

Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

O presente **Laud** tem por finalidade definir o justo valor a ser atribuído ao imóvel em questão.

2) Vistoria ao imóvel avaliando e análise de documentos:

No dia 18 de janeiro de 2023, com início às 10h00, foi feita vistoria ao imóvel avaliando. As Partes foram convocadas com antecedência e na data e horário agendados o perito judicial subscritor iniciou a vistoria, não tendo comparecido representantes das Partes.

Os trabalhos possibilitaram a coleta de várias informações, conforme seguem:

2.1) Características locais:

O imóvel em questão, situado à Rua Maria Elce Martins Bertelli, Lote 03-A, Quadra B, Bairro Lourdes Ap Noce, Várzea Paulista, SP, está localizado no perímetro urbano de Várzea Paulista, SP, região com boa infraestrutura urbana.

O imóvel avaliando possui matrícula nº 27980 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí e possui Inscrição Cadastral nº 11.023.050 junto a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista/SP. Conforme matrícula, o imóvel é identificado como Lote 03-A, com área de 300,00 m², medindo 12,00 m de frente para a Rua Maria Elce Martins Bertelli; por 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado, direito de quem da rua olha o terreno, com o lote 2-A; de outro, esquerdo, com o lote 4-A; e nos fundos, onde tem a mesma largura da frente, confronta com o mesmo lote 4-A.

O terreno tem topografia praticamente plana e consistência seca.

Sobre referido terreno não foram localizadas benfeitorias edificadas, embora na ficha cadastral de referido imóvel conste edificação residencial de 128,00 m² de área construída, conforme se verifica no documento ora anexado.

Planta Genérica de Valores:

Para fins de cálculo de IPTU, a Prefeitura do Município de Várzea Paulista/SP utiliza a Planta Genérica de Valores.

A Planta Genérica de Valores estabelece valores unitários para os terrenos dos diversos locais do Município de Várzea Paulista, SP. Referidos valores serão adotados **unicamente** para efeito de transposição dos locais pesquisados para o local do imóvel avaliando, que, pela Planta Genérica de Valores, pertence ao

Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

Setor Fiscal V, cujo valor base atualizado é de R\$ 92,17/m², conforme decreto nº 6.297 de 16/12/2022.

2.2 Fotos do Local:

Na sequência, fotos do imóvel avaliando:



FOTO 1 – VISTA GERAL DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (Google Earth).

Este documento é cópia autogerada, assinada digitalmente por PÓRTO & ASSOCIADOS LTDA/EI/ARARIBÁ DE Ubatuba Justificad de Eleição de São Paulo, por meio do número de inscrição nº 5.098.380, sob o número de inscrição nº 12340242498742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017436-03.2020.8.26.0309 e código 810621709.



FOTO 2 – IMÓVEL AVALIANDO, VISTO DA RUA MARIA ELCE MARTINS BERTELLI.



FOTO 3 – IMÓVEL AVALIANDO, OUTRA VISTA, MOSTRANDO ASPECTO DA RUA MARIA ELCE MARTINS BERTELLI.

