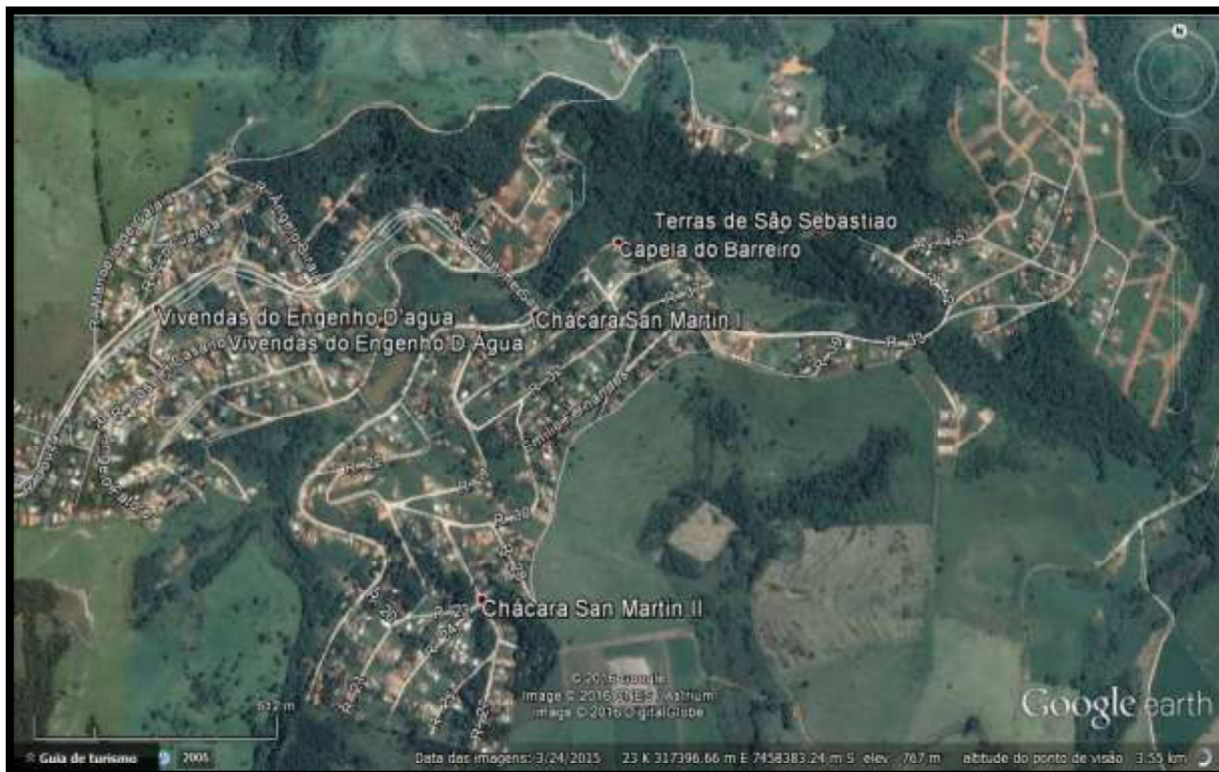
O estado das edificações foi classificado em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES²**, levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria.

