

Felix Malcher Motta Aidar Filho  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

Processo nº 0176356-31.2001.8.26.0577.

Assunto = Recuperação Judicial e Falência.

Repte = PIRAMIDAL TERMOPLASTICOS LTDA.

Reqdo = KIOTO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA ( FALÊNCIA DECRETADA ).

**FELIX MALCHER MOTTA AIDAR FILHO**, Arquiteto, CAU A3100-3, Perito judicial indicado na Ação acima, vem mui respeitosamente, após tomar conhecimento do despacho no processo à ( fl 1149 ), expor ao Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, o que segue:-

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

CEP 12210-000

f.aidar@yahoo.com.br

577 F.S.J.C.15.00089439-6 290515 1527 098

**\*.- OBJETO SOLICITADO.**

De acordo com Auto de Arrecadação anexo ao processo ( fls 1038 / 1039 ), trata-se de solicitação para Avaliação dos seguintes Bens Imóveis :-

**1.- Imóvel 01:-**

**Parte ideal ( 2/18 ) - Imóvel matrícula nº 98.047 - ( 1º CRI - SJCamos / SP );** sito à Rua Nassau, nº 69, Vila Bethânia, SJCamos, SP;

**\* OBS.:-** Cabe aqui uma correção, este imóvel e endereço, estão localizados na Vila Rubi e não Vila Bethânia.

**2.- Imóvel 02:-**

**Parte ideal ( 1/2 ) - imóvel matrícula nº 5.546 - ( 1º CRI - SJCamos / SP );** sito à Rua Casemiro de Abreu, nº 97 ( fundos ), Jardim Maringá, SJCamos, SP;

**3.- Imóvel 03:-**

Imóvel matrícula nº 6.352 - ( CRI - Aparecida do Norte / SP ), sito ao Lote = 40, Quadra = 17, Setor = 1, do Lotº denominado Parque Residencial Itaguaçu, Aparecida do Norte, SP.

**\* OBS.:-** Cabe aqui também uma complementação, não se trata de um lote vazio e sim de um lote com imóvel construído em cima, sito à Rua Itabapoan, nº 485, Parque Residencial Itaguaçu, Aparecida do Norte, SP. Este é o lote = 40, Quadra = 17, Setor = 1.

**\*.- MÉTODO AVALIAÇÃO UTILIZADO.**

O método que utilizaremos para estabelecer o solicitado, será o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado = ( Método Comparativo )**.



Este método compara valores de outros bens imóveis, da mesma região do bem à ser avaliado, homogeneizando esses dados coletados, de forma a se adequarem ao máximo, à realidade do bem que se quer avaliar.

Desta forma, para cumprimento da solicitação acima, temos necessidade de equacionar, uma série de premissas básicas levantadas inicialmente:-

### \*.- Levantamentos Físicos e Pesquisas.

#### \* 1º.- Pesquisas:-

Estamos trabalhando com duas localizações diferentes, uma região em São José dos Campos ( onde se localizam dois dos imóveis em avaliação ) e outra região em Aparecida do Norte ( onde se localiza o 3º imóvel em avaliação ).

#### \*.- Características Regiões:-

##### 1º - São José dos Campos =

Temos um imóvel, localizado à Rua Nassau, nº 69, Jardim Azevedo ( Vila Rubi ) e outro imóvel localizado à Rua Casemiro de Abreu, nº 97 ( fundos ), Jardim Maringá.

Estes dois endereços, estão em dois bairros da malha urbana de São José dos Campos, que se inserem em uma região maior, que abrange mais bairros e apresentam características muito semelhantes.

Alguns Bairros que compõem esta região:- Vila Jacy, Vila Icarai, Jardim Azevedo ( Vila Rubi ), Jardim Renata, Vila Luzia, Jardim Santa Madalena, Jardim Maringá, Vila Guaianazes e Vila Margareth.



( Foto Google ) = Uma vista geral da proximidade destes bairros, na malha urbana.

São todos pequenos bairros, surgidos um ao lado outro / ou em continuação ao outro, que hoje formam esta parte da malha urbana.

**\*.- Infra-estrutura =**

**Infra-estrutura básica** = ( Água, Luz, Esgotos, Guias, Sargetas, Pavimentação, Galerias de Águas Pluviais, Telefone, Dados, outras ), todas devidamente instaladas e em funcionamento;

**Infra-estrutura Serviços** = ( Escolas, Hospitais, Super mercados, Serviços em geral, Equipamentos públicos, outros ), todos instalados e funcionando.

É hoje, uma micro região dentro da malha urbana, muito bem servida de infra-estrutura.

Originalmente a ocupação dessas áreas, são lotes inteiros com construções residenciais ( baixa renda ), mas sempre uma região de uso misto = ( residencial / comercial ).



**\*.- Topografia =**

A topografia desta região é bastante suave, sem grandes aclives ou declives ( quase um tabuleiro ) e com solo e sub-solo, bons.

**\*.- Ocupação Hoje =**

Hoje em dia, é uma região ainda de uso misto = ( residencial / comercial ), mas com interesses pela classe média ( Baixa / Média / Alta renda ).