ELEMENTO:	Nº	1	FOTO:	ABAIXO
ENDEREÇO:				
RUA/Nº/COMPLEMENTO:		RUA SEGUNDO GREGÓRIO BELODI, FRENTE AO 127		
BAIRRO/CIDADE/ESTADO:		VARZEA PAULISTA, SP		
FONTE:				
OFERTANTE:		SR, CARLOS EDUARDO	FONE:	11 95855 4353
INFORMANTE:				
VALOR:		R\$ 302.400,00	DATA:	fev/23
TERRENO		BENFEITORIAS		
DIMENSÕES		EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL:	252,00 M²	ÁREA EQUIVALENTE:	M²	
TESTADA PRINCIPAL:	7,00 M	IDADE APARENTE:	ANOS	
TESTADA SECUNDÁRIA:	M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	36,00 M	POPULAR	()	
TOPOGRAFIA:		BAXO:	()	
DECLIVE (%)		NORMAL:	()	
ACLIVE (%)		ALTO:	()	
		CUB:	RS/M²	
CONSISTÊNCIA:		DATA		
SECO:	(X)	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA		
REGIÃO INUNDÁVEL:	()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
TERRENO INUNDÁVEL:	()	TOTAIS		
PERMANENTEMENTE ALAGADO:	()	EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA		
ZONA		OUTRAS BENFEITORIAS %		
URBANA	(X)			
RURAL	()			
INDUSTRIAL	()	TOTAL BENFEITORIAS		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS		OBS:		
VIA PAVIMENTADA	(X)			
ENERGIA ELÉTRICA	(X)			
TELEFONE	(X)			
ÔNIBUS PRÓXIMO	(X)			
COLETA DE LIXO	(X)			
REDE COLETORA DE ESGOTOS	(X)			
REDE ÁGUA TRATADA	(X)			
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (ÍNDICE FISCAL) (R\$/M²)		SETOR FISCAL - V	R\$/M² = 92,17	2022
VALORES:		VALOR DA BENFEITORIA:	R\$	-
VALOR TOTAL:	R\$ 302.400,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$	272.160,00
FATOR DE FONTE:	0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	R\$/M²	1.080,00



Este documento é cópia autôgrafa da assinatura digitalizada em pdf. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017438-83.2020.8.26.0309 e código 90627799.

ELEMENTO:	Nº	2	FOTO:	ABAIXO
ENDEREÇO:				
RUA/Nº/COMPLEMENTO:		RUA CASTROVIEJO, VIZINHO AO 165		
BAIRRO/CIDADE/ESTADO:		VARZEA PAULISTA, SP		
FONTE:				
OFERTANTE:	VÁRZEA IMÓVEIS		FONE:	11 4596 0570
INFORMANTE:	SR. JULIO		DATA:	fev/23
VALOR:	R\$	850.000,00		
TERRENO		BENFEITORIAS		
DIMENSÕES		EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL:	960,00	M²	ÁREA EQUIVALENTE:	M²
TESTADA PRINCIPAL:	9,30	M	IDADE APARENTE:	ANOS
TESTADA SECUNDÁRIA:		M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	103,23	M	POPULAR	()
TOPOGRAFIA:			BAIXO:	()
DECLIVE (%):	8,00		NORMAL:	()
ACLIVE (%):			ALTO:	()
			CUB:	R\$/M²
CONSISTÊNCIA:		DATA		
SECO:		(X)	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA	-
REGIÃO INUNDÁVEL:		()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
TERRENO INUNDÁVEL:		()	TOTAIS	
PERMANENTEMENTE ALAGADO:		()	EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA	-
ZONA			OUTRAS BENFEITORIAS %	-
URBANA		(X)		
RURAL		()		
INDUSTRIAL		()	TOTAL BENFEITORIAS	-
OUTRAS CARACTERÍSTICAS		OBS:		
VIA PAVIMENTADA	(X)			
ENERGIA ELÉTRICA	(X)			
TELEFONE	(X)			
ÔNIBUS PRÓXIMO	(X)			
COLETA DE LIXO	(X)			
REDE COLETORA DE ESGOTOS	(X)			
REDE ÁGUA TRATADA	(X)			
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (ÍNDICE FISCAL) (R\$/M²)		SETOR FISCAL - V		R\$/M² = 92,17 2022
VALORES:			VALOR DA BENFEITORIA:	R\$ -
VALOR TOTAL:	R\$	850.000,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$ 765.000,00
FATOR DE FONTE:		0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	R\$/M² 796,88



