

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

EXMA SR^a. JUIZA DE DIREITO DA 3^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREÍ

ROBERTO BENEDITO REQUENA
JUVELE, Engenheiro Civil , CREA 0682514122 , Perito Judicial, nomeado e
compromissado nos autos de AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (
PROCESSO Nº. 0008632-85.2018.8.26.0292 - movida pôr AUTO POSTO
BARÃO DE JACAREÍ LTDA em face de MIRANTE DO VALE
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA, tendo realizado
todos os estudos e diligências referentes ao processo, vem mui
respeitosamente apresentar o **LAUDO**.

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

LAUDO

1 – CONDIÇÕES PRELIMINARES

1.1 – Objetivo:

Objetiva a presente perícia, a avaliação pelo **JUSTO VALOR DE MERCADO**, do imóvel objeto de penhora na Ação de Cumprimento de Sentença movida pela Requerente contra a Requerida.

1.2 - Histórico:

A Requerente ingressou com Ação de Obrigação de Fazer, Processo 0005053-08.2013.8.26.0292, na comarca de Jacareí em face da Requerida, na qual a Requerida foi condenada a outorgar escritura em favor da Requerente de um lote de terreno designado como lote n º 06 da quadra “N” do loteamento “Parque Mirante do vale II”. (proc. fls. 01)

Na ocasião, o representante da Requerente, que buscava informações acerca de eventuais dívidas que pudessem onerar o lote em questão, advindas de taxas associativas, procurou a administração da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Mirante do Vale oportunidade em que foi alertado para o fato de que o imóvel já possuía um proprietário, que pagava portanto todas as taxas, sendo-lhe então fornecida a cópia da Escritura de Compra e Venda. (proc. fls. 02)

A Requerente, até então, sequer podia imaginar que o lote pudesse já ter sido vendido pela Requerida a terceiros, há tanto tempo, vez que a Requerente jamais visitara o loteamento, não houvera nenhuma menção disto durante todo o processo e, além disso, a própria Requerida já encaminhara a

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

Requerente telegrama se dispondo a lavrar escritura. Verificando – se que o referido lote não pertence a Requerida, a mesma já outorgou escritura em favor de José Rodrigues dos Santos Neto aos 08 de agosto de 2.000, e não levado a registro, porém, a taxa associativa vem sendo paga junto a administração. (proc. fls. 02)

A Requerente buscou avaliar o bem e o mesmo tem em seu valor de mercado – R\$ 340.000,00. Sendo o Requerente credor da referida quantia que representa o valor do bem que não pode ser entregue. (proc. fls. 03)

A Requerida foi citada e apresentou contestação: 1) que a mesma não se recorda a assinar a escritura pública do lote 06 da quadra “N”, com o sr. José Rodrigues dos Santos Neto, que documento data de 18 anos atrás; 2) em contato com o sr. José Rodrigues, esclareceu que jamais comprou qualquer lote da Requerida, mas sim adquiriu o imóvel objeto da presente demanda diretamente da Requerente; 3) que o lote foi avaliado em R\$ 235.000,00. (proc. fls. 54-67)

A Requerente ingressou com Agravo de Instrumento, contra decisão de fls. 88 (proc. fls. 100-104). Negado provimento ao recurso. (proc. fls. 123)

Através de Carta Precatória foi ouvida a testemunha Eliane de Paula Santos e que apresentou documentos pertinentes e que foram digitalizados e fazem parte integrante. (proc. fls. 153-158)

Em Decisão o M.M. Juiz, reconheceu o não cumprimento do julgado e acolheu o pedido de fls. 1/3, para determinar a conversão da obrigação respectiva em perdas e danos. E determinou perícia para a fim de apurar o valor do imóvel (proc. fls. 180-181). Nomeado perito. (proc. fls. 184)

A Requerida ingressou com Agravo de Instrumento, contra a decisão de fl. 180-181. (proc. fls. 201)

Efetuada vistoria para avaliação do lote n º 06 da quadra “N” (M47621), Parque Mirante do Vale (proc. fls. 252) e concomitantemente em 16 de

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

dezembro de 2.019 protocolado o Laudo (proc. fls. 257-296). Efetuada manifestação divergente pela Requerida (proc. fls. 304-320; 335-361 e 380-389) e esclarecimentos por este Mister (proc. fls. 324-330; 335-361 e 371-375). Homologado o laudo em fls. 390.