É uma região bem adensada e continua neste sentido, com surgimento de algumas incorporações = ( Residencial / Comercial ).

Não se encontram mais terrenos vazios nesta região e os imóveis originais, que hoje estão sendo colocados à venda, têm um comportamento de preços pedidos, muito parecidos e semelhantes. O que importa realmente, é saber que dentro desta região, os preços pedidos pelos imóveis colocados à venda, se baseiam em tudo aquilo que a região oferece e não diferencia bairro; ou seja, não tem maior valor em um bairro ou menor em outro, tudo se comporta muito semelhante.

**2º - Aparecida Do Norte =**

Temos um imóvel, localizado à Rua Itabapoan, nº 485, ( Lote = 40, Quadra = 17, Setor = 1 ), do Lotº Parque Residencial Itaguaçu.

Este imóvel, encontra-se em um loteamento localizado à uma certa distância da malha urbana principal de Aparecida do Norte.



( Foto Google ) = Pelo Google, a malha urbana de Aparecida do Norte, aparece identificada, mas outros bairros da malha urbana, não ( vide foto ).

O Parque Residencial Itaguaçu, aparece nesta foto, de quem para ela olha, à esquerda embaixo.







( Foto Google ) = Pelo Google, a malha urbana de Aparecida do Norte, aparece identificada, mas outros bairros da malha urbana, não ( vide foto ).

O Parque Residencial Itaguaçu, aparece nesta foto, de quem para ela olha, à esquerda embaixo.



**Felix Malcher Motta Aidar Filho**  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto      CAU A3100-3      SP

( Foto Google ) = Nesta segunda foto, o Parque Residencial Itaguaçu, aparece melhor.

Trata-se de um bairro mais isolado da malha urbana central, comunicando-se com a mesma por via interna e tendo um ligação ( entrada / saída ) com a Rod. Presidente Dutra.

**\*.- Infra-estrutura =**

**Infra-estrutura básica** = (Água, Luz, Esgotos, Guias, Sarjetas, Pavimentação em blokrets, Galerias de Águas Pluviais, outras ), todas devidamente instaladas e em funcionamento;

**Infra-estrutura Serviços** = ( Tem muito pouco serviço instalado, apenas aqueles necessários basicamente, linha de ônibus público ).

**\*.- Topografia =**

A topografia desta região alterna, aclives x tabuleiros x declives, com solo e sub-solo de qualidade mediana.

Na parte onde hoje, o loteamento encontra-se em ocupação, a topografia é suave.

Segundo moradores e imobiliárias do local, devem surgir outras etapas do mesmo, em futuro próximo.

É um loteamento popular, terrenos = ( 10,00 x 25,00 = 250,00 m<sup>2</sup> ), com permissão da PM Aparecida do Norte, para desmembramentos em meio-lotes.

**\*.- Ocupação Hoje =**

Hoje, a ocupação física ( construções ), esta em 50% da área loteada e o restante, em terrenos vagos.

É uma região de uso misto = ( residencial / comercial ), com interesse pela classe baixa = ( menor renda ).

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

7  
f.aidar@yahoo.com.br      CEP 12210-000



Felix Malcher Motta Aidar Filho  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP

**\*.- Características Imóveis em Avaliação :-**

**1.- Imóvel 01 =**

Imóvel sito à Rua Nassau, nº 69, Jardim Azevedo ( Vila Rubi ), São José dos Campos, SP.

Matrícula nº 98.047 - ( 1º CRI - SJcampos ).

É um imóvel de meio de quadra, lote inteiro, com construção principal na frente e construção de fundos, com acesso por corredor lateral.



( Aero fotogramétrico PMSJCampos ).

Onde se vê o marca texto = Local do imóvel em avaliação.

