Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Ação

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO

Solicitado por

ROSANA APARECIDA JURISATO

Contra

MARCOS ROBERTO ZAFALLON

Processo n.º 1003788-93.2020.8.26.0037

3ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

SUMÁRIO

1. Objetivo
2. Vistoria do Imóvel à Avaliar
3. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando
4. Diagnóstico do Mercado
5. Metodologia Utilizada
6. Avaliação do Terreno
7. Avaliação das Benfeitorias
8. Determinação do Valor do Imóvel
9. Quesitos Requerido
10. Conclusão
11. Considerações Finais
12. Encerramento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

1) OBJETIVO

Determinação do valor atual de mercado do imóvel.

2) VISTORIA DOS IMÓVEIS A AVALIAR

A vistoria ao imóvel em questão, foi realizada no dia 09 de outubro de 2020, no período das 11:00 às 12:00 horas e foi acompanhada pelo:

Requerente
- Ítalo Jurisato Junior – Irmão da Requerente;

Requerido
- Marcos Roberto Zafallon – Requerido;
- Dr. Gustavo Serafim Figueiredo;
- Engº Carlos Eduardo Cardoso – Assistente Técnico;

3) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

3.1 – Localização

O imóvel localiza-se na Rua Rita Ribeiro Pedroso nº 155, Lote 17 – Quadra G, Residencial Bouganville, bairro Jardim Bouganville, situado no município de Araraquara/SP.

3.2 – Descrição do Imóvel

O imóvel, representado no Anexo I - Fotos, é composto de uma residência com piscina, com área total construída de 254,39m^2, encravada em um terreno com dimensões regulares, com testada de 13,00m de frente para a Rua Rita Ribeiro Pedroso, 13,00m na linha dos fundos, 31,00m da frente aos fundos em ambos os lados, perfazendo uma área total de 403,00m^2, praticamente em nível.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

É servido por rede pública de água, esgoto e telefone, rede elétrica com iluminação da via pública e pavimento asfáltico.

Possui matrícula nº 103.994 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara – SP e cadastro na Prefeitura Municipal nº 19.247.017.00, que consta no Anexo II – Espelho do IPTU.

- **Benfeitoria 1 – Residência**

Residência com área total edificada de 242,47m², representadas no Anexo I – Fotos, padrão médio, constituída de sala de estar para 02 ambientes, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), suíte master com closet, 04 sanitários, lavabo, cozinha, espaço gourmet, despensa, área de serviço, garagem coberta para 02 veículos, armários embutidos na cozinha e no espaço gourmet.

A cobertura é de telha térmica trapezoidal apoiada sobre estrutura metálica, forro em laje de concreto, revestido com argamassa e pintura látex. As paredes são em alvenaria revestidas com argamassa e pintura látex, esquadrias de PVC e vidro, portas em madeira, instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Piso cerâmico em toda a área interna e, piso cerâmico, em concreto e petit pave na área externa do imóvel. Revestimento cerâmico até o teto na cozinha, sanitários e área de serviço.

- **Benfeitoria 2 – Piscina**

Piscina com acabamento em vinil, com dimensões irregulares e área total de 11,92m², representadas no Anexo I – Fotos.

Estado de Conservação

Apresenta estado de conservação “Regular (C), de acordo com o Quadro A do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

4) DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retração da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com pouco incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho baixo, havendo na cidade um número significativo de ofertas de imóveis, com absorção considerada lenta. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa, estando o desempenho do mercado anormal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

5) METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação obedecerá às diretrizes gerais conforme determinação da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR-14.653/2001 e preceitos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Para a determinação do valor do imóvel será considerado o valor do terreno mais o valor das benfeitorias.

VI = VT + VB

Onde:
VI = Valor do Imóvel
VT = Valor do Terreno
VB = Valor da Benfeitoria

5.1 – MÉTODO APLICADO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é um tipo de método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra de elementos. O Método Comparativo Direto é o mais respeitável, entre outros, quando possível sua utilização com eficácia, como acontece nesta avaliação.