ELEMENTO:	Nº	4	FOTO:	ABAIXO
ENDEREÇO:				
RUA/Nº/COMPLEMENTO:	RUA JOSÉ DE SOUZA, ENTRE 385 E 365			
BAIRRO/CIDADE/ESTADO:				VARZEA PAULISTA, SP
FONTE:				
OFERTANTE:	MEDIAR		FONE:	11 4596 1874
INFORMANTE:	SR. MAURO			
VALOR:	R\$	600.000,00	DATA:	fev/23
TERRENO		BENFEITORIAS		
DIMENSÕES		EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL:	1.144,87	M²	ÁREA EQUIVALENTE:	M²
TESTADA PRINCIPAL:	14,00	M	IDADE APARENTE:	ANOS
TESTADA SECUNDÁRIA:		M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	81,78	M	POPULAR	()
TOPOGRAFIA:			BAXO:	()
DECLIVE (%):	11,00		NORMAL:	()
ACLIVE (%):			ALTO:	()
CONSISTÊNCIA:			CUB:	RS/M²
SECO:		(X)	DATA	
REGIÃO INUNDÁVEL:		()	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA	-
TERRENO INUNDÁVEL:		()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
PERMANENTEMENTE ALAGADO:		()	TOTAIS	
ZONA			EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA	-
URBANA		(X)	OUTRAS BENFEITORIAS %	-
RURAL		()	TOTAL BENFEITORIAS	-
INDUSTRIAL		()		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS		OBS:		
VIA PAVIMENTADA	(X)			
ENERGIA ELÉTRICA	(X)			
TELEFONE	(X)			
ÔNIBUS PRÓXIMO	(X)			
COLETA DE LIXO	(X)			
REDE COLETORA DE ESGOTOS	(X)			
REDE ÁGUA TRATADA	(X)			
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (INDICE FISCAL) (R\$/M²)		SETOR FISCAL - V		RS/M² = 92,17 2022
VALORES:			VALOR DA BENFEITORIA:	R\$ -
VALOR TOTAL:	R\$	600.000,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$ 540.000,00
FATOR DE FONTE:		0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	RS/M² 471,67



ELEMENTO:	Nº	5	FOTO:	ABAIXO
ENDEREÇO:				
RUA/Nº/COMPLEMENTO:		RUA FLORENTINO MARTINS, VIZINHO AO 255		
BAIRRO/CIDADE/ESTADO:		VARZEA PAULISTA, SP		
FONTE:				
OFERTANTE:		MARLENE IMÓVEIS	FONE:	11 96332 9912
INFORMANTE:		SRTA. MARLENE		
VALOR:		R\$ 200.000,00	DATA:	fev/23
TERRENO		BENFEITORIAS		
DIMENSÕES		EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL:	300,00	M²	ÁREA EQUIVALENTE:	M²
TESTADA PRINCIPAL:	10,00	M	IDADE APARENTE:	ANOS
TESTADA SECUNDÁRIA:		M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	30,00	M	POPULAR	()
TOPOGRAFIA:			BAXO:	()
DECLIVE (%):	12,00		NORMAL:	()
ACLIVE (%):			ALTO:	()
			CUB:	RS/M²
CONSISTÊNCIA:			DATA	
SECO:		(X)	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA	-
REGIÃO INUNDÁVEL:		()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
TERRENO INUNDÁVEL:		()	TOTAIS	
PERMANENTEMENTE ALAGADO:		()	EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA	-
ZONA			OUTRAS BENFEITORIAS %	-
URBANA		(X)	TOTAL BENFEITORIAS	-
RURAL		()		
INDUSTRIAL		()		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS		OBS:		
VIA PAVIMENTADA	(X)			
ENERGIA ELÉTRICA	(X)			
TELEFONE	(X)			
ÔNIBUS PRÓXIMO	(X)			
COLETA DE LIXO	(X)			
REDE COLETORA DE ESGOTOS	(X)			
REDE ÁGUA TRATADA	(X)			
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (INDICE FISCAL) (R\$/M²)		SETOR FISCAL - V	R\$/M² = 92,17	2022
VALORES:		VALOR DA BENFEITORIA:	R\$	-
VALOR TOTAL:	R\$ 200.000,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$	180.000,00
FATOR DE FONTE:	0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	R\$/M²	600,00



Este documento é cópia autôgrafa da assinatura digitalizada por: PÓRTOVAZONERECHEIRSONSOMNOSDETELAVERIBÁREAIDEBUSÍTIASJUSTIÇADOFESTADODESAO; para:topolautolero 09/02/2023 às 09:38:05 do momento: WWW.PNT2334249372 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017338-83.2020.8.26.0309 e código 81062779.

