

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SÃO PAULO

Processo Digital n°: **1006160-28.2017.8.26.0099**

JOÃO GUILHERME BAPTISTA NICOLI, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, inscrito no CREA/SP sob o número 5070186841, endereço eletrônico eng_joaobaptista@outlook.com e joagbnicoli@gmail.com, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, vem a presença deste juízo apresentar o laudo de avaliação dos imóveis localizados nos endereços Rua Dr. Candido Fontoura da Silveira, números 50 e 48, bairro Vila Gato, Bragança Paulista/SP, matrículas número 27.907 e 27.908 respectivamente, embasado pela ABNT, NBR 14.653-1, 14.653- 2 e 13.752.

Desde já, me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Bragança Paulista, SP 08 de maio de 2025.

JOÃO GUILHERME BAPTISTA NICOLI
Engenheiro Civil
CREA/SP 5070186841

LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÕES DE BENS

(ABNT NBR 13.752:2024
ABNT NBR 14.653-2:2011)

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA VISTORIA	02/04/2025
OBJETO	Imóvel urbano
FINALIDADE	Determinar o valor de mercado
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
LOCALIZAÇÃO	Imóvel 01: Matrícula 27.908: Rua Dr. Candido Fontoura da Silveira, número 48 Imóvel 02: Matrícula 27.907: Rua Dr. Candido Fontoura da Silveira, número 50
ÁREAS	Imóvel 01: Matrícula 27.908: 497,65m ² Imóvel 02: Matrícula 27.907: 522,15m ²
DOCUMENTAÇÃO	Imovel 01: Matrícula 27.908 Cartório de registro de imóveis de Bragança Paulista / SP e IPTU Imovel 02: Matrícula 27.907 Cartório de registro de imóveis de Bragança Paulista / SP e IPTU
ART	2620250744569
MERCADO	*O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira ciclica; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado. *A solidez do mercado para 2023/24 e suas expectativas são positivas. Com diminuição da taxa selic para 2% é esperado que mais pessoas consigam realizar o sonho do imóvel próprio.
AVALIAÇÃO	Imovel 1: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) Imovel 2: R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do trabalho é estimar o valor de mercado para efeito de leilão dos imóveis situados na Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 50 (matrícula 27907) e Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 48 (matrícula 27908) - Vila Gato – Bragança Paulista / SP.

Para isso foram adotadas a ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2 e ABNT NBR 13.752:2024, para verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercados, permitindo-se:

- a) Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste varie mais de 1% do valor estimado;
- b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado, desde que devidamente embasada.

2. DIAGNOSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário em 2025 apresenta um cenário misto, com a expectativa de alta dos juros e, conseqüentemente, dificuldades no financiamento. No entanto, há também oportunidades em segmentos como alto padrão, imóveis sustentáveis e locação. O crescimento do setor não será tão expressivo como em anos anteriores, mas ainda deve apresentar bons números de vendas e valorização.

O diagnóstico do mercado imobiliário para 2025, segundo a Sinduscon – SP, indica uma desaceleração no crescimento do PIB da construção civil, com um aumento de 3% previsto para 2025, em comparação com 4,4% em 2024. Apesar desta desaceleração, as perspectivas são positivas, impulsionadas por programas habitacionais como o MCMV, investimentos em infraestrutura e avanços tecnológicos. No entanto, o cenário econômico ainda apresenta desafios, como taxas de juros elevadas e uma recuperação moderada do PIB.

3. METODOLOGIA ADOTADA

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com ABNT NBR 14.653-1, no seu item 8.3.1.

3.1. Desenvolvimento

3.1.1. Vistoria

Conforme petição de agendamento da vistoria protocolada no dia 21/01/2025 às 22:59 horas, às fls 1494, a mesma foi realizada no dia 06/03/2025 às 9:00 horas com a presença deste perito, auxiliar técnico Aisllan de Oliveira Soares e representantes da SICREDI FRONTEIRAS PR/SC/SP os senhores Andrey Fernando Vieira dos Santos e Felipe Bertin Faria, representante de CLAUDIO RAMALHO não compareceu.

Devido ao fato, reagendamento foi protocolado dia 07/03/2025 às 09:59 horas, às fls. 1507-1508, a mesma foi realizada no dia 02/04/2025 às 09:00 com a presença deste perito, auxiliar técnico Aisllan de Oliveira Soares, profissionais de serviço de imagens por drone Gabriel Baldi e Shane Glean e representantes da SICREDI FRONTEIRAS PR/SC/SP os senhores Felipe Bertin Faria e Paula Franciscon, representante de CLAUDIO RAMALHO não compareceu, **assim deparamos com ambos imóveis trancados, sendo impossível entrar na parte interna para avaliar os ambientes, considerado para este laudo informações do IPTU da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista / SP e imagens capturadas por drone.**

Na documentação solicitada na petição do agendamento apenas foi solicitado projeto dos imóveis. Matrículas e IPTU constam nos autos (fls. 1221-1225 referentes matrícula 27907 e fls. 1247-1251 referentes matrícula 27908). Não foram entregues os projetos arquitetônicos, e não foram entregues até a data da finalização deste laudo técnico.

Para avaliação dos imóveis, foram consideradas as metragens de 497,65m² (Imóvel 01) e 522,15 (Imóvel 02), tais metragens presentes nas fls. 1247-1251 e 1221-1225 respectivamente.

Nas fls. 619-620 (Imóvel 01) e 621-622 (Imóvel 02) também encontram-se as metragens de 550,00m² e 560,00m²

Conforme Anexos II e III, encontram-se as metragens baseadas em IPTU de 417,65m² (Imóvel 01) e 522,15m² (Imóvel 02).

Na segunda tentativa de visita ao imóvel, pela impossibilidade de vistoria interna dos imóveis, foram consideradas descrições e fotos de outras avaliações (fls.: 619-620, 621-622, 1221-1225, 1226-1240, 1241-1246, 1247-1251, 1252-1270, 1271-1275).

ABNT NBR 14653-2:2001

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o

contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna

A vistoria é uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao Engenheiro conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo, conforme discriminado abaixo:

3.1.2. Caracterização da Região

Para este estudo foi utilizado as informações do Plano Diretor e Código de Urbanismo da cidade de Bragança Paulista / SP através da Lei complementar nº 893/2020 de 03/01/2020.



IMAGEM 01: Imagem extraída do google Earth da localização dos imóveis

Para este estudo foi utilizado as informações do Plano Diretor e Código de Urbanismo da cidade de Bragança Paulista / SP através da Lei Complementar nº 893/2020 de 03/01/2020.

Trata – se de uma área com zoneamento especial de interesse público (**ZE6 – Zona Especial 6**) composto por vários pontos comerciais, clínicas médicas, bancos, farmácias, supermercados, lojas em geral, repartição pública e diversos restaurantes a Rua Candido Fontoura da Silveira possui guias, sarjetas, pavimentação, rede de esgoto, rede de água, energia elétrica, TV a cabo, iluminação pública, coleta de lixo, transporte coletivo, entre outros.