5.2 – MÉTODO APLICADO PARA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

A avaliação das edificações será feita pelo Método do Custo de Reprodução com Depreciação, que é um tipo de método utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo Método Evolutivo. Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas. Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R$/m^2 construído).

5.3 - NÍVEL DE PRECISÃO

O nível de precisão adotado segundo a NB 14.653-2 (Procedimento para avaliação de imóveis urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

6) AVALIAÇÃO DO TERRENO

Obtido a partir de pesquisa imobiliária direcionada para a região, efetuada junto a estabelecimentos do ramo e corretores do município, considerando as benfeitorias públicas, dimensões, ofertas de lotes à venda nas imediações, chegando-se ao seguinte resultado médio para o terreno avaliando:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

Amostra Comparativas

Nº	Endereço	Contato		Preço (R$)	Área Terreno (m^2)	Preço (R$/$m^2$)
1	Rua Rita Ribeiro Pedroso - Condomínio Bouganville - Cód.2773	Borsari Imóveis	Site Imobiliária	300.000,00	628,87	477,05
2	Terreno em condomínio fechado - Residencial Bouganville - Cód. 2071	HDZ Imóveis	Site Imobiliária	200.000,00	403,00	496,28
3	Terreno em condomínio fechado - Residencial Bouganville - Cód. 2072	HDZ Imóveis	Site Imobiliária	235.000,00	472,00	497,88
4	Terreno em Condomínio Araraquara, SP - Bouganville - Ref.: TF00171	Mantovani Imóveis	Site Imobiliária	260.000,00	630,00	412,70
5	Jardim Bouganville - Araraquara - Ref.: TEC248	FHR Imóveis	Site Imobiliária	275.000,00	628,87	437,29
6	Avenida Gumercindo Siqueira - Condomínio Bouganville - Ref- 4691	Imobiliária São Paulo	Site Imobiliária	280.000,00	628,87	445,24

Aplicando nas 06 amostras comparativas os Fatores de Oferta e Área, encontra-se o Valor unitário (Vu) Médio:

Vu Médio = R$ 442,13 / m²

Com o Vu Médio = R$ 442,13 / m², encontra-se a média saneada com valor mínimo de -30% e valor máximo de +30%, onde não foram encontrados valores fora do intervalo. Portanto:

Vu = R$ 442,13 / m²

					Avaliando
Dado nº	Fator Oferta (R$)	Área (m^2)	Preço Unit. (R$/$m^2$)	Fat. área	Vu (R$/$m^2$)
1	270.000,00	628,87	429,34	1,09	469,30
2	180.000,00	403,00	446,65	1,00	446,65
3	211.500,00	472,00	448,09	1,03	462,48
4	234.000,00	630,00	371,43	1,09	406,15
5	247.500,00	628,87	393,56	1,09	430,20
6	252.000,00	628,87	400,72	1,09	438,02
Avaliando		**403,00**			**442,13**

MÉDIA GERAL	442,13
Limite Superior	574,77
Limite Inferior	309,49
Elem. Discrepante	0

Avaliando (Vu médio)		
Área (m^2)	Unitário (R$/$m^2$)	Valor (R$)
403,00	**442,13**	**R$ 178.179,40**

Campo de arbítrio		
	(R$/$m^2$)	Valor (R$)
-15%	375,81	151.452,49
Vu médio	442,13	178.179,40
+15%	508,45	204.906,32

Engº Civil – Engº Segurança do Trabalho – CREA/SP – 5060449254 – CNP 020287
Cel. (16) 99766-4388 – email – eugenio_albiero@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

Adotado para o imóvel avaliando o valor médio do campo de arbítrio que varia de +15% a -15%, portanto:

Vu = R$ 442,13 / m²

Assim,

Valor do Terreno (VT)

VT = Vu x Área
VT = R$ 442,13 x 403,00 m²

VT = R$ 178.179,40 (cento e setenta e oito mil, cento e setenta e nove reais e quarenta centavos)

7) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

A avaliação das benfeitorias será realizada considerando o padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, depreciação e demais características do imóvel, podendo enquadrá-lo de acordo com os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" elaborado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que estabelece um valor unitário de venda (**Vu**).