¹ É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

² Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

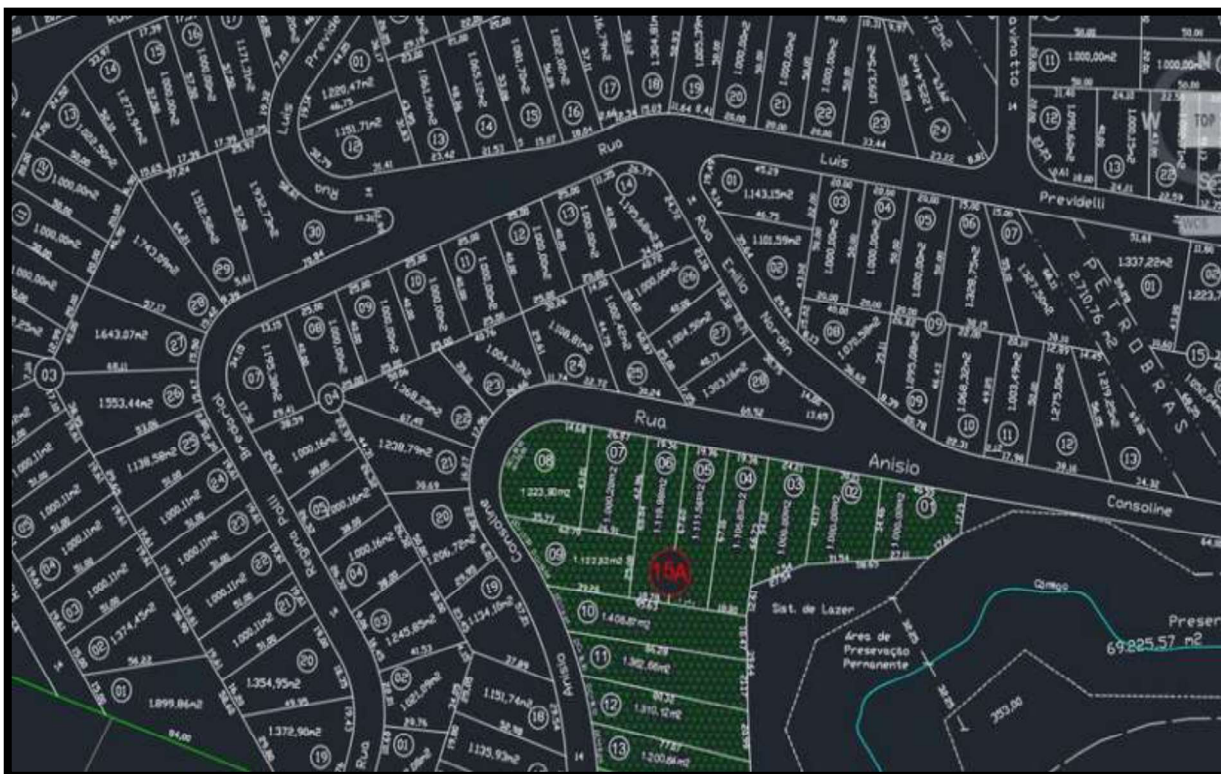
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2.1 Documentação Fotográfica