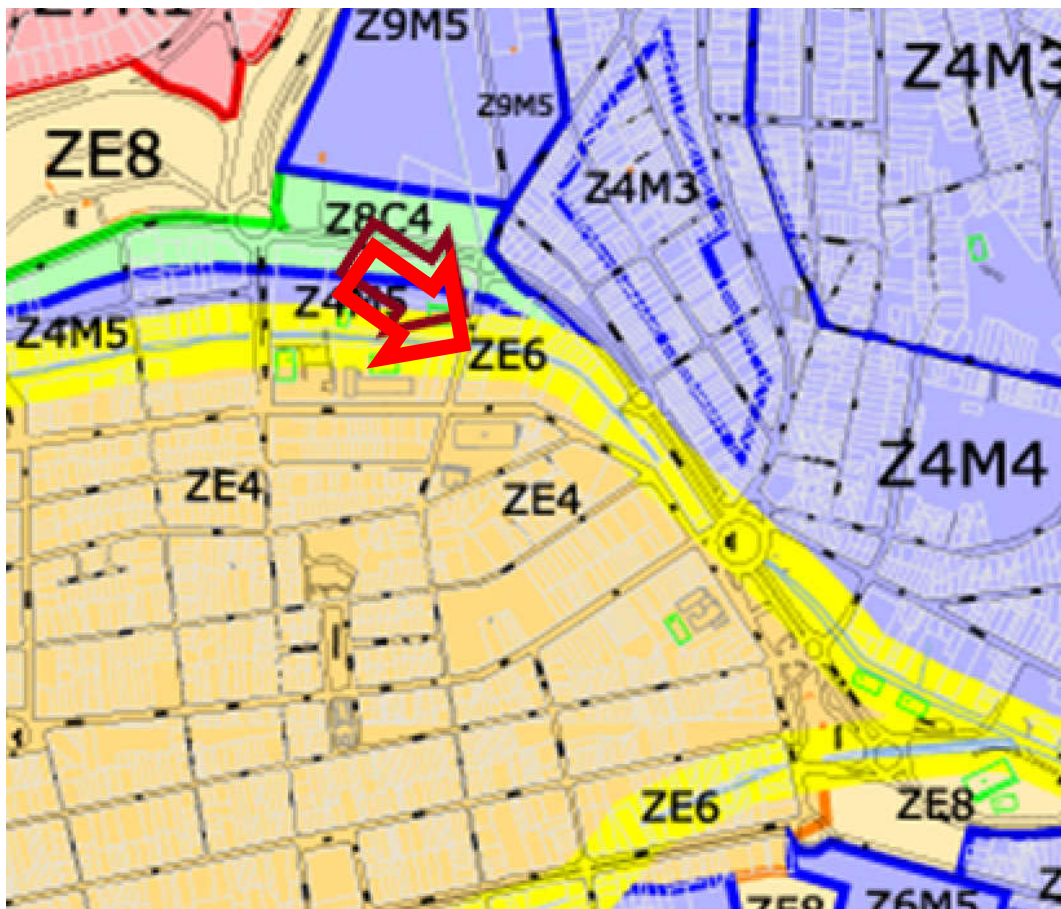


IMAGEM 02: Zoneamento do local analisado do Plano Diretor da Cidade Bragança Paulista.

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS	
	RODOVIA FEDERAL
	RODOVIA ESTADUAL
	ESTRADA MUNICIPAL
	VIAS URBANAS
	RIO
	CÓRREGO, RIBEIRÃO
	BARRAGEM
	REPRESA
	LAGO
	DIVISA INTERMUNICIPAL
	ÁREAS URBANAS / VAZIOS
ZONAS	
	RESIDENCIAIS
	COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
	INDUSTRIAIS
	MISTAS
	ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS 1,2 e 3)
	ESPECIAL 4 (ZE4) - CENTRO TRADICIONAL / TORRE TV
	ESPECIAL 5 (ZE5) - PROTEÇÃO DO AEROPORTO
	ESPECIAIS 6 (ZE6) - INTERESSE PÚBLICO
	ESPECIAL 7 (ZE7) - ESTAB. DE POLÍTICA CRIMINAL
	ESPECIAIS 8 (ZE8) - ESPAÇOS PÚBLICOS, ENTIDADES

IMAGEM 03: Legenda da cartografia do zoneamento ZE6.



IMAGEM 04: Foto do google Earth dos locais da perícia técnica



IMAGEM 05: Localização do imóvel – Fonte google Earth

Legenda:

- 1 – Avenida dos Imigrantes – Bancos, lojas, padarias, supermercados, restaurantes, oficinas
- 2 – Local do Imóvel – Rua Candido Fontoura da Silveira, 40 – escola, postos de gasolina, conveniências, Restaurantes, oficinas mecânicas, lojas de autopeças, supermercados etc.
- 3 – Avenida José Gomes da Rocha Leal – Bancos, lojas, padaria, igreja, restaurantes, concessionárias de veículos etc.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA E. B. P.

PROT. GERAL Nº 305 J. 08

Fis. 11

ANEXO VIII - CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO

CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO						
ZONAS	ZONA RESIDENCIAL (ZR)	ZONA COMERCIAL (ZC)*	ZONA INDUSTRIAL (ZI)**	ZONA MISTA (ZM)	ZONA ESPECIAL (ZE)***	
NÍVEIS	1	residência unifamiliar e suas construções complementares	nível 1: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 1	ZR1 + ZC1	interesse social 1 (ZEIS1)
	2	residência multifamiliar: casas geminadas, condomínios deitados e vilas residenciais	nível 2: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 2	ZR2 + ZC2	interesse social 2 (ZEIS2)
	3	residência multifamiliar: edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados	nível 3: edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados	nível 3	ZR2 + ZC3	interesse social 3 (ZEIS3)
	4	--X--	nível 4: edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais	nível 4	ZR3 + ZC4 + ZI1	proteção da torre de retransmissão e repetição de sinais de televisão
	5	--X--	--X--	nível 5	ZR3 + ZC4 + ZI3	proteção do aeroporto, aeroporto, terminais de carga e passageiros e
	6	--X--	--X--	nível 6	ZC4 + ZI4	ampliação da infraestrutura urbana, interesse público
	7	--X--	--X--	--X--	ZC4 + ZI5	estabelecimentos de política criminal e educacional de infratores, prisões, quartéis, delegacias e similares
	8	--X--	--X--	--X--	ZC4 + ZI6	edifícios e espaços públicos de esportes, recreação, lazer, áreas verdes, áreas de preservação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, cemitérios, igrejas, cinemas, teatros, entidades beneficentes, associações e similares

* conforme definições do art. 99

** conforme ANEXO VII

*** consultar também Seção IV do Capítulo III, Título II

Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 – Centro – CEP: 12914-000 – Bragança Pta. – SP
Telefone: (11) 4034-7100 – e-mail: prefeitura@braganca.sp.gov.br

51

IMAGEM 06: Coeficiente urbanístico de acordo com o Plano Diretor e Código de Urbanismo de Bragança Paulista/SP

3.2. Plano Diretor Municipal de Bragança Paulista / SP – Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

ART. 208 – Para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos para atingir seus objetivos, a Macrozona Urbana subdivide-se em 6 (seis) zonas, delimitadas no (Lei complementar 617/2008) Anexo I – Mapa 02, que faz parte integrante desta Lei Complementar:

I – Zona de Desenvolvimento Urbano 1 – ZDU 1;

II – Zona de Desenvolvimento Urbano 2 – ZDU 2;

III – Zona de Desenvolvimento Urbano 3 – ZDU 3;

IV – Zona de Estruturação Urbana – ZEU;

V – Zona de Desenvolvimento Econômico 1 – DEZ 1;

VI – Zona de Desenvolvimento Econômico 2 – DEZ 2.

§ 1º As Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU correspondem às porções do território inseridas no perímetro urbano, pertencente à Macrozona Urbana, propícias para abrigar os usos e atividades urbanos de diversos tipos, caracterizando – se como as áreas destinadas à expansão da área urbanizada.

§ 2º A Zona de Desenvolvimento Urbano 1 – ZDU 1 corresponde parcialmente à área de abrangência da Lei Complementar nº 556, de 2007 – Código de Urbanismo, no perímetro definido como ZDU 1. Os parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos pela citada Lei Complementar e deverão ser considerados em processos de gestão de território, com exceção do parâmetro Coeficiente de Aproveitamento, conforme definido no (Lei complementar 617/2008) Anexo II – Quadro 1.