O valor demonstrado é referente ao CUB – Custo Unitário Básico de Construção Civil elaborado e divulgado pelo "Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de São Paulo" (SINDUSCON/SP), adotando-se o valor de R8-N = **R$ 1.531,08/m²** (novembro/2020).

Para a depreciação do imóvel no estado em que se encontra, utilizaremos o "**Método Ross- Heidecke**".

De acordo com o Método de Ross-Heidecke teremos um fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação: **Foc** o qual é dado pela fórmula:

Foc = R + K. (1 – R)

R = coeficiente residual corresponde ao padrão do imóvel

K = Coeficiente de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencial = Idade Aparente (anos) ÷ Vida Referencial (anos)

Aplicando-se os dados na tabela 2 para determinação do coeficiente "K":

7.1 - Benfeitoria 1 – Residência

Área construída (Ac): 242,47m²
Padrão construtivo: "casa padrão simples"
Idade aparente: 2 anos
Vida útil: 70 anos
Estado de conservação = (c) regular
Índice construtivo (Ic) = 1,743

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

Aplicando-se os dados na tabela 2 para determinação do coeficiente “K”:

Idade em % da vida referencial = 2 anos ÷ 70 anos = 0,029 = 2,90%

K = 0,955 (c) regular

R = 20%

Foc = R + K * (1 - R)

Foc = 0,20 + 0,955 (1 – 0,20) = 0,9640

7.2 – Benfeitoria 2 – Piscina

Área construída (Ac): 11,92m²
Padrão construtivo: “piscina de vinil”
Idade aparente: 2 anos
Vida útil: 20 anos
Estado de conservação = (c) regular
Índice construtivo (Ic) = 1,00

Aplicando-se os dados na tabela 2 para determinação do coeficiente “K”:

Idade em % da vida referencial = 2 anos ÷ 20 anos = 0,100 = 10,00%

K = 0,921 (c) regular

R = 20%

Foc = R + K * (1 - R)

Foc = 0,20 + 0,921 (1 – 0,20) = 0,9289

7.3 – Valor das Benfeitorias

VB = Vb1 + Vb2

VB = R$ 623.778,38 + R$ 14.394,23

VB = R$ 638.172,61 (seiscentos e trinta e oito mil, cento e setenta e dois reais e sessenta e um centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DAS BENFEITORIAS

Nº	Descrição	Idade (anos)	Padrão Construtivo	Índice Construt. (Ic)	Conservação	Área Construída (m^2)	Sinduscon (nov/20) Categoria	(R$/$m^2$)	Vuc (R$/$m^2$)	K	Foc	Vuc Deprec. (R$/$m^2$)	Vb (R$)
1	Residência	2	Casa Padrão Simples	1,743	Regular (c)	242,47	CUB Padrão R8-N	1.531,08	2.668,67	0,955	0,9640	2.572,60	623.778,38
2	Piscina	2	Piscina de Vinil	1,000	Regular (c)	11,92	Verba	1.300,00	1.300,00	0,921	0,9289	1.207,57	14.394,23
TOTAIS						254,39							638.172,61

Vuc	Valor Unit. de Venda da Construção	Vuc = Ic x R8-N
R8-N	Custo básico de construção	Sinduscon
Vb	Valor das benfeitorias	Vb = Ac x Vuc x Foc
Foc	Fator de obsolescência	Foc = R + K*(1 - R)

8) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

VI = VT + VB
VI = Valor do Imóvel
VT = Valor do Terreno
VB = Valor da Benfeitoria

VI = R$ 178.179,40 + R$ 638.172,61

VI = R$ 816.352,01 (oitocentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e dois reais e um centavo).

9) QUESITOS REQUERIDO

1) Qual a localização do imóvel objeto da presente avaliação? Situa-se em condomínio residencial fechado?