O inconformismo levou a Requerida a efetuar Agravo de Instrumento (proc. fls. 403) e negado provimento pelo TJ-SP (proc. fls. 430). Recurso especial ao STJ (proc. fls. 433) e negado provimento pelo STJ. (proc. fls. 439)

A Requerente solicitou a penhora dos lotes 05 e 03 da quadra “V” em nome da Requerida (proc. fls. 501-506). Deferido o pedido (proc. fls. 507) e gravada a penhora. (proc. fls. 566-571)

Efetuada a avaliação pelo Oficial de Registro (proc. fls. 572) e houve a impugnação da Requerida. (proc. fls. 579-599)

Em Vistos a M.M. Juíza a fim de dirimir a incerteza sobre o valor real, deferiu a prova pericial e nomeou perito. (proc. fls. 608)

A Requerida nomeou Assistente Técnico Feliz Malcher Mora Ainda Filho, arquiteto – CAU A3100-3/SP e apresentou quesitos. (proc. fls. 615-617)

2 – VISTORIA

Após estudar os autos, o signatário vistoriou o imóvel, colheu informações e coletou dados, que segue.

2.1 - Localização

LOTE N º 03 – QUADRA “ V ”

ALAMEDA CARAÍBAS

PARQUE MIRANTE DO VALE

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

JACAREÍ – SP. (matricula 101.363)

LOTE N º 05 – QUADRA “ V ”
ALAMEDA PÔR DO SOL
PARQUE MIRANTE DO VALE
JACAREÍ – SP. (matricula 101.364)

2.2 – Imóvel

TERRENO URBANO RESIDENCIAL

2.3 – Melhoramentos públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Energia elétrica
- Rede de água,
- Iluminação pública,
- Asfalto
- Rede telefônica.

2.4 - Serviços públicos

O local dispõe dos seguintes serviços públicos:

- Transporte Coletivo;
- Coleta de lixo;
- Correio;

2.5 – Zoneamento

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

Lei 5867/14 – Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo, onde define o imóvel avaliando:

ZAP1 – ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 1

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

→ **LOTE N º 03**

Um lote de terreno de formato irregular sob n º 03 da quadra “ V ” do loteamento denominado “ PARQUE MIRANTE DO VALE ”, que assim se descreve e caracteriza: medindo 20,35 m (vinte metros e trinta e cinco centímetros) de frente para a ALAMEDA CARAIBAS, confrontando de quem da alameda olha para o terreno, do lado direito com os lotes n º 01 e 02, na extensão de 58,55 m (cinquenta e oito metros e cinquenta e cinco centímetros), do lado esquerdo com o lote n º 04, na extensão de 62,02 m (sessenta e dois metros e dois centímetros), e nos fundos com o lote n º 05, na extensão de 20,00 m (vinte metros), todos na mesma quadra, encerrando a área de 1.214,52 metros quadrados. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Jacareí sob n º 44123.23.62.0267.00000, e registrado sob respectiva matrícula nº. 101.363, no Registro de Imóveis de Jacareí – SP.

Ver Certidão de Matrícula – fls. 566-567.

→ **LOTE N º 05**

Um lote de terreno de formato irregular sob n º 05 da quadra “ V ” do loteamento denominado “ PARQUE MIRANTE DO VALE ”, que assim se descreve e caracteriza: medindo 20,25 m (vinte metros e quinze centímetros) de

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

frente para a ALAMEDA PÔR DO SOL, confrontando de quem da alameda olha para o terreno, do lado direito com o lote n º 06, na extensão de 96,41 m (noventa e seis metros e quarenta e um centímetros), do lado esquerdo com os lotes n º 02, 03 e 04, na extensão de 94,41 m (noventa e quatro metros e quarenta e um centímetros), e nos fundos com área verde e sistema de lazer 03, na extensão de 20,00 m (vinte metros), todos na mesma quadra, encerrando a área de 1.916,77 metros quadrados. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Jacareí sob n º 44123.23.62.0163.00000, e registrado sob respectiva matrícula nº. 101.364, no Registro de Imóveis de Jacareí – SP.