**\*.- Levantamento Fotográfico - Imóvel:-**

8

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

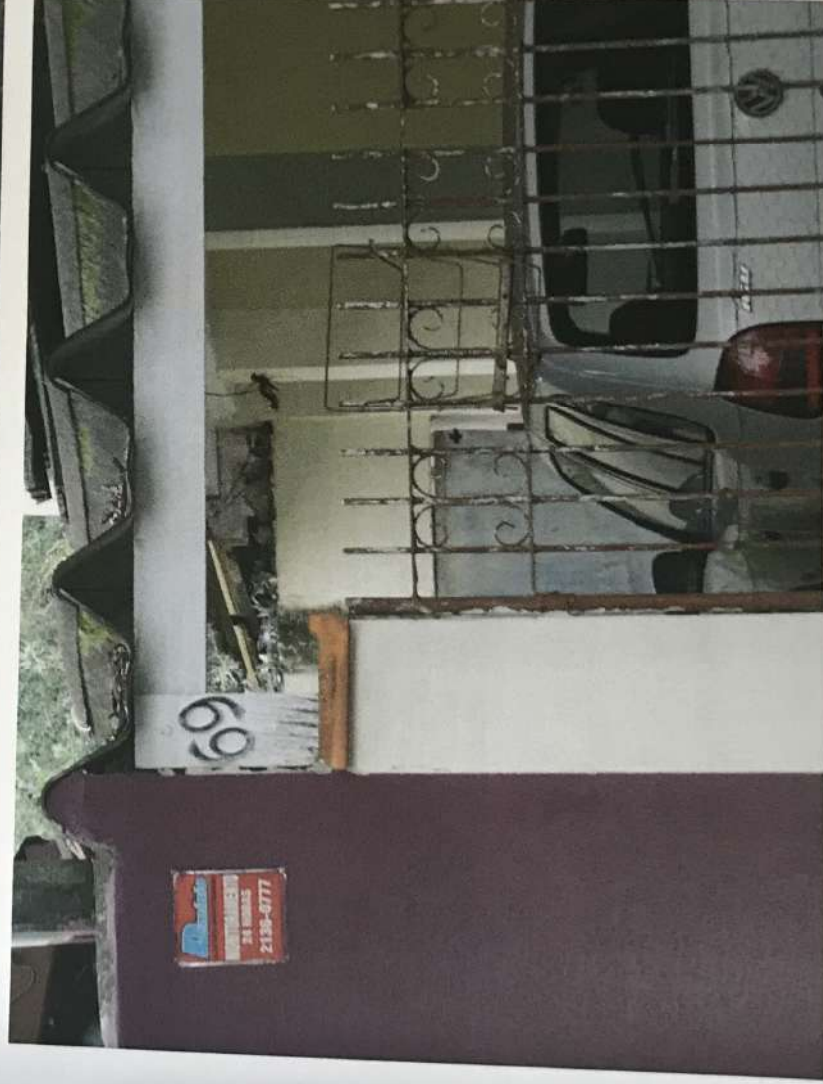
CEP 12210-000

f.aidar@yahoo.com.br

Felix Malcher Motta Aidar Filho  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto CAU A3100-3 SP

12/08



Fotos da Frente do Imóvel - Rua Nassau - nº 69 - Jardim Azevedo ( Vila Rubi ).

9

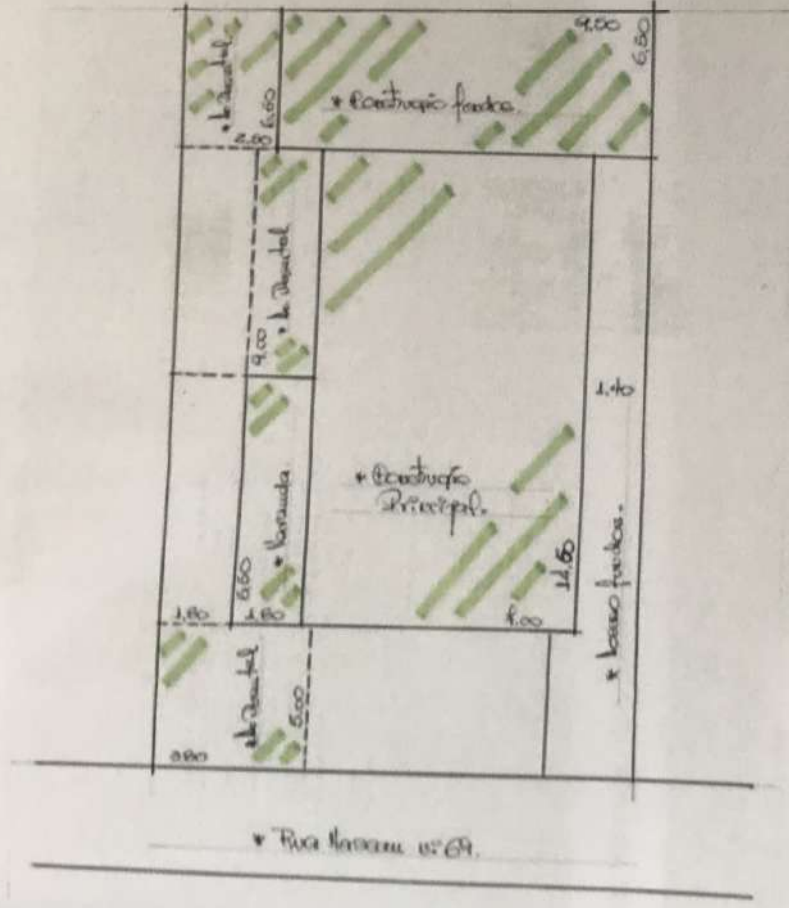
Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br





1x11



Croqui do Levantamento físico executado.

A.- No carnet do IPTU, consta Área Construída = 211,52 m2.

Esta é a área que vamos considerar para efeito desta avaliação = ( Como no Edital de Arrecadação ).

Área de Construção = 167,55 m2.

Área de Abrigo Desmontável = 43,97 m2.

Área total de Construção = 211,52 m2.

B.- Este imóvel não deve nada de IPTU.



Felix Malcher Motta Aidar Filho  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP

1194



Foto Varanda / Entrada Social ( vistos da garagem ).