ELEMENTO:	Nº	6	FOTO:	ABAIXO
ENDEREÇO:				
RUA/Nº/COMPLEMENTO:	RUA ITARIRI, VIZINHO AO 51			
BAIRRO/CIDADE/ESTADO:	VARZEA PAULISTA, SP			
FONTE:				
OFERTANTE:	IMOBILIÁRIA CASA CERTA			FONE: 11 96374 5621
INFORMANTE:	SR. CLÁUDIO			
VALOR:	R\$	250.000,00	DATA:	fev/23
TERRENO			BENFEITORIAS	
DIMENSÕES			EDIFICAÇÕES	
ÁREA TOTAL:	273,00	M²	ÁREA EQUIVALENTE:	M²
TESTADA PRINCIPAL:	10,00	M	IDADE APARENTE:	ANOS
TESTADA SECUNDÁRIA:		M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	27,30	M	POPULAR	()
TOPOGRAFIA:			BAIXO:	()
DECLIVE (%):	13,00		NORMAL:	()
ACLIVE (%):			ALTO:	()
			CUB:	R\$/M²
CONSISTÊNCIA:			DATA	
SECO:		(X)	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA	-
REGIÃO INUNDÁVEL:		()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
TERRENO INUNDÁVEL:		()	TOTAIS	
PERMANENTEMENTE ALAGADO:		()	EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA	-
ZONA			OUTRAS BENFEITORIAS %	-
URBANA		(X)		
RURAL		()		
INDUSTRIAL		()	TOTAL BENFEITORIAS	-
OUTRAS CARACTERÍSTICAS			OBS:	
VIA PAVIMENTADA	(X)			
ENERGIA ELÉTRICA	(X)			
TELEFONE	(X)			
ÔNIBUS PRÓXIMO	(X)			
COLETA DE LIXO	(X)			
REDE COLETORA DE ESGOTOS	(X)			
REDE ÁGUA TRATADA	(X)			
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (ÍNDICE FISCAL) (R\$/M²)			SETOR FISCAL - V	R\$/M² = 92,17 2022
VALORES:			VALOR DA BENFEITORIA:	R\$ -
VALOR TOTAL:	R\$	250.000,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$ 225.000,00
FATOR DE FONTE:		0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	R\$/M² 824,18



Este documento é cópia autogerada do sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017338-83.2020.8.26.0309 e código 90627799.

3.1.2) Homogeneização das Amostras:

Para cada um dos elementos pesquisados faz-se o cálculo de seu valor unitário homogeneizado, por meio das seguintes operações:

- Aplica-se o fator fonte (0,90), de modo a extrair dos valores ofertados a sua natural superestimativa, destinada a permitir a negociação entre vendedor e comprador.

- Havendo benfeitorias, seus valores são calculados de acordo com os “estudos” “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS - 2019” IBAPE-SP e/ou “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – 2019” IBAPE-SP.

- Em seguida, do valor da oferta, corrigido pelo fator fonte, subtrai-se o valor da benfeitoria, já depreciada, encontrando-se o valor relativo ao terreno.

Com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP (2011), com eventuais necessárias adaptações para adequá-la ao Município de Várzea Paulista, SP, considerou-se que o imóvel avaliando pode ser classificado como Grupo I, Zonas de uso residencial horizontal, 2ª Zona Residencial Horizontal Médio, situação onde se devem utilizar os seguintes fatores de ajuste:

- Frente de Referência = 10,00 m
- Profundidade Mínima = 25,00 m
- Profundidade Máxima = 40,00 m
- Expoente do Fator Testada (f) = 0,20
- Expoente do Fator Profundidade (p) = 0,50

Passa-se então à aplicação da somatória dos seguintes fatores de homogeneização, que foram adotados após vistoria ao local, informações colhidas junto às imobiliárias, observação dos valores das áreas e os aspectos e situações que as valorizam ou desvalorizam:

Fator de Transposição:

Para a transposição de cada elemento pesquisado ao local do imóvel avaliando utiliza-se o fator de transposição, com base nos valores obtidos na Planta Genérica de Valores do Município de Várzea Paulista, onde o valor do local avaliando é de R\$ 92,17/m² (setor fiscal V, 2022).