Ver Certidão de Matrícula fls. 569-570.

4 – CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- 4.1 – Vistoria realizada em 12 de setembro de 2023, acompanhado pelo repr. da Requerida Sr. Mateus – tel. 12.99139.7881.
- 4.2 – Visualização do imóvel. (Ver Anexo I – Relatório Fotográfico)
- 4.3 – Os imóveis, dois terrenos sem benfeitorias, estão registrado na matrícula 101.363 (lote 03) e matrícula 101.364 (lote 05). (Ver cópia Certidão Matrícula – fls. 366-371)
- 4.4 – Imóvel estão cadastrado na Prefeitura Municipal de Jacareí sob inscrição imobiliária n º 44123.23.62.0267.00000 (lote 03) e 44123.23.62.0163.00000 (lote 05) e verificado pendência referente a

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

impostos municipais: IPTU, ou seja, Dívida Ativa. (Ver Anexo II –
Certidão Positiva de Débitos Municipais)

5 – AVALIAÇÃO:

De acordo com Norma Brasileira que rege matéria “Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR – 14653-2 : 2011 “, item 9.1.2 – No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme Item 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1 : 2019, o trabalho não deve ser classificado quanto a fundamentação e a precisão e deve ser considerado como definido no Item 3.34 da ABNT NBR 14653-1 : 2011.

Foi pesquisado no mercado imobiliário, data de FEVEREIRO/2024 os elementos comparativos:

RELAÇÃO DOS COMPARATIVOS

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO 01

TERRENO LOTEAMENTO MIRANTE DO VALE

Alameda Lápis Lazuli – DECLIVE – A.T. 1.000,00 m².

Valor R\$ 650.000,00

R\$ 650,00 / m².

Contato: FABRICIO LOPES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - (12) 99200-3739

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mirante-do-vale-bairros-jacarei-1000m2-venda-RS650000-id-2655427469/>

ELEMENTO 02

TERRENO LOTEAMENTO MIRANTE DO VALE

Alameda Esmeralda – DECLIVE – A.T. 1.000,00 m².

Valor R\$ 650.000,00

R\$ 650,00 / m².

Contato: MOVAE IMÓVEIS - (12) 3206-2324(12) 99601-8090

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-mirante-do-vale-bairros-jacarei-1000m2-venda-RS650000-id-2643979128/>

ELEMENTO 03

TERRENO LOTEAMENTO MIRANTE DO VALE

Alameda Buriti, - DECLIVE – A.T. 1.380,00 m².

Valor R\$ 600.000,00

R\$ 434,78 / m².

Contato: FABRICIO LOPES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - (12) 99200-3739

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mirante-do-vale-bairros-jacarei-1380m2-venda-RS600000-id-2626717967/>

Rua Barão de Jacaré, 70 – Centro – Jacaré – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ELEMENTO 04

TERRENO LOTEAMENTO MIRANTE DO VALE

Alameda Caraibas, - DECLIVE – A.T. 1.148,00 m².

Valor R\$ 500.000,00

R\$ 434,78 / m².

Contato: Ethos Imobiliária - (12) 3209-0401(12) 98227-1703

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mirante-do-vale-bairros-jacarei-1148m2-venda-RS500000-id-2590100357/>

ELEMENTO 05

TERRENO LOTEAMENTO MIRANTE DO VALE

Alameda Pôr do Sol, - DECLIVE – A.T. 1.921,37 m².

Valor R\$ 600.000,00

R\$ 312,27 / m².

Contato: Nathália Lopes Quintanilha Coutinho (12) 99763-1449

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mirante-do-vale-bairros-jacarei-1906m2-venda-RS600000-id-2639734304/>

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ELEMENTO 06

TERRENO LOTEAMENTO MIRANTE DO VALE

Alameda Pôr do Sol, - DECLIVE – A.T. 1.293,00 m².

Valor R\$ 570.000,00

R\$ 440,00 / m².