3.3. Código de Urbanismo da Cidade de Bragança Paulista / SP – Lei Complementar nº 556 de 20 de julho de 2007.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA									
ANEXO IV - COEFICIENTES URBANÍSTICOS									
OCUPAÇÃO RELATIVA POR UNIDADE									
CLASSIFICAÇÃO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	TAXA DE OCUPAÇÃO BÁSICA TOTAL (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO TOTAL	TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA TOTAL (%)	GABARITO DE ALTURA (nº máximo de pavimentos)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUE DE FRENTE MÍNIMO (m)	RECUE LATERAL DIREITO MÍNIMO (m)	RECUE LATERAL ESQUERDO MÍNIMO (m)
1	125	85	1,12	90	2	5	0	Conforme Código Sanitário Estadual	Conforme Código Sanitário Estadual
2	140	85	1	90	2	7	0		
3	180	80	3,2	90	4	6	0		
4	250	70	2,8	90	4	10	0		
5	250	70	2,8	90	4	10	2,5		
6	250	70	3,5	85	8	10	5		
7	300	70	2,8	85	3	10	5		
8	300	65	3,5	85	8	10	5		
9	360	65	4	85	Mais de 8	12	5		
10	420	60	1,8	80	2	14	5	1,5	1,5
11	500	60	2,8	80	4	14	5	1,5	1,5
12	600	60	3,5	80	Mais de 8	15	10	2	2
13	1000	30	0,6	40	2	20	10	2	2
14	1000	60	1,2	80	3	20	5	3	3
15	1500	30	1,4	40	4	20	10	3	3
16	5000	50	1	70	8	40	15	3	3

IMAGEM 07: Detalhes do (Lei complementar 617/2008) anexo IV Coeficientes Urbanísticos do Plano de Urbanismo

ART. 146 – Ficam criadas as Zonas Especiais de Ampliação da Infraestrutura Urbana no Município, com a finalidade de reserva de áreas estratégicas para a implantação do sistema viário, reservas de preservação ambiental, entre outros equipamentos similares, conforme delimitadas no (Lei complementar 617/2008) ANEXO V.

4. CARACTERISTICA DOS IMOVEIS AVALIADOS

De acordo com informações apuradas em processo segue dados dos imóveis:

***IMÓVEL 01** - Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 48 – Vila Gato – Bragança Paulista / SP: Possui uma área de terreno 287,95 m², M-27.908, Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, SP. Trata-se de um imóvel em 2 pavimentos **totalizando uma área construtiva de 417,65 m²**, sendo o pavimento térreo com 173,40m² próprio para comércio com piso cerâmico em **estado conservação REGULAR**, 04 banheiros com revestimento em porcelanato em **estado conservação REGULAR**, uma cozinha com revestimento em porcelanato em **estado conservação REGULAR** com um salão individual junto a cozinha para refeição, porta de aço automatizada e 2 vagas de estacionamento na área externa frontal. Seu pavimento superior possui 244,25m² de área construída contendo uma sala frontal revestimento em porcelanato em **estado conservação REGULAR**, esquadrias de alumínio, 05 salas individuais com revestimento em porcelanato e esquadria de alumínio, 03 banheiros com revestimento em porcelanato, 01 cozinha com área para refeitório em granito e uma área de serviço com tanque.



IMAGEM 08: Foto frente imóvel 01

***IMÓVEL 02** – Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 50 – Vila Gato – Bragança Paulista / SP: Possui uma área de terreno de 289,36 m², M-27.907, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, SP. Trata-se de um imóvel em 2 pavimentos **totalizando uma área construtiva de 522,15m²**, sendo o pavimento térreo com 281,50 m² próprio para comercio com 2 banheiros com revestimento em porcelanato e revestimento tipo pastilha cerâmica em **estado conservação REGULAR**, 1 salão com revestimento cerâmico com 270 m² em **estado conservação REGULAR**, 2 vagas de estacionamento na área externa frontal. Seu pavimento superior possui 240,65m² com 1 sala frontal com revestimento em porcelanato em **estado conservação REGULAR** e ar-condicionado, 5 salas individuais com piso laminado em **estado conservação REGULAR**, 1 sala individual com sala de reunião, revestimento em piso laminado e ar-condicionado, 3 banheiros com revestimento em porcelanato em **estado conservação REGULAR**, 1 cozinha com área para refeitório em granito.



IMAGEM 09: Foto frente imóvel 02

A região possui ótima infraestrutura de iluminação pública, água e esgoto, coleta de lixo, ônibus circular.

5. BANCO DE IMAGENS DOS IMOVEIS REALIZADO POR DRONE

Na data da vistoria foi realizado levantamento fotográfico por drone, sobrevoando a área eterna e coberturas, sob autorização de voo conforme ANEXO IV.



IMAGEM 10: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - frente imóvel 1



IMAGEM 11: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - frente imóvel 2

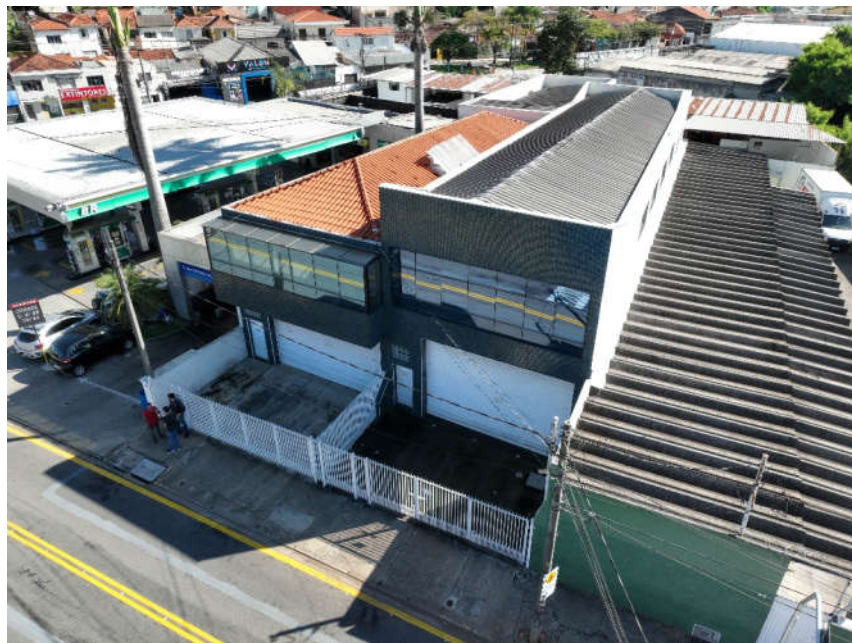


IMAGEM 12: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - frente imóvel 3



IMAGEM 13: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - frente imóvel 4



IMAGEM 14: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - frente imóvel 5



IMAGEM 15: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - frente imóvel 6



IMAGEM 16: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - face leste do imóvel

1



IMAGEM 17: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - face leste do imóvel
2



IMAGEM 18: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - telhamento do
imóvel 1

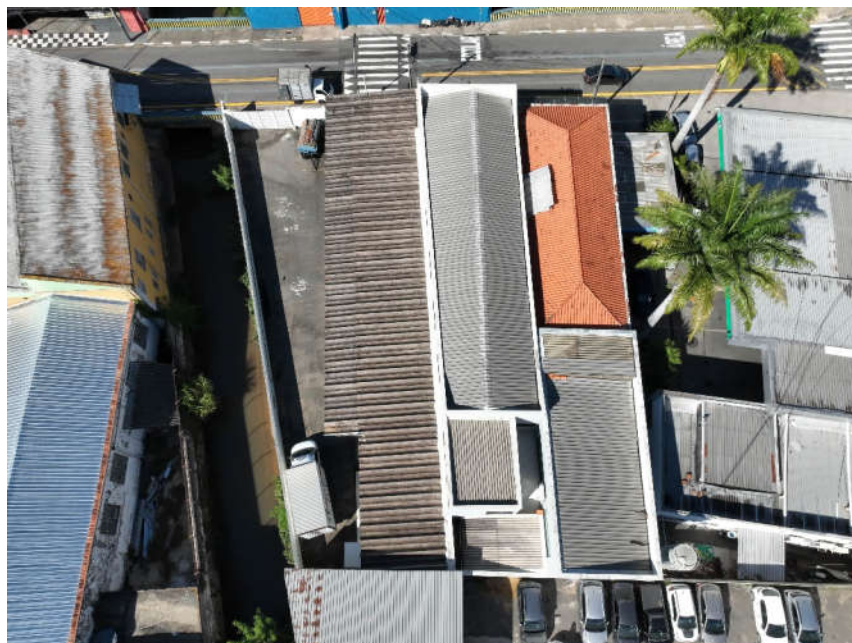


IMAGEM 19: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - telhamento do imóvel 2