Resposta: O imóvel localiza-se na Rua Rita Ribeiro Pedroso nº 155, Lote 17 – Quadra G, condomínio Residencial Bouganville, bairro Jardim Bouganville, situado no município de Araraquara/SP.

2) A localização valoriza o imóvel como um todo?

Resposta: Sim, a localização em condomínio fechado valoriza o imóvel.

3) Qual o padrão e valores dos imóveis na circunvizinhança do avaliando?

Resposta: São casas de médio padrão de construção, com os preços de venda de:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

Preço (R$)	Área (m^2)	R$/$m^2$
870.000,00	278,52	3.123,65
680.000,00	220,00	3.090,91
900.000,00	250,00	3.600,00
660.000,00	212,05	3.112,47
650.000,00	300,00	2.166,67
780.000,00	253,00	3.083,00
Média		**3.029,45**

Valor médio de venda = 3.029,45 R$/$m^2$

Imóvel avaliando = 254,39m^2 x 3.029,45 R$/$m^2$ = R$ 770.661,78 (Estimativa)

4) Descreva a construção do imóvel, classificando o seu padrão construtivo.

Resposta: Vide item 3.2 do Laudo.

5) Qual a área do terreno e das edificações?

Resposta: O imóvel possui área de terreno de 403,00m^2 e, área construída de 254,39m^2.

6) A edificação residencial possui armários embutidos, suítes e piscina. Isso valoriza a edificação?

Resposta: Possui armários embutidos na cozinha e no espaço gourmet, 03 suítes, closet na suíte master e piscina. Estes itens valorizam o imóvel.

7) Qual a metodologia empregada para a avaliação do terreno e das edificações? Deve-se considerar a NBR 14.653-2 da ABNT? Explique.

Resposta: Vide item 05 do Laudo.

8) Com base nas características do terreno em condomínio fechado, das edificações e considerando as normas vigentes, qual o valor do imóvel?

Resposta: O valor do imóvel é R$ 816.000,00 (oitocentos e dezesseis mil reais).

10) CONCLUSÃO

De acordo com diligências e estudos necessários, adota-se para o imóvel objeto da ação, o valor de mercado de:

VI = R$ 816.000,00 (oitocentos e dezesseis mil reais).

Valor válido para o mês de dezembro de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

11) CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Este laudo está vinculado a data de sua elaboração, tendo validade por um determinado período, conforme grau de mudança no comportamento do mercado imobiliário local, bem como dos custos unitários básicos da construção civil.

- A caracterização do imóvel objeto deste laudo, foi baseada em vistoria no local e análise dos dados constantes na matrícula e IPTU que constam nos autos.

- A documentação obtida para elaboração deste é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análise jurídica.

12) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho que é composto de 09 páginas impressas apenas no anverso, 3 anexos, perfazendo um total de 19 páginas, ao mesmo tempo em que me coloco à inteira disposição deste juízo para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito deste trabalho no trâmite normal desta ação.

Termos em que pede deferimento

Araraquara, 02 de dezembro de 2020

Eugênio Albiero Neto
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/SP – 5060449254

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I – FOTOS

Foto 01 – Vista da fachada da residência.

Fotos 02 e 03 – Vista da rua interna do condomínio, em frente da residência.

Foto 04 – Vista da garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

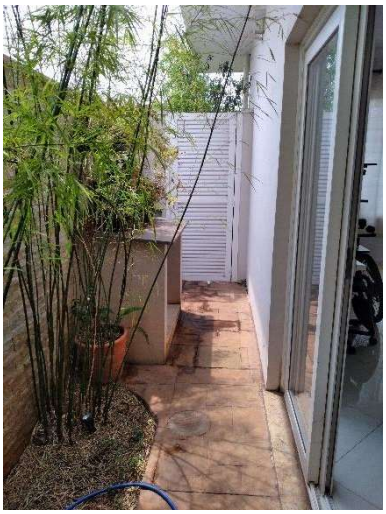
Fotos 05 e 06 – Vista interna da sala para dois ambientes (estar e jantar).