Contato: Vânia de Sene Negócios Imobiliários - Unidade Esplanada - (12) 3949-6000(12) 99658-8525

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mirante-do-vale-bairros-jacarei-1906m2-venda-RS600000-id-2639734304/>

Utilizados todos os elementos colocados com declive em relação a via pública.
Topografia similar ao avaliando.

Após a coleta dos elementos, e todos inseridos no loteamento do imóvel avaliando, efetuado a média ponderada, conforme segue:

VARLOR UNITÁRIO MÉDIO

$$Vum = \frac{Vh1 + Vh2 + Vh3 + Vh4 + Vh5 + Vh6}{6}$$

$$Vum = \frac{R\$ 650,00 + 650,00 + 434,78 + 434,78 + 312,27 + 440,00}{6}$$

$$Vum = R\$ 486,97 / m^2$$

Saneamento I – Limite inferior (-30%) - R\$ 340,87

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

Limite superior (+ 30%) – R\$ 633,06

Serão descartados os elementos 1, 2 e 5

$$Vum = \frac{Vh3 + Vh4 + Vh6}{3}$$

$$Vum = \frac{434,78 + 434,78 + 440,00}{3}$$

$$Vum = R\$ 436,52 / m^2$$

Saneamento II – Limite inferior (-30%) - R\$ 305,56

Limite superior (+ 30%) – R\$ 567,47

VALOR UNITÁRIO SANEADO – Vum - R\$ 436,52 / m²

5.1 – CALCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS AVALIANDO

5.1.1. – Terreno lote n º 03 – quadra “V”

$$VT = (At \times Vum)$$

VT – Valor total do imóvel

At – Área do terreno

Vum – Valor unitário médio por m².

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

$$VT = (At \times Vum)$$

$$VT = (1.214,52 \text{ m}^2 \times R\$ 436,52)$$

$$VT = R\$ 530.162,27$$

VALOR DO IMÓVEL – LOTE 03 / QUADRA “ V ” – R\$ 530.000,00

5.1.2. – Terreno lote n º 05 – quadra “V”

$$VT = (At \times Vum) \times Fp$$

VT – Valor total do imóvel

At – Área do terreno

Vum – Valor unitário médio por m².

Fp. A média padrão de profundidade dos imóveis no loteamento mede 50,00 m e frente 20,00 m. Sendo que o lote avaliando tem profundidade maior. Aplica-se o Fp = 0,88. Sendo que os paradigmas frente, topografia e localização são equivalentes.

$$VT = (At \times Vum) \times Fp$$

$$VT = (1.916,77 \text{ m}^2 \times R\$ 436,52) \times 0,88$$

$$VT = R\$ 736.303,42$$

VALOR DO IMÓVEL – LOTE 05 / QUADRA “ V ” – R\$ 740.000,00

6 - CONCLUSÃO

6.1. - IMÓVEL AVALIANDO - LOTE N º 03 – QUADRA “ V ”

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

LOTE N º 03 – QUADRA “ V ”
ALAMEDA CARAÍBAS
PARQUE MIRANTE DO VALE
JACAREÍ – SP. (matricula 101.363)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 530.000,00
(LOTE 03 / ÁREA TERRENO 1.214,52 m².)

6.2. - IMÓVEL AVALIANDO - LOTE N º 05 – QUADRA “ V ”

LOTE N º 05 – QUADRA “ V ”
ALAMEDA PÔR DO SOL
PARQUE MIRANTE DO VALE
JACAREÍ – SP. (matricula 101.364)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 740.000,00
(LOTE 05 / ÁREA TERRENO 1.916,77 m².)