Fatores profundidade e testada

Conforme Norma do IBAPE-SP, as influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**P_{mi} e P_{ma}**).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade **C_p** é igual a **1,00**
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \}]$$

- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Topografia:

Para a influência da topografia, utilizam-se fatores do Eng. J. Ruy Canteiro, quais sejam:

Aclive:

$$\text{Suave} = 0,95$$

$$\text{Acentuado} = 0,90$$

Declive:

$$\text{Menor que 5\%} = 0,95$$

$$\text{Entre 5\% e 10\%} = 0,90$$

$$\text{Maior que 10\%} = 0,80$$

Na tabela a seguir, encontram-se resumidas todas as operações:

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS												
VALOR FISCAL UNITÁRIO DO AVALIANDO R\$/M² (2022)											92,17	
ELEMENTO	OFERTA	FATOR DE FONTE	BENEFICÍCIAS	VALOR DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	VALOR FISCAL	FATOR DE				VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO TERRENO
								TRANSPOLIÇÃO	FATOR DE TESTADA	FATOR DE PROFUNDIDADE	TOPOGRAFIA	
	R\$		R\$	R\$	M²	R\$/M²	R/M²					R\$/M²
1	302.400,00	0,900	-	272.160,00	252,00	1.080,00	92,17	1,00	1,07	1,00	1,00	1.158,84
2	850.000,00	0,900	-	765.000,00	960,00	796,88	92,17	1,00	1,01	1,30	1,11	1.134,75
3	350.000,00	0,900	-	315.000,00	505,00	623,76	92,17	1,00	0,93	1,00	1,11	651,77
4	600.000,00	0,900	-	540.000,00	1.144,87	471,67	92,17	1,00	0,93	1,18	1,25	644,54
5	200.000,00	0,900	-	180.000,00	300,00	600,00	92,17	1,00	1,00	1,00	1,25	750,00
6	250.000,00	0,900	-	225.000,00	273,00	824,18	92,17	1,00	1,00	1,00	1,25	1.030,22
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES DOS ELEMENTOS											895,02	
LIMITE SUPERIOR (+30,00%)											1.163,52	
LIMITE INFERIOR (-30,00%)											626,51	
ESTANDO OS 6 (SEIS) ELEMENTOS DENTRO DA FAIXA (+ OU - 30,00%), A MÉDIA 895,02 R\$/M² PODE SER CONSIDERADA.												

Da tabela anterior, resulta que o valor unitário para o local do imóvel avaliando, considerado paradigma, é de 895,02 R\$/m².

A área avalianda possui frente de 12,00 m, voltada para a Rua Maria Elce Martins Bertelle.

Com área de 300,00 m², possui uma profundidade equivalente de 25,00 m.

Portanto, quanto à testada, deve-se aplicar o fator de ajuste = 1,037;
Com profundidade equivalente compreendida entre a mínima e a máxima, não há que se aplicar fator de profundidade.

Igualmente, quanto à topografia da área avalianda, sendo plana, não há que se aplicar fator de ajuste.