Lateral da Frente - Entrada.

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

12

CEP 12210-000

f.aidar@yahoo.com.br

Felix Malcher Motta Aidar Filho  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP

12/20



Sala Social.



Dormitório.

13

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br



12x3

Felix Malcher Motta Aidar Filho    Arquiteto    CAU A3100-3    SP  
Laudos / Perícias / Avaliações



Dormitório.



Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

157

Banho.



Banho.





Copa.



Cozinha.



Área de Serviço.

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

16

CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br

Vile

Felix Malcher Motta Aidar Filho    Arquiteto    CAU A3100-3    SP  
Laudos / Perícias / Avaliações  
Construção Fundos :-



Sala.



Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br



**Felix Malcher Motta Aidar Filho**  
Laudos / Perícias / Avaliações  
Acesso Independente - Corredor Lateral.

Arquiteto

CAU A3100-3

SP



Banho.



Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

18

CEP 12210-000

f.aidar@yahoo.com.br

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

87  
F.M.

Felix Malcher Motta Aidar Filho    CAU A3100-3    SP  
Laudos / Perícias / Avaliações    Arquiteto

Dormitório.



Cozinha.



Área de Serviço.



**Felix Malcher Motta Aidar Filho**    **Arquiteto**    **CAU A3100-3**    **SP**  
**Laudos / Perícias / Avaliações**

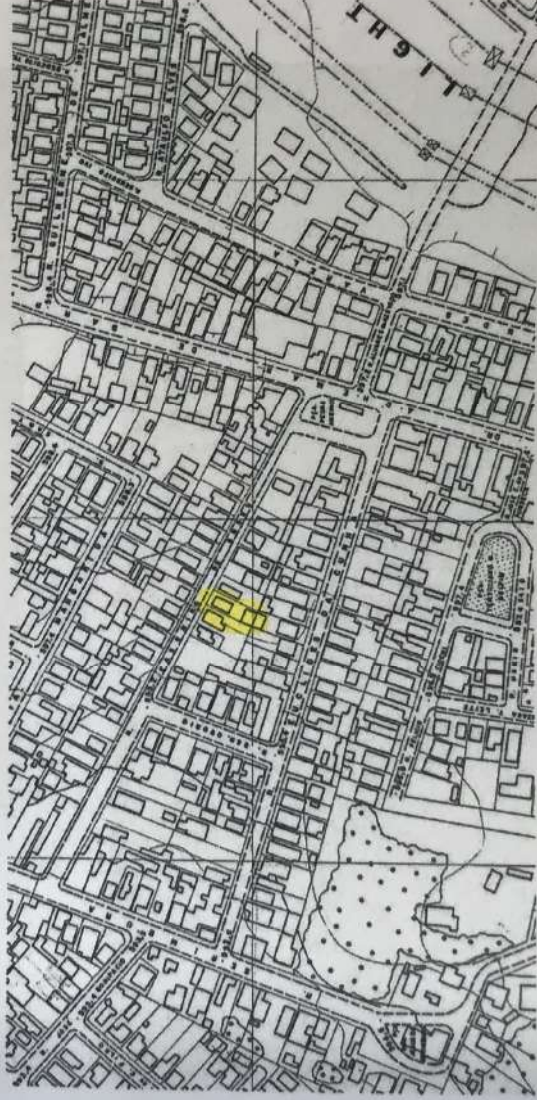
**OBS:-** A Garagem para um carro ( Abrigo Desmontável ), esta visível nas fotos da frente do imóvel.

**2.- Imóvel 02 =**

**Imóvel sito à Rua Casemiro De Abreu, nº 97 ( fundos ), Jardim Maringá, São José dos Campos, SP.**

**Matrícula nº 5.546 - ( 1º CRI - SJcampos ).**

É um imóvel de meio de quadra, com construção nos fundos e entrada independente por corredor lateral.



( Aero fotogramétrico PMSJCampos ).

Onde se vê o marca texto = Local do imóvel em avaliação.

**\*.- Levantamento Fotográfico - Imóvel:-**

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br

1280

Felix Malcher Motta Aidar Filho  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP



Fotos da Frente do Imóvel - Rua Casemiro de Abreu - nº 97 ( fundos ) - JD Maringá.



Felix Malcher Motta Aidar Filho  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP

\*.- Composição do Imóvel:- ( Padrão Econômico ).

Construção Fundos = Varanda, Sala, Dois Dormitórios, Banheiro, Cozinha e Área de Serviço ( Acesso independente pelo corredor lateral ) e garagem para um carro ( Abrigo desmontável ).

\*.- Características Construtivas = ( Padrão Médio ).

Imóvel antigo ( em torno de 40 anos de idade ), construção em fundações diretas, alvenarias de tijolos maciços ou cerâmicos revestidas, Laje pré-moldada ou forro falso ( madeira ), madeiramento e cobertura com telhas cerâmicas ou fibro-cimento.

Acabamentos ( piso e banhos ) com materiais de revestimento da época.

Instalações básicas ( Água, Esgotos e Luz ).