7 – Quesitos

7.1 – Quesitos Requerida

- 1)** Queira o Sr. Perito informar a localização completa dos imóveis objeto da presente avaliação;
R. Ver Item 2.1. – Localização.
- 2)** Informe o Sr. Perito quais são as características físicas e topográficas de cada imóvel;

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

R. Os imóveis tem a topografia em declive acentuado. Ver Relatório Fotográfico – Anexo I)

3) Informe o Sr. Perito as características do empreendimento imobiliário no qual os imóveis estão localizados e, a existência ou não de outros empreendimentos na cidade de Jacareí com as mesmas características ou, que sejam passíveis de comparação;

R. É um loteamento fechado, onde todo o perímetro é cercado por muro e uma entrada controlada.

4) Descreva o Sr. Perito qual o padrão das construções vizinhas dentro do empreendimento em questão e, qual a relevância de tais características no valor de venda dos respectivos imóveis;

R. O loteamento fechado é considerado de alto padrão.

5) Informe o Sr. Perito qual a metragem dos imóveis objeto desta perícia;

R. Lote n º 03 – quadra “V” – Alameda Caraíbas – área 1.214,52 m².

Lote n º 05 – quadra “V” – Alameda Pôr do Sol – área 1.916,77 m.

6) Informe o Sr. Perito qual valor do metro quadrado dos imóveis em questão, justificando sua resposta utilizando-se de todos os métodos e critérios disponíveis para atribuição do referido valor;

R. Ver Item 2.4.

7) Queira o Sr. Perito comparar os imóveis em questão – considerando a metragem quadrada informada, localização, características do solo – com os demais imóveis que se encontram a venda no mesmo empreendimento;

R. As amostras estão locadas no loteamento fechado Parque Mirante do Vale. Anunciadas na rede mundial/internet.

8) Informe o Sr. Perito qual valor de venda dos imóveis de mesma metragem que estão sendo comercializados no empreendimento em questão, utilizando-se de método comparativo ao valor dos imóveis objetos de avaliação;

R. Ver item 5 – Avaliação.

9) Informe o Sr. Perito quais os parâmetros utilizados para atribuir os valores aos imóveis objetos desta perícia, utilizando-se do método comparativo e, descrevendo as demais características que influenciam no valor de mercado;

R. O determinante é imóveis com declive. Característica principal dos imóveis avaliando.

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

10) Descreva o Sr. Perito, por fim, quais são as diretrizes comumente adotadas para atribuição de valor de venda aos imóveis, bem como, quais fontes foram utilizadas para responder aos quesitos, de modo que o possibilite de afirmar com certeza o valor dos imóveis objetos de avaliação.

R. As amostras coletas, todas captadas no loteamento do imóvel avaliando.

8 - ENCERRAMENTO:

O presente laudo consta de 16 folhas digitadas em microcomputador e impressas de um só lado, rubricado as anteriores e está última datada e assinada pelo Perito, e com seus respectivos ANEXO I – Relatório Fotográfico, Anexo II – Certidão Positiva de Débitos Impostos Municipais e Anexo III – ART - Anotação Responsabilidade Técnica.

Jacareí, em 23 de fevereiro de 2.024.

assinado digitalmente na lateral
ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
ENG. CIVIL – CREA 0682514122

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ANEXO I
Relatório Fotográfico

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N ° 01 – VISTA DA PORTARIA DE ACESSO AO LOTEAMENTO FECHADO.