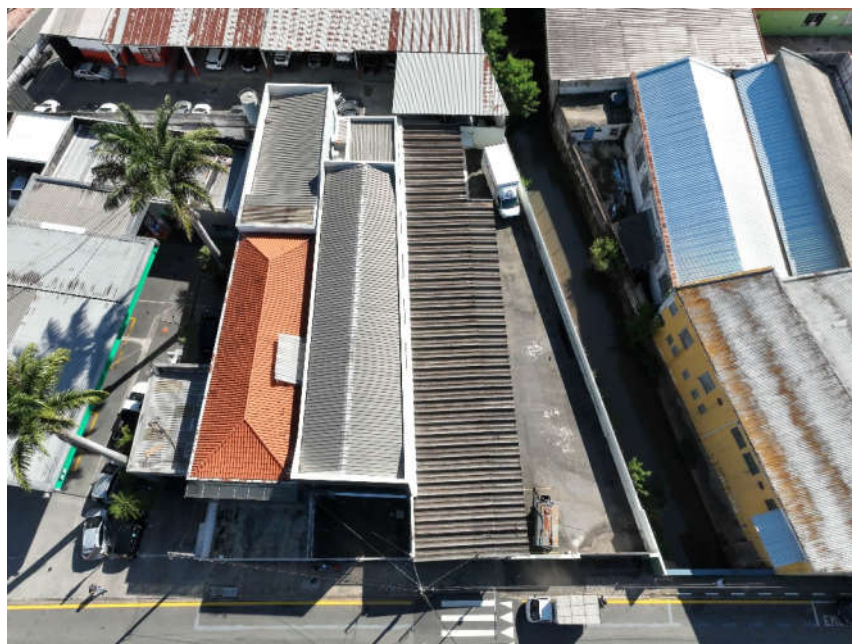


IMAGEM 20: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - telhamento do imóvel 3



IMAGEM 21: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - telhamento do imóvel 4



IMAGEM 22: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - telhamento do imóvel 5

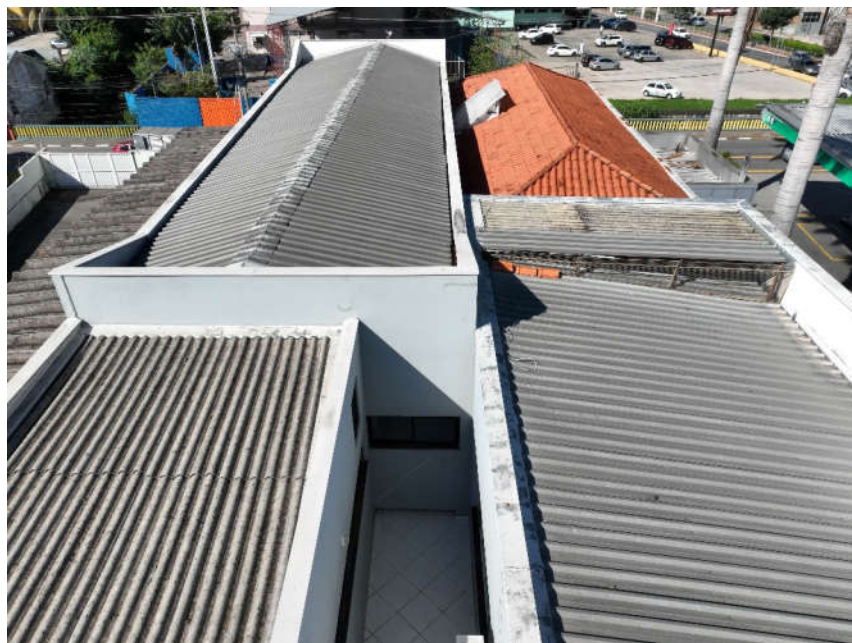


IMAGEM 23: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - telhamento do imóvel 6



IMAGEM 24: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - telhamento do imóvel 6



IMAGEM 25: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - face sul do imóvel 1



IMAGEM 26: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - face sul do imóvel 2



IMAGEM 27: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - face sul do imóvel 3

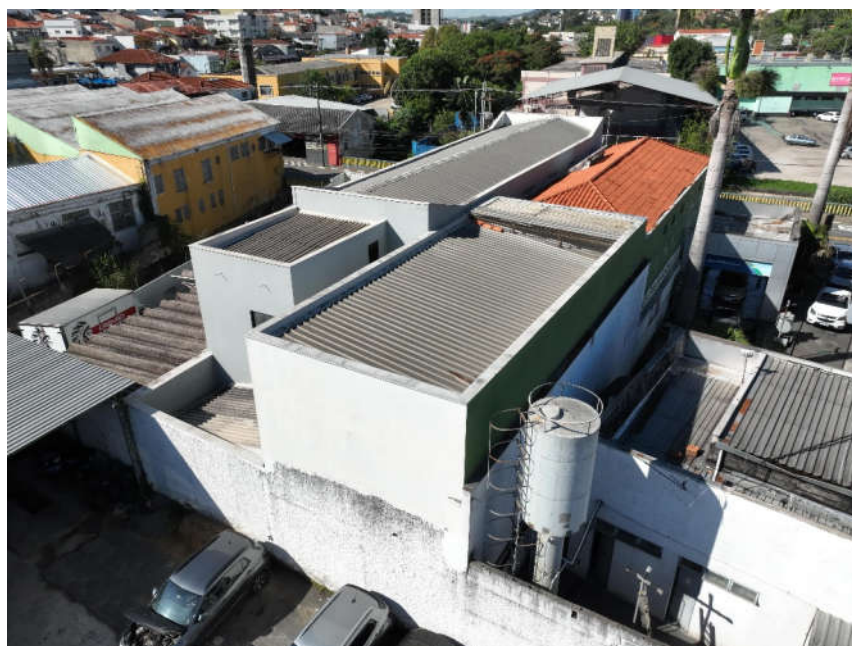


IMAGEM 28: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - face sul do imóvel 4



IMAGEM 29: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - face sul do imóvel 5



IMAGEM 30: Foto feita *in loco* pela equipe com drone deste perito - face sul do imóvel 6

6. COMPARATIVO DE VENDAS



Avenida José Gomes Da Rocha Leal
Centro, Bragança Paulista/SP

R\$ 1.900.000

IMÓVEL COMERCIAL AV JOSE GOMES ROCHA LE...
Ref 2009 IMÓVEL I: Situado ao endereço Av. Jose Go...

486m² 1 Sala 4 Garagem 2 Banheiros

Contatar

IMOVEL 01



R\$ 630.000

Rua Advogado Zeferino Vasconcellos,92
Lavapés, Bragança Paulista

190 m² tot.

Excelente Galpão, em uma das principais ruas de Bragança Paulista - spcom sua localização privilegiada, e com ótima infraestrutura, sua loja, depósito, armaz...

Destaque



WhatsApp

Contatar

IMOVEL 02



R\$ 225.000

R\$ 300 Condomínio

Rua Coronel João Leme
Centro, Bragança Paulista

69 m² tot. 1 banheiro 1 vaga

Sala Comercial - Bragança Paulista. Esta é uma rara oportunidade! Uma sala comercial totalmente mobiliada para escritório no centro da cidade de Bragança ...