Pinturas ( internas e externas ), já com látex de hoje em dia.

Sistema construtivo muito parecido com o imóvel da Rua Nassau, nº 69, Jardim Azevedo ( Vila Rubi ).

Área da construção = ( Temos duas colocações a fazer ), como segue:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

DEMONSTRATIVO DE LANCAMENTO DE IPTU E TAXAS - EXERCÍCIO 2015

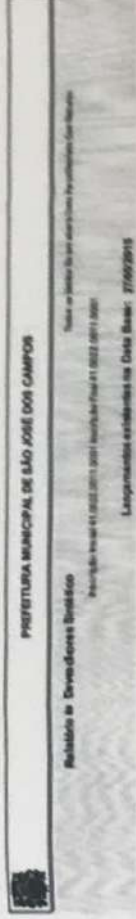
DADOS DO PROPRIETÁRIO / CONTRIBUÍVEL		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	
PROP. -		41.8222.0011.0001	
ENDERÇO DA PROPRIEDADE	Nº BLOCO APTO COMPL.	ANO EXERCÍCIO	
R. CARMELO DE ABREU	97	065061	2015
1230-000			
ÁREA TERRENO	F. C. TER. F. GLEBA VALOR VENDA TERRENO - R\$	VALORES LANÇADOS R\$	
168,00	0485	14.944,88	
	F. ADICION F. C. GLEB VALOR VENDA EXCESSO - R\$	VALOR IMPORTE TERRITORIAL - R\$	
		19.811,77	
ÁREAS ADICIONAIS	F. ADICION F. C. GLEB VALOR VENDA EXCESSO - R\$	VALOR DO IMPORTE PREDIAL - R\$	
		198,12	
ÁREA CONSTRUÇÃO	F. C. TER. F. GLEBA VALOR VENDA DA CONSTRUÇÃO - R\$	TAXA COLETA DE LÍQUID - R\$	
8,00	42,33	22,13	
	F. ADICION F. C. TER. F. GLEBA VALOR VENDA DA CONSTRUÇÃO - R\$	CONT. ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$	
		8,00	
IDENTIFICAÇÃO DO USO	TIPO	TOTAL ANUAL - R\$	
Residência	Residência	212,25	
VALOR DA PARCELA DE R\$	VALOR DA PARCELA		
168,00	168,00		
TIPO IMÓVEL	DADOS DO		
PREDIO	CARTÓRIO		
OBSERVAÇÕES			

Cópia do Carnet do IPTU - ( PM SJCampos ); e

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br

28/1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Município de Desenvolvimento Sustentável

Inscrição Insar 01/002/2011 2011 Insar/Ano Prop 01/002/2011 2011

Legislação extinta em Data Base: 27/09/2015

Ano	Ano	Inscrição / Preço	Capacidade	Principal	Multa	INCORRETO	Corrigido	Total Insar S.A.	Percento
ADM	COFAMO	TÍTULO				N.º	VALOR	VALOR	VALOR
2011	0002724	030402/2011	PRELIMINAR	04,40	0,00	04,40	04,40	100,00	100,00
2012	0004003	0004003/2012	PRELIMINAR	115,00	4,52	119,52	119,52	100,00	100,00
2013	0008071	02701/2013	PRELIMINAR	141,40	4,56	145,96	17,76	200,00	200,00
2014	0001004	00179/2014	PRELIMINAR	172,00	0,00	172,00	16,00	200,00	200,00
2015	0000001	0000001	PRELIMINAR	71,50	2,40	69,10	0,00	0,00	0,00
Total Insar Insar Insar				569,30	24,47	593,77	13,00	500,00	500,00

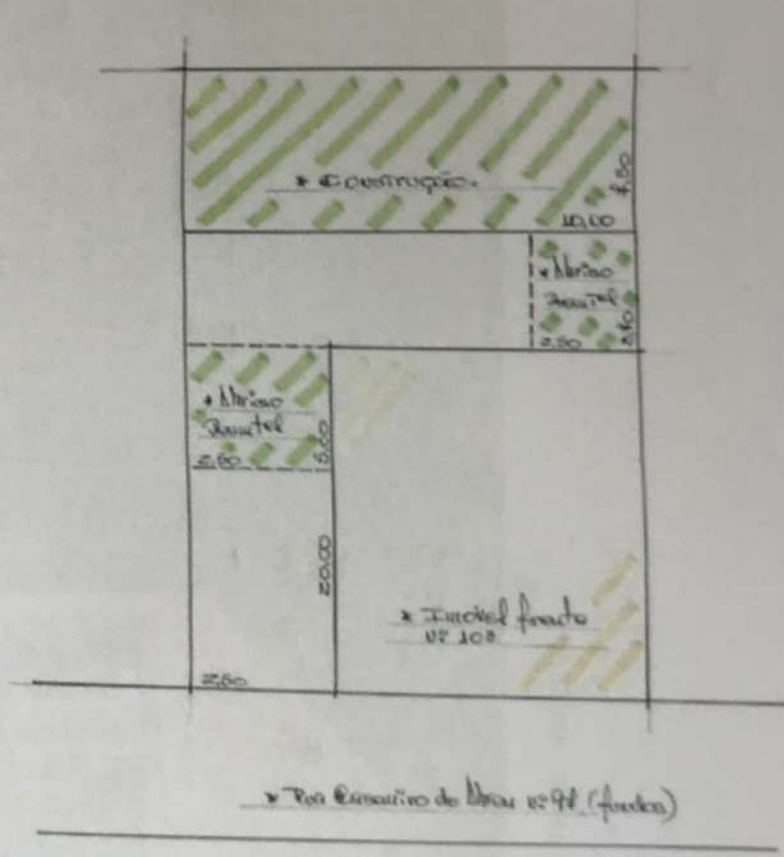
Laudos e Perícias  
Ano 2015  
2015 - IPTU TAXAS