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Via de Acesso

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

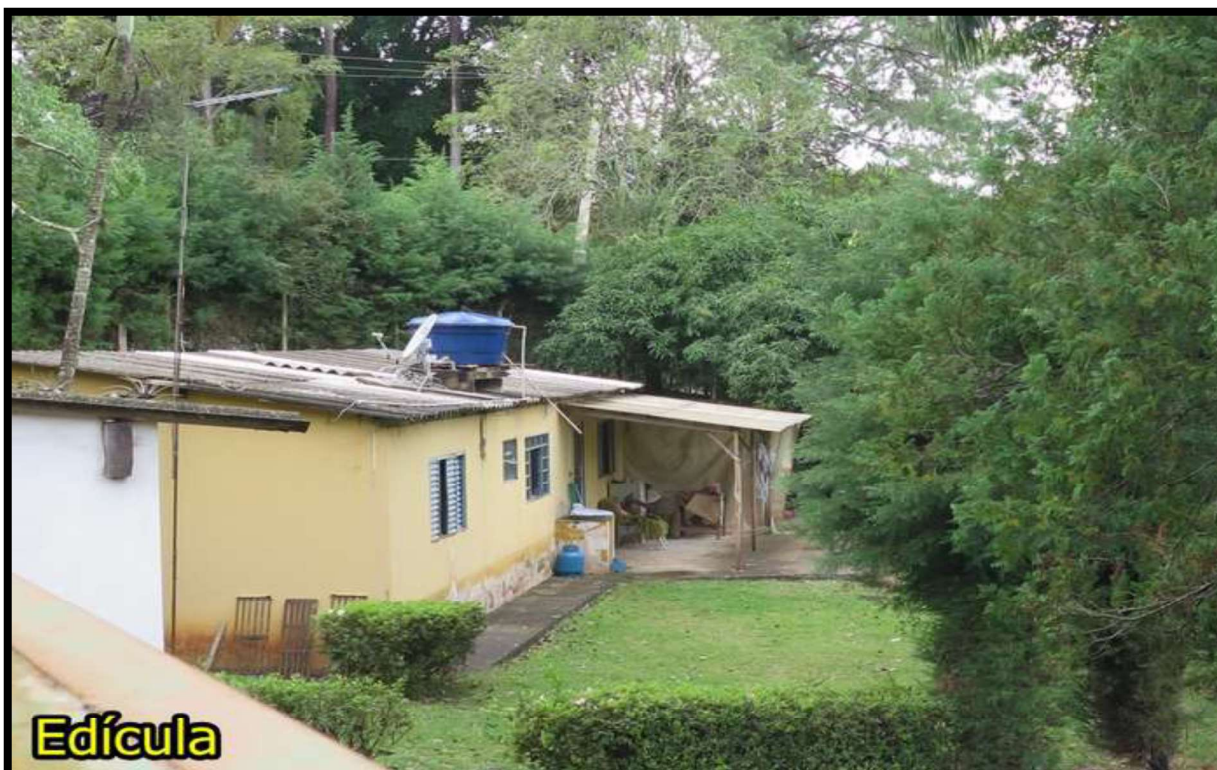


Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Edícula

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3 Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**³, e na avaliação das construções (benfeitorias), será utilizado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**⁴.

3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. O rigor da avaliação, portanto, está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados.

Foram obtidas amostras/elementos disponíveis no mercado de imóveis, passíveis de homogeneização. E para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas vigentes, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

³ Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

⁴ Método de Custo de Reprodução Atual: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006⁶, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R-8N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R\$ 1.390,03 por m²**, onde já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio Mão de Obra e Materiais de Construção, válido para MAIO DE 2019.

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a **CONSTRUÇÃO** incorporada sobre o imóvel penhorado, amolda-se em edificação tipo **CASA PADRÃO MÉDIO**, cujo valor unitário de construção é de **1,409 a 1,814 de R-8N**.

Ponderando-se o tipo da edificação, a funcionalidade e as características dos materiais, adota-se, para a **CONSTRUÇÃO**, o valor unitário médio do metro quadrado de 1,611 de R-8N (**F_{PC} = 1,611**).

Relativamente à depreciação pelo **obsolescimento e estado de conservação**, será utilizada uma **adequação do método de Ross/Heidecke**, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC**, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

⁶ Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

Portanto, temos $V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M²

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke




3.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores

3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.




O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados seis elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando (mesmas características dimensionais e/ou de aproveitamento similares), assim caracterizados:

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

AMOSTRA	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
I	<p>Fonte: Gama Imobiliária Código: TE0463</p> <p>Endereço: Vivendas do Engenho D'Água Área: 1.053,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive suave Valor Imóvel: R\$ 160.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 151,95 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	
II	<p>Fonte: Ouro Casas Imobiliária Código: TE2265</p> <p>Endereço: Vivendas do Engenho D'Água Área: 1.000,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Plana Valor Imóvel: R\$ 150.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 150,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	
III	<p>Fonte: Imóveis Bello Código: TE0225</p> <p>Endereço: Vivendas do Engenho D'Água Área: 1.053,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive suave Valor Imóvel: R\$ 160.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 151,95 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

<p>IV</p>	<p>Fonte: Ouro Casas Imobiliária Código: TE3112</p> <p>Endereço: Vivendas do Engenho D'Água Área: 1.000,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive suave Valor Imóvel: R\$ 150.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 150,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	
<p>V</p>	<p>Fonte: Gama Imobiliária Código: TE0365</p> <p>Endereço: Vivendas do Engenho D'Água Área: 1.085,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 150.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 138,25 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	
<p>VI</p>	<p>Fonte: Oppen Negócios Imobiliários Código: TE0039</p> <p>Endereço: Vivendas do Engenho D'Água Área: 1.017,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Plana Valor Imóvel: R\$ 160.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 157,32 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	

Inexistindo elementos discrepantes⁷, conforme normas técnicas em vigência, passa-se à homogeneização das amostras.