Destaque



WhatsApp

Contatar

IMOVEL 03



Rua Dom Aguirre, 099
Centro, Bragança Paulista/SP

R\$ 1.090.000

COMERCIAL CENTRO BRAGANÇA . 360m² DE ÁREA
COMERCIAL CENTRO BRAGANÇA . 360m² DE ÁREA ...

360m² 2 Salas 2 Garagem 3 Banheiros

Contatar

IMOVEL 04



Rua Dom Aguirre, 348
Centro, Bragança Paulista/SP

R\$ 800.000
Iptu: R\$ 233

Casa à venda, 157 m² por R\$ 800.000,00 - Centro - ...
Imóvel comercial no Centro de Bragança Paulista (id...

157m² 6 Salas 5 Banheiros

Contatar

IMOVEL 05



Jardim Do Sul
Jardim do Sul, Bragança Paulista/SP

R\$ 1.000.000

Sala à venda no bairro JARDIM DO SUL, em BRAG...
SALA COMERCIAL À VENDA NO JARDIM DO SUL - L...

146m² 10 Garagem 5 Banheiros

Contatar

IMOVEL 06



Avenida Dos Imigrantes
Jardim São Lourenço, Bragança Paulista/SP

R\$ 1.900.000

Prédio. 640 m² - venda por R\$ 1.900.000,00 ou alug...
Prédio comercial de 03 andares, vaga para 05 veicul...

640m² 5 Garagem

Contatar

IMOVEL 07

Obs.: Consultas realizadas pessoalmente e on-line com confirmação de valores por telefone no dia 28 e 29/04/25, segue link:

<https://www.chavesnamao.com.br/ponto-comercial/sp-braganca-paulista/bairros/avenida-jose-gomes-da-rocha-leal/>

7. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL 01: Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 48 – Vila Gato – Bragança Paulista / SP - Matrícula **27908**

<u>Depreciação Física Ross/Heidecke</u>								
Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1,0	1,1	3,5	9,0	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,1	2,1	4,6	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,2	3,2	5,6	11,1	20,6	35,3	54,1	76,0
8	4,3	4,4	6,7	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,5	7,9	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,7	6,8	9,1	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	8,0	8,0	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,3	9,3	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,5	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,8	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,5	83,1

TAB 01 – Depreciação Física Ross/Heidecke - Imóvel 01

<u>TABELA DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL</u>			
CRITÉRIO	DE	HEIDECKE	
ESTADO 1,0 - NOVO		ESTADO 1,5 - ENTRE NOVO E REGULAR	
ESTADO 2,0 - REGULAR		ESTADO 2,5 - ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	
ESTADO 3,0 - REPAROS SIMPLES		ESTADO 3,5 - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	
ESTADO 4,0 - REPAROS IMPORTANTES		ESTADO 4,5 - ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	
ESTADO 5,0 - SEM VALOR			

TAB 02 – Depreciação Física do Imóvel - Imóvel 01

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO FATORES

Desvio Padrão Amostral - Método Chauvenet

Imóvel 01: Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 48 - Bragança Paulista SP - Matrícula 27908

SIMULAÇÃO 1

CASA	Imóvel (discriminação)	Área (m2)	Valor	PU = Valor/m2 (homog)	Diferença (PU Média)	Elev. Quadrado	Diferença / Desvio Padrão	Chauvenet 09 amostras
1	Imovel 01 - Av Jose Gomes da Rocha Le	486	R\$ 1.900.000,00	R\$ 3.909,47	R\$ (151,61)	22.985	(0,12)	APROVADO
2	Imovel 02 - Lavapés	190	R\$ 630.000,00	R\$ 3.315,79	R\$ (745,28)	555.447	(0,61)	APROVADO
3	Imovel 03 - Centro	69	R\$ 225.000,00	R\$ 3.260,87	R\$ (800,20)	640.325	(0,66)	APROVADO
4	Imovel 04 - Rua Dom Aguirre	360	R\$ 1.090.000,00	R\$ 3.027,78	R\$ (1.033,29)	1.067.698	(0,85)	APROVADO
5	Imovel 05 - Rua Dom Aguirre	157	R\$ 800.000,00	R\$ 5.095,54	R\$ 1.034,47	1.070.126	0,85	APROVADO
6	Imovel 06 - Jardim do Sul	146	R\$ 1.000.000,00	R\$ 6.849,32	R\$ 2.788,24	7.774.296	2,29	APROVADO
7	Imovel 07 - Av dos Imigrantes	640	R\$ 1.900.000,00	R\$ 2.968,75	R\$ (1.495,50)	2.236.520	(1,23)	APROVADO

Média	R\$ 4.061,07	Soma	13.367.397
Válido Sim ou Não?		Variância	1.485.266
SIM		Desvio Padrão	1.219

(número de amostras -1)

	MÉDIA APROVADA		ÁREA IMÓVEL	
Valor Imóvel	R\$ 4.061,07	x	497,65	R\$ 2.020.992,79
FATOR OFERTA 10% DE DESCONTO	R\$ 5.572,58	X	497,65	R\$ 2.773.194,44
FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO 27,9%	R\$ 4.464,25	X	497,65	R\$ 2.221.634,01

TAB 03 – Método Comparativo Direto – Tratamento Fatores - Imóvel 01

CAMPO ARBITRÁRIO E ARREDONDAMENTO		
VALOR DO IMÓVEL	R\$	2.020.992,79
CAMPO ARBITRÁRIO		
VALOR MINIMO	-15%	R\$ 1.717.843,87
VALOR MAXIMO	15%	R\$ 2.324.141,71
ARREDONDAMENTO		
VALOR ARREDONDADO	(+1% OU -1%)	R\$ 2.100.000,00

TAB 04 – Campo arbitário e arredondamento – Imóvel 01

IMÓVEL 02 – Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 50 – Vila Gato – Bragança Paulista / SP - Matrícula **27907**

Depreciação Física Ross/Heidecke								
Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1,0	1,1	3,5	9,0	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,1	2,1	4,6	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,2	3,2	5,6	11,1	20,6	35,3	54,1	76,0
8	4,3	4,4	6,7	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,5	7,9	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,7	6,8	9,1	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	8,0	8,0	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,3	9,3	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,5	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,8	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,5	83,1

TAB 05 – Depreciação Física Ross/Heidecke – Imóvel 02

TABELA DE DEPRECIACÃO FÍSICA DO IMÓVEL			
CRITÉRIO	DE	HEIDECKE	
ESTADO 1,0 - NOVO		ESTADO 1,5 - ENTRE NOVO E REGULAR	
ESTADO 2,0 - REGULAR		ESTADO 2,5 - ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	
ESTADO 3,0 - REPAROS SIMPLES		ESTADO 3,5 - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	
ESTADO 4,0 - REPAROS IMPORTANTES		ESTADO 4,5 - ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	
ESTADO 5,0 - SEM VALOR			

TAB 06 – Depreciação Física do Imóvel – Imóvel 02

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO FATORES								
Desvio Padrão Amostral - Método Chauvenet								
Imóvel 02: Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 48 - Bragança Paulista SP - Matrícula 27907								
SIMULAÇÃO 1								
CASA	Imóvel (discriminação)	Área (m2)	Valor	PU = Valor/m2 (homog)	Diferença (PU Média)	Elev. Quadrado	Diferença / Desvio Padrão	Chauvente 09 amostras
1	Imovel 01 - Av Jose Gomes da Rocha Le	486	R\$ 1.900.000,00	R\$ 3.909,47	R\$ (151,61)	22.985	(0,12)	APROVADO
2	Imovel 02 - Lavapés	190	R\$ 630.000,00	R\$ 3.315,79	R\$ (745,28)	555.447	(0,61)	APROVADO
3	Imovel 03 - Centro	69	R\$ 225.000,00	R\$ 3.260,87	R\$ (800,20)	640.325	(0,66)	APROVADO
4	Imovel 04 - Rua Dom Aguirre	360	R\$ 1.090.000,00	R\$ 3.027,78	R\$ (1.033,29)	1.067.698	(0,85)	APROVADO
5	Imovel 05 - Rua Dom Aguirre	157	R\$ 800.000,00	R\$ 5.095,54	R\$ 1.034,47	1.070.126	0,85	APROVADO
6	Imovel 06 - Jardim do Sul	146	R\$ 1.000.000,00	R\$ 6.849,32	R\$ 2.788,24	7.774.296	2,29	APROVADO
7	Imovel 07 - Av dos Imigrantes	640	R\$ 1.900.000,00	R\$ 2.968,75	R\$ (1.495,50)	2.236.520	(1,23)	APROVADO