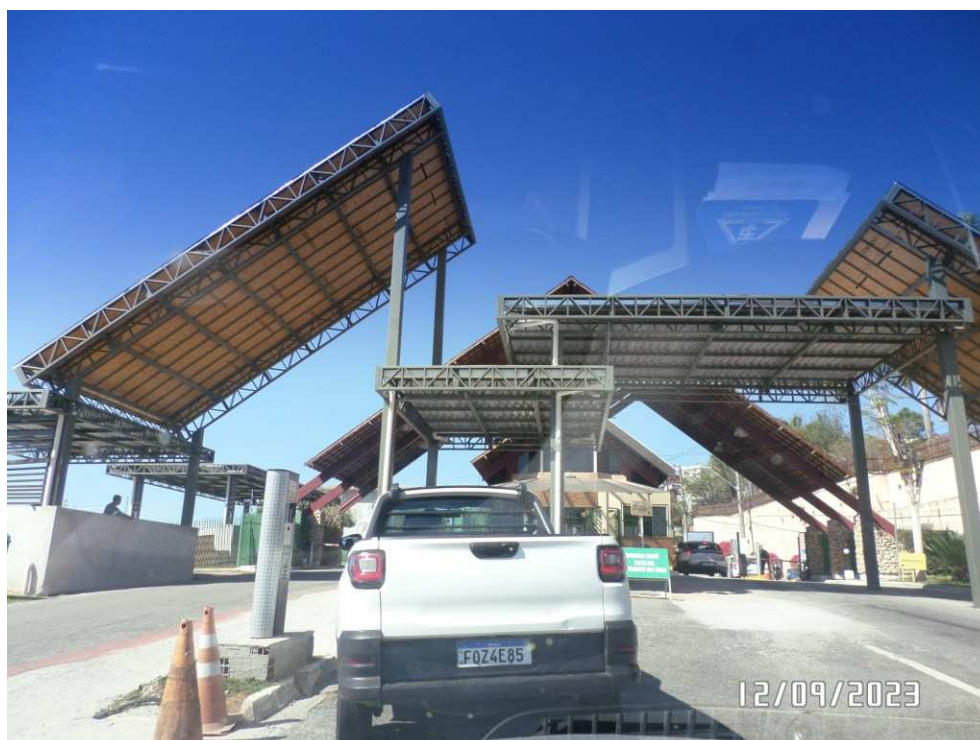


FOTO N ° 02 – VISTA DA PORTARIA DE ACESSO – EM OBRAS.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

LOTE 03 – QUADRA “V”

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 03 – VISTA NOMENCLATURA VIA PÚBLICA.



FOTO N º 04 – VISTA FRONTAL DO IMÓVEL PELA VIA PÚBLICA.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N ° 05 – VISTA PARCIAL IMÓVEL AVALIANDO – TOPOGRAFIA EM DECLIVE.



FOTO N ° 06 – VISTA PARCIAL IMÓVEL AVALIANDO – NÍVEL DA VIA PÚBLICA.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

LOTE 05 – QUADRA “V”

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 07 – VISTA NOMENCLATURA DA VIA PÚBLICA.

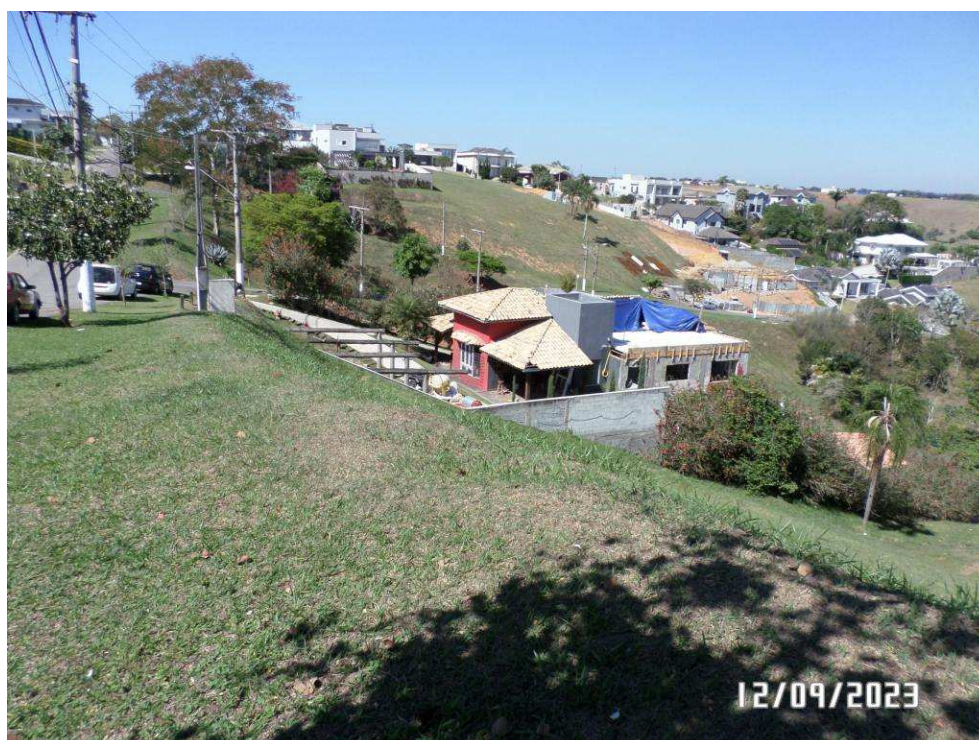


FOTO N º 08 – VISTA PARCIAL IMÓVEL AVALIANDO – PELA DA VIA PÚBLICA.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N ° 09 – VISTA PARCIAL IMÓVEL AVALIANDO – TOPOGRAFIA EM DECLIVE.