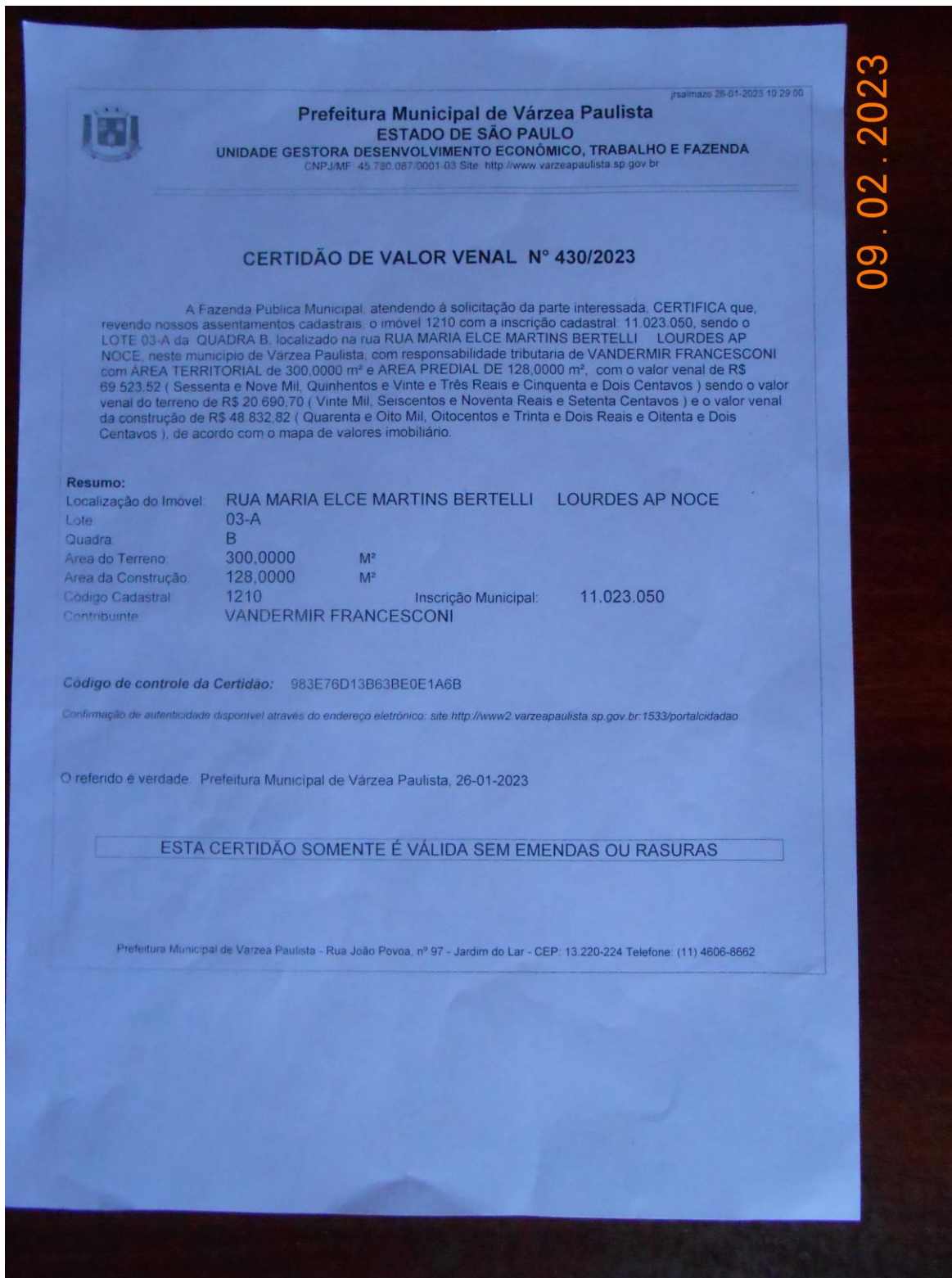
Então, o valor do unitário para a área avalianda será:

$$R\$ 895,02/m^2 \times 1,037 = R\$ 928,14/m^2.$$

O valor do terreno referente ao imóvel avaliando, então, será:

$$\text{Valor do terreno} = 300,00 \text{ m}^2 \times R\$ 928,14/m^2 = R\$ 278.442,00, \text{ referido a fevereiro de 2023.}$$

Portanto, o justo valor a ser atribuído ao imóvel avaliando é de R\$ 278.442,00, referido a fevereiro de 2023.