Média	R\$ 4.061,07	Soma	13.367.397	(número de amostras -1)
Válido Sim ou Não?		Variância	1.485.266	
SIM		Desvio Padrão	1.219	

MÉDIA APROVADA	ÁREA IMÓVEL	
Valor Imóvel	R\$ 4.061,07	x 522,15 R\$ 2.120.489,07
FATOR OFERTA 10% DE DESCONTO	R\$ 5.572,58	X 522,15 R\$ 2.909.722,65
FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO 27,9%	R\$ 4.464,25	X 522,15 R\$ 2.331.008,14

TAB 07 - Método Comparativo Direto – Tratamento Fatores - Imóvel 02

CAMPO ARBITRIO E ARREDONDAMENTO		
VALOR DO IMÓVEL	R\$	2.120.489,07
CAMPO ARBITRIO		
VALOR MINIMO	-15%	R\$ 1.802.415,71
VALOR MAXIMO	15%	R\$ 2.438.562,43
ARREDONDAMENTO		
VALOR ARREDONDADO	(+1% OU -1%)	R\$ 2.200.000,00

TAB 08 – Campo de arbítrio e arredondamento

Para estes cálculos foram utilizadas 07 amostras de imóveis comerciais do mesmo porte de acabamentos para compor a planilha de tratamento de fatores. Considerado a idade aparente do imóvel de **20 anos** e seu estado físico em **REGULAR**.

7.1. Campo Arbítrio e Arredondamento

O campo arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15% para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

ABNT NBR 14653-1:2001

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão.

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Conforme quesitos em fls 1293-1922, seguem respostas dos mesmos:

1. Qual é a descrição detalhada do local e das imediações em que as matrículas de ns. 27.907 e 27.908 se encontram?

Resposta: resposta está presente no laudo.

2. Qual são as características completas das matrículas de ns. 27.907 e 27.908, tais como suas dimensões e demais detalhes?

Resposta: pelo não fornecimento do projeto, todas as informações disponíveis sobre os imóveis estão nos autos (fls.: 619-620, 621-622, 1221-1225, 1226-1240, 1241-1246, 1247-1251, 1252-1270, 1271-1275).

3. Há melhorias nas matrículas de ns. 27.907 e 27.908 e na sua circunvizinhança?

Resposta: resposta está presente no laudo.

4. É possível localizar imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando no mesmo bairro que se encontra?

Resposta: resposta está presente no laudo.

5. Quantos destes imóveis paradigmas estão à venda? Qual os valores que são anunciados?

Resposta: resposta está presente no laudo.

6. Qual é o estado de conservação dos imóveis constantes sobre as matrículas de ns. 27.907 e 27.908?

Resposta: resposta está presente no laudo.

7. Qual é a condição do terreno onde os imóveis se encontram?

Reposta: pela impossibilidade de entrar nos imóveis, detalhes sobre terreno estão nos autos.

8. Qual o valor do metro quadrado na região?

Resposta: resposta está presente no laudo.

9. Qual a localização das matrículas de ns. 27.907 e 27.908? Qual a região em que são situadas? É uma região de grande valorização ou ainda se é uma região central da cidade que valoriza ainda mais o preço do imóvel?

Resposta: resposta está presente no laudo.

10. Qual a valorização das matrículas penhoradas nos últimos anos, tendo em vista que a referida informação serviria de base para atribuição do valor dos imóveis, posto que já consta nos autos uma avaliação realizada no passado (no período do ápice da pandemia), razão pela qual é necessário saber qual a valorização ocorrida nos últimos anos;

Resposta: resposta está presente no laudo.

11. Demonstre de maneira clara e objetiva quais as benfeitorias existentes sobre as matrículas de ns. 27.907 e 27.908, que agregaram diretamente o valor dos imóveis;

Reposta: pela impossibilidade de entrar nos imóveis, detalhes estão nos autos (fls.: 619-620, 621-622, 1221-1225, 1226-1240, 1241-1246, 1247-1251, 1252-1270, 1271-1275).

12. Sobre as matrículas de ns. 27.907 e 27.908, incidem construções de dois pavimentos. Qual a metragem de cada pavimento e as particularidades de cada um?

Resposta: resposta está presente no laudo, conforme impossibilidade de acesso ao imóvel.

13. As matrículas de ns. 27.907 e 27.908 possuem estacionamento próprio?

Resposta: resposta está presente no laudo.

14. Há sistema de segurança nas matrículas de ns. 27.907 e 27.908 como grades, cercas, muro alto?

Resposta: resposta está presente no laudo.

15. As matrículas de ns. 27.907 e 27.908 estão disponíveis para receber qualquer tipo de empreendimento (lojas, estúdios e afins)?

Resposta: resposta está presente no laudo, conforme zoneamento.

16. Qual qualidade da infraestrutura e do terreno do imóvel?

Resposta: resposta está presente no laudo.

17. Sobre o imóvel matriculado sob o n. 27.907:

a. Quantos pavimentos possui?

Resposta: resposta está presente no laudo.

b. Quantos banheiros possui no pavimento inferior e no pavimento superior?

Resposta: resposta está presente no laudo.

c. Qual o acabamento utilizado nos banheiros?

Resposta: resposta está presente no laudo.

d. Qual o piso utilizado no pavimento do primeiro andar? É próprio para comércios e eventos?

Resposta: resposta está presente no laudo.

e. Quantas vagas de garagens possui?

Resposta: resposta está presente no laudo.

f. Quantas salas comerciais possui?

Resposta: resposta está presente no laudo.

g. Qual o acabamento utilizado em cada sala comercial?

Resposta: resposta está presente no laudo.

h. Existem ar-condicionado embutidos nas salas?

Resposta: resposta está presente no laudo.

i. Existe a possibilidade de ser avaliada cada sala comercial constante sobre a matrícula?

Resposta: resposta está presente no laudo.

j. Qual o valor de cada sala comercial?

Resposta: é cálculo o valor do imóvel conforme norma.

k. Existe a possibilidade de desmembrar o imóvel em razão das inúmeras salas comerciais?

Resposta: não cabe nesta vistoria esse levantamento.

l. Existe uma cozinha (refeitório) no imóvel em questão? Qual acabamento utilizado? Quantas pessoas em média comporta o referido refeitório?

Resposta: pela impossibilidade de entrar nos imóveis, detalhes estão nos autos (fls.: 619-620, 621-622, 1221-1225, 1226-1240, 1241-1246, 1247-1251, 1252-1270, 1271-1275).

18. Sobre o imóvel matriculado sob o n. 27.908:

a. Quantos pavimentos possui?

Resposta: resposta está presente no laudo.

b. Quantos banheiros possui em cada pavimento?

Resposta: resposta está presente no laudo.

c. Qual acabamento das salas comerciais, da cozinha e dos banheiros?

Resposta: resposta está presente no laudo.

d. Existe refeitório no imóvel? Referido local comporta quantas pessoas?

Resposta: pela impossibilidade de entrar nos imóveis, detalhes estão nos autos (fls.: 619-620, 621-622, 1221-1225, 1226-1240, 1241-1246, 1247-1251, 1252-1270, 1271-1275); não cabe ao este perito levantar capacidade de lotação.

e. Possui porta de aço automatizada?