FOTO N ° 10 – VISTA PARCIAL IMÓVEL AVALIANDO – TOPOGRAFIA EM DECLIVE.

Rua Barão de Jacaré, 70 – Centro – Jacaré – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ANEXO II

Certidão Positiva de Débitos Impostos Municipais

Rua Barão de Jacaré, 70 – Centro – Jacaré – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



Prefeitura Municipal de Jacareí
Palácio Presidente Castelo Branco
Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - 12300-903 Jacareí - SP

Secretaria de Finanças

Certidão Positiva de Débitos

Número da Certidão: 78291/2024

Inscrição Cadastral: 441232362026700000 - Irregular
Proprietário: MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONST LTDA, CNPJ: 02688905000121
Local do Imóvel: ALAMEDA CARAÍBAS, - PARQUE MIRANTE DO VALE - Quadra: V03 - JACAREI / SP

CERTIFICAMOS, conforme requerimento do contribuinte interessada para fins de **COMPROVAÇÃO**, que analisando o cadastro de lançamentos de impostos **IMPOSTO TERRITORIAL URBANO, TAXAS, PCM, CM E MULTAS**, existentes nos arquivos desta Unidade de Arrecadação, verificamos que o **IMÓVEL** do contribuinte **MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONST LTDA**, situado na **ALAMEDA CARAÍBAS, - PARQUE MIRANTE DO VALE - Quadra: V03**, está devidamente cadastrado sob Inscrição **IMOBILIÁRIA 441232362026700000**, a qual encontra-se **ATIVA**.

CERTIFICAMOS ainda que para o referido contribuinte, **CONSTAM DÉBITOS JUNTO AOS CORRES PÚBLICOS** com referência aos tributos supra mencionados até a presente data, ficando ressalvo o direito da Fazenda Municipal em lançar qualquer débito que venha a ser apurado futuramente.

Certidão emitida em **16/02/2024** às **06:27:19** (data e hora de Brasília).
Acessada pelo IP: **172.81.8.1 / 179.223.42.72**
Código de Controle da Certidão: **04D2.23BC.9BFA7**

Válida até **17/03/2024** (30 dias a partir da data de emissão).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço www.jacarei.sp.gov.br

Certidão expedida gratuitamente pela internet.

16/02/2024 06:26:42

Página 1 de 1

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



Prefeitura Municipal de Jacareí
Palácio Presidente Castelo Branco
Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - 12300-903 Jacareí - SP

Secretaria de Finanças

Certidão Positiva de Débitos

Número da Certidão: 78290/2024

Inscrição Cadastral: 441232362016300000 - Irregular
Proprietário: MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONST LTDA, CNPJ: 02688905000121
Local do Imóvel: ALAMEDA PÔR DO SOL, - PARQUE MIRANTE DO VALE - Quadra: V 05 - JACAREI / SP

CERTIFICAMOS, conforme requerimento do contribuinte interessada para fins de **COMPROVAÇÃO**, que analisando o cadastro de lançamentos de impostos **IMPOSTO TERRITORIAL URBANO, TAXAS, PCM, CM E MULTAS**, existentes nos arquivos desta Unidade de Arrecadação, verificamos que o **IMÓVEL** do contribuinte **MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONST LTDA**, situado na **ALAMEDA PÔR DO SOL, - PARQUE MIRANTE DO VALE - Quadra: V 05**, está devidamente cadastrado sob Inscrição **IMOBILIÁRIA** 441232362016300000, a qual encontra-se **ATIVA**.

CERTIFICAMOS ainda que para o referido contribuinte, **CONSTAM DÉBITOS JUNTO AOS COFRES PÚBLICOS** com referência aos tributos supra mencionados até a presente data, ficando ressalvo o direito da Fazenda Municipal em lançar qualquer débito que venha a ser apurado futuramente.