⁷ São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapole m a sua metade ou dobro.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
I	151,95	1,00	0,90	1,10	1,05	0,87	1,00	139,47
II	150,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,86	1,00	129,60
III	151,95	1,00	0,90	1,10	1,11	0,87	1,00	154,51
IV	150,00	1,00	0,90	1,10	1,11	0,86	1,00	144,45
V	138,25	1,00	0,90	1,10	1,17	0,87	1,00	141,84
VI	157,32	1,00	0,90	1,10	1,00	0,87	1,00	137,33

3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das seis amostras é R\$ 141,20 por m². Portanto, → X = **141,20**.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula → $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é → S = **8,25**

3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET⁸

Amostras extremas → Amostra II = R\$ 129,60 / m²
 Amostra III = R\$ 154,51 / m²

⁸ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Valor crítico para 6 amostras → 1,73 (tabelado)⁹

→ $d2/S = (141,20 - 129,60) / 8,25 = 1,41 < 1,73$ → **Amostra pertinente**

→ $d3/S = (154,51 - 141,20) / 8,25 = 1,61 < 1,73$ → **Amostra pertinente**

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é **compatível e definitivo**.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ($n < 30$), com a distribuição “t” de **STUDENT**, para “n” amostras e “n – 1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2 Limites de Confiança do Valor/M²

Os limites de confiança são definidos pelo modelo: $X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde: $t_c = 1,48$ → valores percentis para distribuição “t” de **STUDENT**, com **n (6)** amostras, **n – 1 (5)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem → $X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = 141,20 \pm 1,48 \times \frac{8,25}{\sqrt{5}}$

Efetuando, temos → $X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 146,66 / \text{m}^2$
 $X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 135,74 / \text{m}^2$

⁹ Abunahman, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. SP: Ed. Pini. Pág. 301.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 146,66 - 135,74 = 10,92$

Dividindo-se a amplitude por três ($10,92 \div 3$), temos **3,64**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe \rightarrow 135,74.....139,38

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "6") \rightarrow **Peso "1"**

2ª classe \rightarrow 139,38.....143,02

Neste intervalo há DUAS amostras (elemento "1" e "5") \rightarrow **Peso "2"**

3ª classe \rightarrow 143,08.....146,66

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "4") \rightarrow **Peso "1"**

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 1 + 2 + 2 + 1 = 6$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 137,33 \times 1) + (R\$ 141,84 \times 2) + (R\$ 139,47 \times 2) + (R\$ 144,45 \times 1) = R\$ 844,40$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 844,40 \div 6 \rightarrow R\$ 140,73$

Portanto, adota-se R\$ 140,73 / m².

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.3.1 Valor do Terreno – Matrícula 042883

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 3.195,68 \times 140,73 = \text{R\$ } 449.728,05$$

O valor de mercado do lote de terreno sob avaliação, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos¹⁰, é da ordem de **R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais).

3.3.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.1.2 → $V_B = A_{\text{Benf}} \times \text{CUB} \times F_{\text{PC}} \times \text{FOC}$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria
 A_{Benf} = Área da Benfeitoria
 CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M²
 F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo
 FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

Sendo: $\text{FOC} = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.
 K = coeficiente de Ross/Heidecke



$$V_B = 386,20 \times 1.390,03 \times 1,611 \times [0,20 + 0,618 \times (1 - 0,20)]$$

Logo, $V_B = \text{R\$ } 600.539,66$

O valor de mercado das construções existentes sobre o avaliando, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos¹¹, é da ordem de **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais).

¹⁰ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

¹¹ Idem nota “10”.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

4. Conclusão



O imóvel objeto da matrícula nº 042883 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Itatiba/SP, constituído pelo **LOTE DE TERRENO nº “12”, “13” e “14”**, da **QUADRA “04”**, do loteamento **VIVENDAS DO ENGENHO D’ÁGUA**, possui **VALOR DE MERCADO de R\$ 1.050.000,00¹²** (um milhão e cinquenta mil reais), com validade para **JUNHO DE 2019**.