Resposta: sem informação, pois imóvel estava trancado no dia da vistoria.

f. Possui quantas vagas de estacionamento na área externa frontal?

Resposta: resposta está presente no laudo.

g. Nas salas comerciais, qual o acabamento realizado sobre elas?

Resposta: resposta está presente no laudo.

h. Possui área de serviço?

Resposta: resposta está presente no laudo.

19. Existem mais benfeitorias existentes sobre a matrícula, que agregaram diretamente no valor dos imóveis penhorados?

Resposta: sem informação, pois imóvel estava trancado no dia da vistoria.

20. Há possibilidade de divisão dos imóveis penhorados? Divisão das salas comerciais, dos salões e do estacionamento?

Resposta: não cabe nesta vistoria esse levantamento.

21. Qual o valor de mercado individualizado de cada sala comercial, dos salões maiores e do estacionamento constante nos imóveis?

Resposta: não cabe nesta vistoria esse levantamento.

22. Apresente proposta de desmembramento das salas comerciais, dos salões maiores, dos estacionamentos e do que mais o Expert entender ser possível de desmembramento;

Resposta: não cabe nesta vistoria esse levantamento.

23. Qual o valor total da matrícula de n. 27.907, considerando o terreno, as construções, as benfeitorias e todas as particularidades dos imóveis, como a existência de todas as salas, equipamentos internos, acabamentos internos e externos;

Resposta: resposta está presente no laudo.

24. Qual o valor total da matrícula de n. 27.908, considerando o terreno, as construções, as benfeitorias e todas as particularidades dos imóveis, como a existência de todas as salas, equipamentos internos, acabamentos internos e externos?

Resposta: resposta está presente no laudo.

25. Qual o método utilizado na avaliação? Qual a justificativa da escolha do preço e seus parâmetros?

Resposta: resposta está presente no laudo.

9. CONCLUSÃO

Para o **imóvel 01** da Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 48 – Vila Gato – Bragança Paulista / SP, Matrícula 27.908 com área construída de 497,65 m² este perito chega à conclusão de que seu **valor de venda é de R\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais)**. Para o **imóvel 02** da Rua Dr Candido Fontoura da Silveira, 50 – Vila Gato – Bragança Paulista / SP, Matrícula 27.907 com área construída de 522,15 este perito chega à conclusão de que seu **valor de venda é de R\$ 2.200.000,00 (Dois milhões e duzentos mil reais)**.

ANEXO I

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



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
2620250744569
Substituição retificadora a 2620250728928

1. Responsável Técnico

JOÃO GUILHERME BAPTISTA NICOLI
Título Profissional: Engenheiro Civil
Empresa Contratada:

RNP: 2617251870
Registro: 5070186841-SP
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **4ª VARA CIVIL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**
Endereço: **Avenida dos Imigrantes**
Complemento:
Cidade: **Bragança Paulista**
Contrato: **Valor: R\$ 1,00**
Ação Institucional:

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**
Nº: **1501**
Bairro: **Jardim América**
UF: **SP**
CEP: **12902-000**
Celebrado em: **05/04/2023**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Doutor Cândido Fontoura da Silveira**
Complemento:
Cidade: **Bragança Paulista**
Data de Início: **06/03/2025**
Previsão de Término: **30/05/2025**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**

Bairro: **Vila Gato**
UF: **SP**
CEP: **12903-020**
Nº: **50**
Código:

Endereço: **Rua Doutor Cândido Fontoura da Silveira**
Complemento:
Cidade: **Bragança Paulista**
Data de Início: **06/03/2025**
Previsão de Término: **30/05/2025**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**

Bairro: **Vila Gato**
UF: **SP**
CEP: **12903-020**
Nº: **48**
Código:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Laudo	de edificação	de alvenaria	497,65000	metro quadrado
	Laudo	de edificação	de alvenaria	522,15000	metro quadrado

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

5. Observações

LAUDO JUDICIAL PROCESSO Nº 1006160-20.2017.8.26.0099
MATRICULA DO IMÓVEL: 27908 - NÚMERO 48 - 497,65M²; MATRICULA DO IMÓVEL: 27907 - NÚMERO 50 - 522,15M²

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A			
Página 2/2			
7. Entidade de Classe		9. Informações	
Nenhuma		- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.	
8. Assinaturas		- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br	
Declaro serem verdadeiras as informações acima		- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.	
Local _____ de _____ de _____		www.creasp.org.br Tel: 0800 017 18 11 E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima	
JOÃO GUILHERME BAPTISTA NICOLI - CPF: 344.780.698-24			
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93			
Valor ART R\$ 0,00	Registrada em: 05/05/2025	Valor Pago R\$ 0,00	Nosso Número: 2620250744569
Impresso em: 05/05/2025 16:16:45		Versão do sistema	

ANEXO II

CÓD. 149505	MONTAGEM	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.23.09.01.0044.0800.00.00	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50																
PARA USO DOS CORREIOS ☐ MUDOU-SE ☐ DESCONHECIDO ☐ RECUSADO ☐ ENDEREÇO INSUFICIENTE ☐ NÃO EXISTE Nº INDICADO ☐ FALECIDO ☐ AUSENTE ☐ NÃO PROCURADO ☐ INFO. ESCRITA PELO SINDICO OU PORTEIRO Reintegrado ao serviço postal em: _____ Em: ____/____/____ Responsável: _____			NOTIFICAÇÃO Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2025. <table style="width: 100%;"><tr><td>INSCRIÇÃO</td><td>CÓDIGO</td><td>QUADRA</td><td>LOTE</td></tr><tr><td>1.23.09.01.0044.0800.00.00</td><td>149505</td><td></td><td>00B/1</td></tr></table> PROPRIETÁRIO CLAUDIO RAMALHO COMPROMISSÁRIO DILMARA REGINA DE LARA RAMALHO ENDEREÇO DE ENTREGA RUA CANDIDO FONToura DA SILVEIRA, Nº 50, BRAGANÇA PAULISTA/SP - Cep. 12903-020 <table style="width: 100%;"><tr><td>CIDADE</td><td>ESTADO</td><td>CEP</td></tr><tr><td>BRAGANÇA PAULISTA</td><td>SP</td><td>12903-020</td></tr></table> ASSINATURA: _____			INSCRIÇÃO	CÓDIGO	QUADRA	LOTE	1.23.09.01.0044.0800.00.00	149505		00B/1	CIDADE	ESTADO	CEP	BRAGANÇA PAULISTA	SP	12903-020
INSCRIÇÃO	CÓDIGO	QUADRA	LOTE																
1.23.09.01.0044.0800.00.00	149505		00B/1																
CIDADE	ESTADO	CEP																	
BRAGANÇA PAULISTA	SP	12903-020																	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50 - CEP 12.914-000 - www.braganca.sp.gov.br Fone: (11) 4034-7100				
EXERCÍCIO	FATO GERADOR	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL	CÓDIGO DO IMÓVEL	MATRICULA (Cartório de Registro de Imóveis M-27.907)
2025		1.23.09.01.0044.0800.00.00	149505	
ENDEREÇO DO IMÓVEL				
RUA CANDIDO FONTOURA DA SILVEIRA, 50 - Vila Gatto - BRAGANÇA PAULISTA / SP 12903-020				
Valor anual do Imposto				
Valor do Imposto: R\$ 7.436,38				
Valor das Taxas: R\$ 311,85				
INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTOS/DIVERSAS				
01) A impugnação dos tributos poderá ser apresentada em até 30 dias contados do recebimento deste carnê, na Central de Serviços da Prefeitura. (art. 136 CTM)				
02) Seu carnê pode conter um número menor 10 parcelas de acordo com L.C. 786/2014 e L.C. 162/1997 que determina o valor mínimo de cada parcela. Não considerar parcelas sem valor para pagamento.				
03) A base de cálculo dos impostos é sempre o valor venal total do imóvel (Art. 8º do CTM).				
a) Imposto Territorial Urbano - Sobre 75% do valor venal do terreno, aplicar 2,5% (dois vírgula cinco por cento) (Art. 11 Inciso I, CTM e Inc. II Art. 10 Dec.4.612/2024)				
b) Imposto Sobre Propriedade Predial - Sobre 55% do valor venal total, aplicar 1,2% (um vírgula dois por cento) (Art. 11 Inciso I, CTM e Inc. I Art. 10 Dec.4.612/2024)				
04) A base de Cálculo de Taxa é o valor de R\$ 38,50 multiplicado pela Testada principal do Imóvel.				