Ano 2011  
2011 - IPTU TAXAS

Data Inscrição 1 Total Geral Ins 604,28 24,47 628,75 13,00 500,00

Chave: - Perícias que possuem mais de uma inscrição  
CNPJ: 06.908.270/0001-90 - Perícia por IPTU/TP, IPTU/TP

Este imóvel esta devendo o IPTU de 2011 até hoje; e



*[Handwritten signature]*



**Felix Malcher Motta Aidar Filho**  
**Laudos / Perícias / Avaliações**

**Arquiteto**

**CAU A3100-3**

**SP**

Croqui do Levantamento físico executado.

A.- No carnet do IPTU, consta Área Construída = 68,00 m2.

Esta é a área que vamos considerar para efeito desta avaliação =

Área de Construção = 68,00 m2.

**Construção Principal:- ( Fundos ).**



Foto frente - varanda.

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,

Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

24

CEP 12210-000

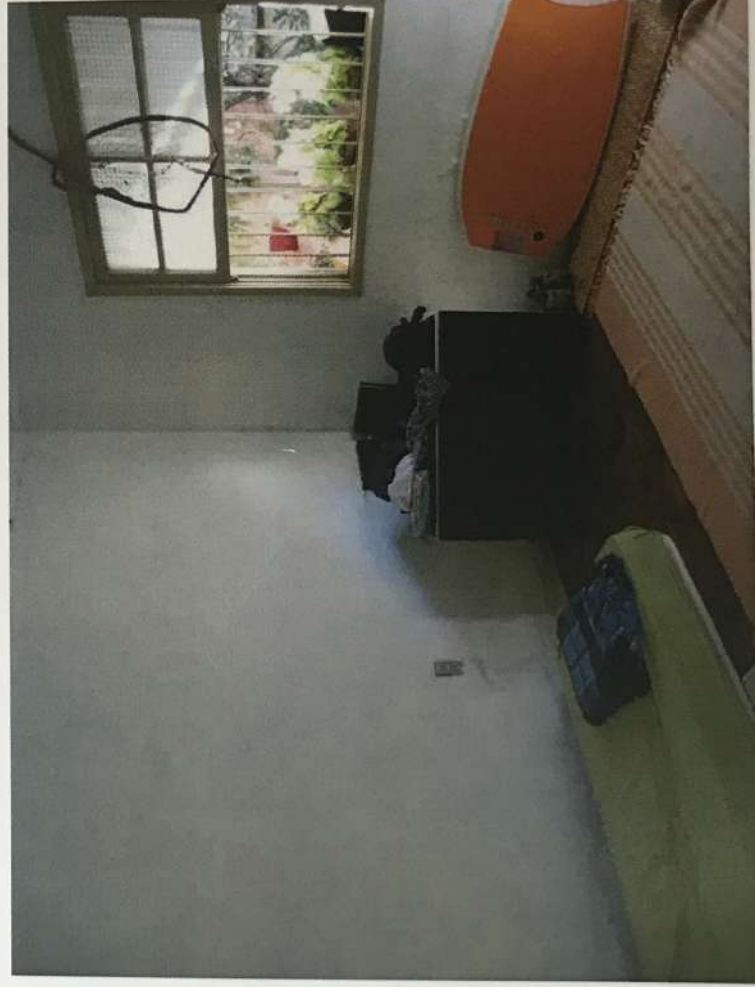
f.aidar@yahoo.com.br

Felix Malcher Motta Aidar Filho      Arquiteto      CAU A3100-3      SP  
Laudos / Perícias / Avaliações

1287



Sala Social.



Dormitório.

25  
CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621



**Felix Malcher Motta Aidar Filho**  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP



Dormitório.



Banheiro Social.

26

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,

Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

CEP 12210-000

f.aidar@yahoo.com.br

1186



Cozinha.



Área de Serviço.





Corredor de acesso lateral ( visto de dentro ) e o abrigo desmontável de garagem.

### 3.- Imóvel 03 =

Imóvel sito à Rua Itabapoan, nº 485, Parque Residencial Itaguaçu, Aparecida do Norte, SP.

Lote = 40 / Quadra = 17 / Setor = 1.

Matrícula 6.352 - ( 1º CRI - SJcampos ).