5. Encerramento

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Itatiba, sobre o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 042883, do CRI local, **CONSTA DÉBITO** de IPTU da ordem de **R\$ 688,83**.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 25 laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 2 de junho de 2019.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial


¹² R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para o lote de terreno, e R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para as construções existentes, já considerado o atual estado de conservação.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ANEXO

- Extrato de informações (dados do terreno e de débito de IPTU) do imóvel penhorado, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA FICHA DE LANÇAMENTO			
Exercício 2019			
Dados Gerais do Proprietário			
Nº de identificação do Imóvel	0032	Inscrição Cadastral 23461-13-83-00106-0-0328-00000	Matrícula
Proprietário	CRISTIANE LEIA VIEIRA ALVES RAMOS		Físico Outros Não
Compromissário			CRC 183864
Endereço de Entrega	13252-450 - RUA REGINA POLI BREDARIOL, 381		CRC
Bairro	LT. ENGENHO VIVENDAS DO D AGUA		
Cidade	ITATIBA		Estado SP
Endereço do Imóvel	13252-450 - RUA REGINA POLI BREDARIOL, 381		
Bairro	LT. ENGENHO VIVENDAS DO D AGUA		
Dados Gerais do Terreno			
Logradouro	REGINA POLI BREDARIOL		
Cód. Loteamento	179	Quadra 04	Lote 12, 13 E 14
Área do Terreno	3.195,68	Test. Principal 61,35	Qtd. Testadas 1
Fração Ideal	1,000000	Fonte 0,00	Lado Direito 0,00
Cobrança	Normal	Fundos 0,00	Lado Esquerdo 0,00
Bentelarias	Calçada	Situação Meio de Quadra	Tribut. a partir
Topografia	Abaixo do nível da	Forma Regular	Zona 103
Categoria Proprietário	Particular	Pedologia	Uso Edificado
Dados Gerais da Construção			
Área Edificada	388,20	Qtd. Edificações 1	Qtd Pontos 298,00
		Ano Construção 1998	Classificação 3
Dados para a Classificação da Construção			
Tipo	RESIDENCIAL	Fôrro Laje	Pé Direito Demais Tipos
Revestimento Externo	Reboco	Inst. Elétrica Embutida	Vão Demais Tipos
Revestimento Interno	Reboco	Inst. Sanitária + de 1 Interna	
Pintura Externa	Latex	Estrutura Alvenaria	
Pintura Interna	Latex	Cobertura Telha Paulista	
Piso	Taco/Cerâmica	Esquadrias Madeira Especial	
Fatores para Cálculo			
Conservação	0,00	Qtd Testada 0,000	
Localização Física	1,00	Equip. Urbano 1,270	Utiliza Fatores Terreno g
		Podologia 1,00	
Valor do I.P.T.U. em Reais			
V. Venal Terreno	73.140,12	V. Venal Imóvel	285.725,19
V. Venal Edificação	212.576,07	V. Venal Tributável	285.725,19
		M² Terreno	22,89
		M² Construído	550,43
Eventos			Valor Lançado
	Total Lançado		3.382,48
2	Imposto Predial		2.057,26
21	Taxa de Remoção de Lixo		525,23

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - Seção da Receita
 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 LT JD DE LUCCA SP

Extrato de Débitos

Data Emissão 03/06/2019

Inscrição 23461-13-83-00106-0-0328-00000 IdFísico: 8032

Proprietário CRISTIANE LEIA VIEIRA ALVES RAMOS

Compromissário

Local do Imóvel 13252-450 - RUA REGINA POLI BREDARIOL, 381

Bairro e Loteamento VIVENDAS DO ENGENHO DAGUA, LOTEAMENTO Quadra: 04 Lote: 12, 13 E 14

Endereço de Entrega 13252-450 - RUA REGINA POLI BREDARIOL, 381

Bairro LT. ENGENHO VIVENDAS DO D AGUA Cidade: ITATIBA

Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	D/Vencido	Original	Correção	Juros	Multa	Honorarios	Desconto	TOTAL
IPTU	2018	Normal	6	25/03/2019	11,30	0,15	0,34	1,15	0,00	0,00	12,94
IPTU	2018	Normal	7	25/04/2019	312,03	1,78	6,28	31,38	0,00	0,00	351,47
IPTU	2018	Normal	8	25/05/2019	312,03	0,00	3,12	9,27	0,00	0,00	324,42
Total					635,36	1,93	9,74	41,80	0,00	0,00	688,83