Foto 07 – Vista da cozinha.

Foto 08 – Vista da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia



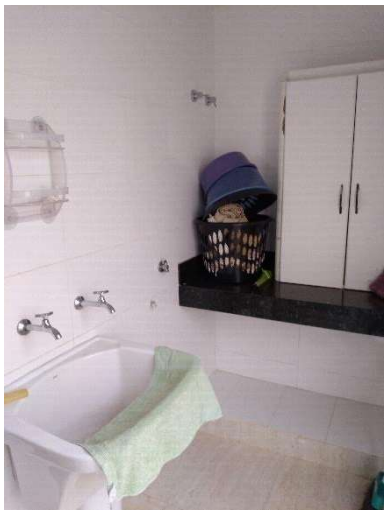
Fotos 09 e 10 – Vista dos corredores laterais direito e esquerdo.

Foto 11 – Vista do espaço gourmet.

Fotos 12 e 13 – Vista do espaço gourmet e piscina.

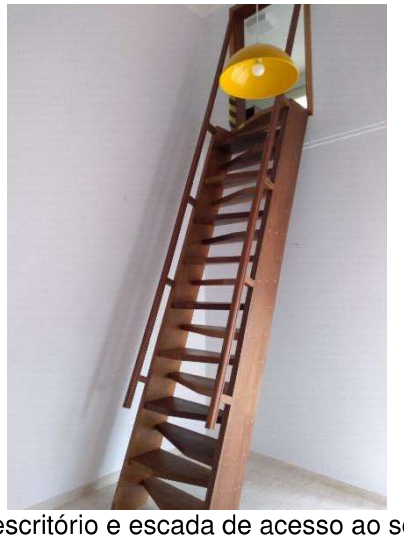
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia



Fotos 14, 15 e 16 – Vista do sanitário da área gourmet, área de serviço e despensa.

Fotos 17 e 18 – Vista da sala para home theater.



Fotos 19 e 20 – Vista do espaço para escritório e escada de acesso ao sótão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos 21, 22 e 23 – Vista da suíte master, closet e sanitário.

Fotos 24 e 25 – Vista da suíte 2.

Fotos 26 e 27 – Vista do sanitário da suíte 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos 28 e 29 – Vista da suíte 3.

Fotos 30, 31 e 32 – Vista do sanitário da suíte 3.

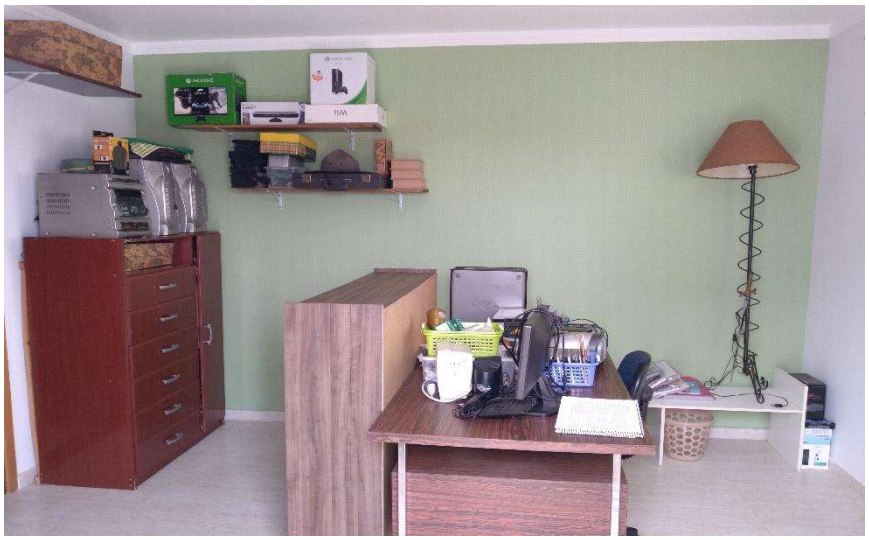


Foto 33 – Vista do escritório no sótão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos 34 e 35 – Vista do escritório no sótão. Detalhe para sacada.