Certidão emitida em **16/02/2024** às **06:25:50** (data e hora de Brasília).
Acessada pelo IP: **172.81.8.1 / 179.223.42.72**
Código de Controle da Certidão: **09B4.2002.EF5A6**

Válida até **17/03/2024** (30 dias a partir da data de emissão).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço www.jacarei.sp.gov.br

Certidão expedida gratuitamente pela Internet.

16/02/2024 06:25:13

Página 1 de 1

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ANEXO III – A.R.T.
Anotação de Responsabilidade Técnica

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com.br



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620240318760

1. Responsável Técnico**ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE**Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2603277146**Registro: **0682514122-SP**

Registro:

2. Dados do ContratoContratante: **PROC. 0008632-85.2018.8.26.0292 (NOMEAÇÃO PELA M.M. JUÍZA DA 3ª V.C. DE JACAREÍ-SP)**Endereço: **Alameda PÔR DO SOL**Complemento: **(LOTE 05 - QUADRA "V")**Cidade: **Jacareí**Processo Judicial: **0008632-85.2018.8.26.0292**Valor: R\$ **7.570,00**

Ação Institucional:

Data de Nomeação: **12/09/2023**Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Nº:

Bairro: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO VALE**UF: **SP**CEP: **12302-315**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Alameda CARAÍBAS**Complemento: **LOTE 03 - QUADRA "V"**Cidade: **Jacareí**Data de Início: **12/09/2023**Previsão de Término: **30/06/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**Proprietário: **MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Nº:

Bairro: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO VALE**UF: **SP**CEP: **12302-302**

Código:

CPF/CNPJ: **02.688.905/0001-21**Endereço: **Alameda PÔR DO SOL**Complemento: **LOTE 05 - QUADRA "V"**Cidade: **Jacareí**Data de Início: **12/09/2023**Previsão de Término: **30/06/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**Proprietário: **MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Nº:

Bairro: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO VALE**UF: **SP**CEP: **12302-315**

Código:

CPF/CNPJ: **02.688.905/0001-21****4. Atividade Técnica**

Quantidade Unidade

Execução

1	Avaliação	de imóveis	2,00000	unidade
	Laudo	de imóveis	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

POR DETERMINAÇÃO JUDICIAL AVALIAÇÃO POR DETERMINAÇÃO JUDICIAL DE DOIS IMÓVEIS TERRENOS PENHORADO NA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA - PROCESSO 0008632-85.2018.8.26.0292, RQTE AUTO POSTO BARÃO LTDA, RQDO MIRANTE DO VALE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Jacareí, em 23 de fevereiro de 2.024

Local

data

assinado digitalmente na lateral

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE - CPF: 060.676.888-24

PROC. 0008632-85.2018.8.26.0292 (NOMEAÇÃO PELA M.M. JUÍZA DA 3ª
V.C. DE JACAREÍ-SP)

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 23/02/2024

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 2620240318760

Versão do sistema

Impresso em: 23/02/2024 17:03:12



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 530.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2024 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	943 dias	1,122028
Percentual correspondente	943 dias	12,202827 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 594.674,98
Sub Total	(=)	R\$ 594.674,98
Valor total	(=)	R\$ 594.674,98

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	530.000,00
Data inicial	01/02/2024
Data final	01/09/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	534.293,00
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	535.308,15
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	537.288,79
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	539.760,31
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	541.109,71
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	542.516,59
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	543.547,37
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	544.253,98
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	547.192,94
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	550.585,54
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	552.457,53
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	553.065,23
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	559.867,93
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	563.451,09
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	565.873,93
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	567.911,07
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	569.387,64
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	571.266,62
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	570.466,85
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	573.205,09
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	574.236,86
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	575.385,33
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	576.823,80
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	577.977,44
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	582.832,45
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	585.396,92

01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	590.606,95
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	594.268,71
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	596.705,21
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	597.063,24
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	594.674,98

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 594.674,98
Valor total	(=)	R\$ 594.674,98

[Retornar](#) [Imprimir](#)