Informações fornecidas pelo Setor de Cadastro da PM Aparecida do Norte:-

- a.- Inscrição Imobiliária do lote = Nº 12.34.0581.01.
- b.- Consta uma planta popular aprovada, de 70,00 m2 de área construída.
- c.- Consta no Cadastro, não dever nada de IPTU.
- d.- Não foi possível conseguir a folha de rosto do IPTU, a PM Aparecida do Norte, só fornece este documento para o proprietário ou via solicitação judicial.

**Felix Malcher Motta Aidar Filho**  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP

1188

É um imóvel de meio de quadra, com uma construção principal.

**OBS.:-** Vale lembrar aqui novamente, que a foto do imóvel que aparece no edital de arrecadação ( fls 1038 / 1039 ) - terreno vazio, não é o do imóvel com caracterização e localização acima descrita.

O real imóvel à ser avaliado, é o do endereço ( Rua Itabapoan, nº 485 ).

**\*.- Levantamento Fotográfico - Imóvel:-**



Foto da Frente do imóvel, sito à Rua Itabapoan - n 485 ( Entre os nºs 475 / 495 ).

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

29

CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br



**\*.- Composição do Imóvel:-**

**OBS.:-** O imóvel estava fechado, sem ninguém. Segundo a vizinhança, o imóvel esta abandonado a muito tempo. Ninguém mora nele.

Estranhamos o fato de estar o lote, razoavelmente limpo de mato ( abandonado, estaria um matagal ), mas a mesma vizinhança confirmou que de tempos em tempos, alguém vem e limpa o lote, mas não é morador do bairro, é gente de fora, desconhecida.

**Construção Popular** = Sala, Dois Dormitório, Banheiro, Cozinha e Área de Serviço.

Acesso aos fundos do lote, pelo corredor lateral.

**\*.- Características Construtivas = ( Padrão Popular Médio ).**

Imóvel com idade entre 5 e 10 anos, construção em alvenaria de blocos revestida com argamassa, Laje cobertura e esquadrias assentadas, visualmente sem acabamentos e com certeza instalações básicas também; e sem pintura final. Sem telhado acima da Laje cobertura. Esta fechado, sem utilização.

**Área da construção** = 70,00 m2 ( Setenta metros quadrados ) - conforme Planta Popular aprovada.

Mais algumas fotos do imóvel:-

**Felix Malcher Motta Aidar Filho**  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP

1107



Foto da frente do imóvel.



Foto lateral do imóvel.

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

31

CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br



19/11

SP

CAU A3100-3

Arquiteto

Felix Malcher Motta Aidar Filho

Laudos / Perícias / Avaliações



Foto da Rua Itabapoan, onde se localiza o imóvel.



Foto da Rua Itabapoan, onde se localiza o imóvel.

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

32

CEP 12210-000

f.aidar@yahoo.com.br

Com isto, completamos a caracterização dos três imóveis, objetos desta avaliação e podemos dar sequência aos procedimentos para avaliação.

**\*.- Avaliação:-**

Como colocado anteriormente, utilizaremos para tanto o Método Comparativo e consideramos para tanto, levantar dados de duas regiões, tendo em vista que os imóveis localizados em São José dos Campos, se inserem numa região que apresenta as mesmas características.

**1.- Imóveis SICampos:-**

Nesta região, como já citamos, os terrenos vazios, não existem mais, então levantamos dados de imóveis à venda, com características semelhantes aos imóveis da avaliação e que após homogeneização por fatores dos mesmos, pudessem nos fornecer amostras ( valores ), dos custos por metro quadrado dos terrenos, que utilizaremos para compor os valores procurados pela avaliação.

Para tanto foram levantados imóveis à venda na região como um todo:- Imóveis levantados às ruas =

Rua Osvaldo Nascimento Leal - Jardim Azevedo ( Vila Rubi );

Rua Major Vaz - Vila Icaraí ( Vila Jaci );

Rua Benedito Ivo - Jardim Renata;

Rua Alvarez de Azevedo - Jardim Luzia;

Av. Adhemar de Barros - Jardim Renata;

Av. Adhemar de Barros - Jardim Maringá;

Rua Euclides da Cunha - Jardim Maringá;

Rua Casemiro de Abreu - Jardim Maringá;

Rua Ipiranga - Jardim Maringá;

Rua Santa Luzia - Jardim Santa Madalena; e

Rua Santa Margarida - Jardim Santa Madalena.



E os dados complementares foram fornecidos por imobiliárias =

Imóveis Villani, Vectra Imóveis, Alvorada Imóveis, Vasconcelos Imóveis, Varanda Imóveis, Maciel Imóveis e Virgílio Imóveis.

Importante dizer que as informações coletadas, não são informações antigas, mas valores de venda dos imóveis hoje.

Todos os dados e informações levantados, após homogeneização por fatores, resultaram nas seguintes amostras ( Valor metro quadrado para terrenos ), como segue:-

Amostra 01 = R\$ 3.318,00 / m2.

Amostra 02 = R\$ 717,00 / m2.