Fotos 36 e 37 – Vista da casa de máquinas no sótão e parede dos fundos da residência.

ANEXO II – ESPELHO DO IPTU

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO
19.247.017.00	2020	01/12/2020	REAL	0306	110154

PROPRIETÁRIO
MARCOS ROBERTO ZAFALLON

COMPROMISSÁRIO

ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA
403,00	254,39	13,00	1,00	2017	1,00

VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 e
145.080,00	367.473,99	0,3100	1.588,92	NÃO	0,00

VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 103994 TRANSCRIÇÃO: 0
0,00	0,00	0,00	512.553,99	1.588,92	

ENDEREÇO DE ENTREGA
R RITA RIBEIRO PEDROSO Nº 155 LOTE - 17 - QUADRA - G BOUNGANVILLE (JD) CEP 14802-871 ARARAQUARA SP

ENDEREÇO DO IMÓVEL — ANDAR — APARTAMENTO
R RITA RIBEIRO PEDROSO Nº 155 LOTE 17 QUADRA G BOUNGANVILLE (JD) ARARAQUARA SP CEP 14802-871

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO III – PLANTA BAIXA

PROJETO ARQUITETÔNICO | **FL. ÚNICA**

OBRA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

LOCAL RUA RITA RIBEIRO PEDROSO, nº 155

BAIRRO JARDIM BOUNGANVILLE

PROPRIETÁRIO MARCOS ROBERTO ZAFALLON

SITUAÇÃO SEM ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA P.A.A. DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO E AS AGUAS PLUVIAIS NÃO SERÃO LIGADAS NO ESGOTO E SERA CUMPRIDA A LEI 4886 DE 17/07/07.

PROPRIETÁRIO: MARCOS ROBERTO ZAFALLON

TABELA DE ÁREAS

TERRENO	403,00m²
CONSTRUÇÃO:	
PAVIMENTO TÉRREO	
PRINCIPAL	172,59m²
VARANDA	24,96m²
ABRIGO PARA VEICULOS	29,91m²
TOTAL PAV. TÉRREO	227,46m²
PAV. SUPERIOR	
DEPÓSITO	15,01m²
TOTAL A CONSTRUIR	242,47m²
PISCINA	11,92m²
LIVRE	163,62m²

DECLARO QUE A OBRA SERÁ EXECUTADA RIGOROSAMENTE DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO E SE HOUVER ALGUMA IRREGULARIDADE QUE IMPEÇA A CONCESSÃO DO HABITE-SE A ADEQUAÇÃO DA MESMA AS NORMAS SERÃO DE MINHA INTEIRA RESPONSABILIDADE

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL PELA OBRA
LINCOLN FERRI AMARAL
ARQUITETO - CAU A11127-9

RRT Nº 4631237
RRT Nº 4631276

APROVAÇÃO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Gerência de Aprovação de Projetos
APROVADO
Guiché 315/9/17 Processo 3052/16
MARCOS ROBERTO DE OLIVEIRA 02/06/2017
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 5061118088
GERENTE DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
FOLHA Nº 13

Comparecer perante o Instituto do Seguro Social - INSS no prazo de 30 (trinta) dias contados do início de suas atividades, para matricular a obra de construção civil sendo que o não cumprimento sujeita o responsável à multa na forma estabelecida no artigo 92 da Lei nº 8212 de 24 de julho de 1991 e suas alterações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.

Engº Eugênio Albiero Neto
Avaliações e Perícias de Engenharia

PLANTA BAIXA - PAV.TÉRREO - ÁREAS
ESCALA 1:100

Engº Civil – Engº Segurança do Trabalho – CREA/SP – 5060449254 – CNP 020287
Cel. (16) 99766-4388 – email – eugenio_albiero@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EUGENIO ALBIERO NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 16:15 , sob o número WARQ20701551038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003788-93.2020.8.26.0037 e código 3879A4F.