Extrato para Simples Conferência

Prefeitura Municipal de Várzea Paulista
UNIDADE GESTORA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRABALHO E FAZENDA
Rua João Pinheiro nº 97, Jardim B. L. S.
VÁRZEA PAULISTA, SP - CEP. 13.232-234
FONES: (11) 4526-8462/045551/Nº:IMF-45730167/0001-03

Imovel: 1210 - VANDERMIR FRANCESCOI
Endereço: RUA MARIA ELCE MARTINS BERTELLI - LOURDES AP NOCE Várzea Paulista-SP
Dados: CPF/CNPJ: 034.853.078-15 Insc. Municipal - 11.023.050 Quadra B Lote 03-A
Contador: - Atividade:

Insc. Cadastral	Ano	Título	Origem	Vi. Inscrito	Juros	Multa	Correção	Honor.10%	Vi. Atualizado	Sit	P. Judicial	
	2016		I.P.T.U.-00000001210	487,25	529,46	67,00	182,71	126,64	1.286,42	EXE	PEJ.-1504200-82.2019.8.26.0655	
	2017		COLETA-00000001210	99,81	90,67	13,40	34,10	23,80	237,98	EXE	PEJ.-1504200-82.2019.8.26.0655	
	2017		I.P.T.U.-00000001210	510,81	472,49	99,39	176,95	123,56	1.235,64	EXE	PEJ.-1504200-82.2019.8.26.0655	
	2018		I.P.T.U.-00000001210	526,24	418,92	69,82	171,96	118,09	1.186,94	EXE	PEJ.-1504200-82.2022.8.26.0655	
	2018		COLETA-00000001210	111,36	88,65	14,78	36,39	25,12	261,18	EXE	PEJ.-1504200-82.2022.8.26.0655	
	2019		I.P.T.U.-00000001210	547,24	336,50	70,10	153,80	110,76	1.107,64	EXE	PEJ.-1504200-82.2022.8.26.0655	
	2019		COLETA-00000001210	115,20	70,64	14,76	32,38	23,32	233,18	EXE	PEJ.-1504200-82.2022.8.26.0655	
	2020		I.P.T.U.-00000001210	561,18	240,82	66,81	126,88	99,77	997,69	EXE	PEJ.-1504200-82.2022.8.26.0655	
	2020		COLETA-00000001210	118,14	50,70	14,49	26,71	21,00	210,04	EXE	PEJ.-1504200-82.2022.8.26.0655	
	2021		I.P.T.U.-00000001210	587,93	157,38	68,42	96,31	0,00	910,04	INC		
	2021		COLETA-00000001210	122,88	32,89	14,30	20,13	0,00	190,20	INC		
	2022		I.P.T.U.-00000001210	653,06	74,84	69,04	27,33	0,00	823,27	INC		
	2022		COLETA-00000001210	135,68	15,55	14,14	5,68	0,00	171,05	INC		
Saldo de Dívida Ativa em Aberto:				4.582,78	2.579,71	567,45	1.091,35	672,67	8.227,27		0,00	
Saldo a Pagar do Exercício de 2023:												0,00
Saldo de Parcelamentos de Dívida Ativa:												9.493,94
Saldo de Dívida Ativa em Aberto Demonstrado:												9.493,94
Total Geral de Débitos:												9.493,94

Atualizado até: 26/01/2023 Página 1

09.02.2023

5) Conclusão:

Pelo exposto, s.m.j., o justo valor a ser atribuído ao imóvel avaliando, de matrícula 27980 no 2º RI de Jundiaí e Inscrição Cadastral 11.023.050 na Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, é de R\$ 278.442,00 (duzentos e setenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e dois reais), referido a fevereiro de 2023.

Deve-se, ainda, informar o quanto segue:

- a) Na vistoria realizada ao imóvel avaliando não se verificou nenhuma construção edificada sobre o terreno, embora conste na Inscrição Cadastral 11.023.050, relativa ao avaliando, a área total construída de 128,00 m²;
- b) Consta, ainda, sobre a mesma Inscrição Cadastral 11.023.050, um saldo de Dívida Ativa em Aberto no valor de R\$ 9.493,94, valor atualizado até 26/01/2023.

6) Encerramento:

Nada mais havendo a esclarecer, vai o presente Laudo digitado em 19 (dezenove) folhas.

Jundiaí/Várzea Paulista, 09 de fevereiro de 2023.

Wagner Gerson Costa
CREA Nº 0600463247
Membro Titular do IBAPE-SP nº 1.175