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA					
LOCAL DO IMÓVEL RUA CANDIDO FONTOURA DA SILVEIRA, 50 - Vila Gatto - BRAGANÇA PAULISTA / SP					
CÓDIGO DO IMÓVEL	MATRICULA	INSCRIÇÃO CADASTRAL	TESTADA PRINCIPAL		
149505	M-27.907	1.23.09.01.0044.0800.00.00	8.10		
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO TRIBUTÁVEL	VALOR M² TERRENO	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES	VALOR VENAL TOTAL
289,36	289,36	500,01	144.682,89	982.044,05	1.126.726,94
VALOR ANUAL DO IMPOSTO	VALOR ANUAL DA TAXA	VALOR TOTAL ANUAL	Nº DE PARCELAS	VALOR POR PARCELA	
7.436,38	311,85		1	774,94	
TIPO DA CONSTRUÇÃO		ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR M² (R\$)		
3 - RESIDENCIA		281,50	1.880,77		
3 - RESIDENCIA		240,65	1.880,77		

ANEXO III

CÓD. 149518	MONTAGEM	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.23.09.01.0044.0810.00.00	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50									
PARA USO DOS CORREIOS			NOTIFICAÇÃO									
☐ MUDOU-SE ☐ DESCONHECIDO ☐ RECUSADO ☐ ENDEREÇO INSUFICIENTE ☐ NÃO EXISTE N° INDICADO ☐ FALECIDO ☐ AUSENTE ☐ NÃO PROCURADO ☐ INFO. ESCRITA PELO SINDICO OU PORTEIRO Reintegrado ao serviço postal em: _____ Em: ____/____/____ Responsável: _____			Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2025. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><th>INSCRIÇÃO</th><th>CÓDIGO</th><th>QUADRA</th><th>LOTE</th></tr><tr><td>1.23.09.01.0044.0810.00.00</td><td>149518</td><td></td><td>08-02</td></tr></table> PROPRIETÁRIO CLAUDIO RAMALHO COMPROMISSÁRIO CLAUDIO RAMALHO ENDEREÇO DE ENTREGA RUA CANDIDO FONToura DA SILVEIRA, N° 50, BRAGANÇA PAULISTA/SP - Cep. 12903-020 CIDADE BRAGANÇA PAULISTA ESTADO SP CEP 12903-020 ASSINATURA _____		INSCRIÇÃO	CÓDIGO	QUADRA	LOTE	1.23.09.01.0044.0810.00.00	149518		08-02
INSCRIÇÃO	CÓDIGO	QUADRA	LOTE									
1.23.09.01.0044.0810.00.00	149518		08-02									
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50 - CEP 12.914-000 - www.braganca.sp.gov.br Fone: (11) 4034-7100												
EXERCÍCIO 2025	FATO GERADOR	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL 1.23.09.01.0044.0810.00.00	CÓDIGO DO IMÓVEL 149518	MATRICULA (Cartório de Registro de Imóveis M-27.908 Caso o campo acima (matricula) esteja em branco ou incorreto, é necessário comparecer à prefeitura munido da matricula ou escritura registrada do imóvel.								
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA CANDIDO FONTOURA DA SILVEIRA, 48 - Vila Gatto - BRAGANÇA PAULISTA / SP 12903-020 Valor anual do imposto Valor do Imposto: R\$ 5.273,58 Valor das Taxas: R\$ 315,70												
INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTOS/DIVERSAS												
01) A impugnação dos tributos poderá ser apresentada em até 30 dias contados do recebimento deste carnê, na Central de Serviços da Prefeitura. (art. 136 CTM) 02) Seu carnê pode conter um número menor 10 parcelas de acordo com L.C. 786/2014 e L.C. 162/1997 que determina o valor mínimo de cada parcela. Não considerar parcelas sem valor para pagamento. 03) A base de cálculo dos impostos é sempre o valor venal total do imóvel (Art. 8º do CTM). a) Imposto Territorial Urbano - Sobre 75% do valor venal do terreno, aplicar 2,5% (dois vírgula cinco por cento) (Art. 11 Inciso I, CTM e Inc. II Art. 10 Dec.4.612/2024) b) Imposto Sobre Propriedade Predial - Sobre 55% do valor venal total, aplicar 1,2% (um vírgula dois por cento) (Art. 11 Inciso I, CTM e Inc. I Art. 10 Dec.4.612/2024) 04) A base de Cálculo de Taxa é o valor de R\$ 38,50 multiplicado pela Testada principal do Imóvel.												
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA												
LOCAL DO IMÓVEL RUA CANDIDO FONTOURA DA SILVEIRA, 48 - Vila Gatto - BRAGANÇA PAULISTA / SP												
CÓDIGO DO IMÓVEL 149518	MATRICULA M-27.908	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.23.09.01.0044.0810.00.00	TESTADA PRINCIPAL 8,20									
ÁREA DO TERRENO 287,95	ÁREA DO TERRENO TRIBUTÁVEL 287,95	VALOR M² TERRENO 500,01	VALOR VENAL TERRENO 143.977,87	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES 655.051,30								
VALOR ANUAL DO IMPOSTO 5.273,58	VALOR ANUAL DA TAXA 315,70	VALOR TOTAL ANUAL	Nº DE PARCELAS 1	VALOR POR PARCELA 559,00								
TIPO DA CONSTRUÇÃO		VALOR M² (R\$)										
1 - GALPAO COMERCIAL		1.128,45										
5 - PREDIO COMERCIAL		1.880,77										

ANEXO IV

SARPAS NG

2/4/2025, 1:50 pm

Detalhes do Voo

Essa solicitação foi processada automaticamente e, caso haja documentos anexados, seu conteúdo não foi considerado.

Analise Automática - Aprovado

DELIBERAÇÃO DA ANÁLISE

Deliberado em 26/03/2025, 22:52:17

Área solicitada foi aprovada. Fique atento às normas vigentes e as regras de uso do espaço aéreo

Protocolo

E5484B9F

Status

Analise Automática - Aprovado

Altura

20 m

Data Solicitação

26/03/2025, 22:48:36

Área

[Ver área solicitada](#)

Download

KML

Perfil da operação

[Padrão \(Nova ICA\)](#)

Tipo de voo

VLOS

JANELA DA OPERAÇÃO

Data da Operação

02/04/2025

Horário da Operação

09:00:00 às 10:00:00

COMUNICAÇÃO

OPERAÇÃO

Nome da Operação

Bragança

OBSERVAÇÕES

Topografia



AERONAVES

SISANT

PP-022051978

SISANT

PP-097818767

SISANT

PP-997818767

ENVOLVIDOS

Papel	Nome	Código
Responsável	SHANE GLEN - 234.699....	
Solicitante	SHANE GLEN - 234.699....	EWXL
Piloto	SHANE GLEN EWXL	

https://sarpas.decea.mil.br/visualizar-voo/1f00aad9-94e6-67a2-8d7c-0242ac120008?print=true

Page 1 of 1

Rua Dr. Zeferino Alves do Amaral - Jd. Dr. Júlio de Mesquita Filho - Bragança Paulista / SP

Página 40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO GUILHERME BAPTISTA NICOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:02, sob o número WBGP25700576279. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006160-28.2017.8.26.0099 e código dBS3bjXp.