Amostra 03 = R\$ 2.042,00 / m2.

Amostra 04 = R\$ 1.548,75 / m2.

Amostra 05 = R\$ 2.110,45 / m2.

Amostra 06 = R\$ 2.123,20 / m2.

Amostra 07 = R\$ 1.850,80 / m2.

Amostra 08 = R\$ 1.478,50 / m2.

Amostra 09 = R\$ 1.903,48 / m2.

Amostra 10 = R\$ 2.110,90 / m2.

Amostra 11 = R\$ 1.551,20 / m2.

Amostra 12 = R\$ 1.555,15 / m2.

Amostra 13 = R\$ 1.460,55 / m2.

\* - Somatório Total das 13 Amostras = R\$ 23.769,98 / 13 Amostras = R\$ 1.828,46 / m2 de terreno = ( Valor Médio ).

\* - Retirada das amostras discrepantes ( 20% acima e 20% abaixo da média ).

Média m2 = R\$ 1.828,46 / m2.

Acima ( + 20% da média ) = R\$ 2.194,15 / m2.

Abaixo ( - 20% da média ) = R\$ 1.462,76 / m2.

Assim saem do calculo da nova média, as Amostras = 01 / 02 e 13.

\*.- Calculo da Nova Média =

Somando as amostras restantes / dividindo pelo nº de amostras restantes, teremos como resultado, a média definitiva do preço do m<sup>2</sup> de terreno.

\*.- Somatório Total das 10 Amostras restantes = R\$ 18.274,43 / 10 Amostras =  
= R\$ 1.827,44 / m<sup>2</sup> = Valor do m<sup>2</sup> de terreno.

\*.- Este é o valor do m<sup>2</sup> de terreno, que será utilizado para o calculo avaliatório dos dois imóveis localizados em São José dos Campos.

## 2.- Imóveis Aparecida do Norte:-

Neste caso temos a opção de trabalharmos com os dois tipos de amostras ( Imóveis prontos que estão sendo vendidos e terrenos vazios, que também estão sendo vendidos ). Após homogeneização por fatores dos mesmos, teremos amostras ( valores ), dos custos por metro quadrado dos terrenos, que utilizaremos para compor os valores procurados pela avaliação.

Para tanto foram levantados imóveis à venda na região como um todo:- Imóveis levantados às ruas =

Av. Itaú;

Rua Itabapoan;

Rua Itabaiana;

Rua Itacolomi; e

Rua Itaguara.



E os dados complementares foram fornecidos por imobiliárias =

Imobiliária InterLex, Lapa Imóveis, Vinicius Imóveis, Imobiliária J. Mota,

importante dizer que as informações coletadas, não são informações antigas, mas valores de venda dos imóveis hoje.

Todos os dados e informações levantados, após homogeneização por fatores, resultaram nas seguintes amostras ( Valor metro quadrado para terrenos ), como segue:-

Amostra 01 = R\$ 800,00 / m2.

Amostra 02 = R\$ 880,45 / m2.

Amostra 03 = R\$ 750,75 / m2.

Amostra 04 = R\$ 822,00 / m2.

Amostra 05 = R\$ 973,60 / m2.

Amostra 06 = R\$ 865,00 / m2.

Amostra 07 = R\$ 1.035,00 / m2.

Amostra 08 = R\$ 790,50 / m2.

Amostra 09 = R\$ 835,12 / m2.

Amostra 10 = R\$ 651,25 / m2.

\*.- Somatório Total das 10 Amostras = R\$ 8.403,67 / 10 Amostras = R\$ 840,36 / m2 de terreno = ( Valor Médio ).

\*.- Retirada das amostras discrepantes ( 20% acima e 20% abaixo da média ).

Média m2 = R\$ 840,36 / m2.

Acima ( + 20% da média ) = R\$ 1.008,43 / m2.

Abaixo ( - 20% da média ) = R\$ 672,28 / m2.

Assim saem do calculo da nova média, as Amostras = 07 e 10.

\*.- Calculo da Nova Média =

Somando as amostras restantes / dividindo pelo nº de amostras restantes, teremos como resultado, a média definitiva do preço do m2 de terreno.

\*.- Somatório Total das 8 Amostras restantes = R\$ 6.717,45 / 8 Amostras =  
= R\$ 839,68 / m2 = Valor do m2 de terreno.

\*.- Este é o valor do m2 de terreno, que será utilizado para o cálculo avaliatório do imóvel localizado em Aparecida do Norte.

\*.-3.- Cálculos:-

\*.- 3.1.- Imóvel 01 = Rua Nassau, nº 69, Jardim Azevedo ( Vila Rubi )

\*.- Terreno = 312,00 m2 = Frente / Testada = 12,00 m.

\*.- Profundidade = 26,00 m.

\*.- Área de Construção Total = 211,52 m2.

Construção = 167,55 m2.

Abrigo Desmontável = 43,97 m2.

\*.- Localização / Faixa = 4ª faixa ( residência ).

\*.- Valor m2 / SINDUSCON / Abril 2015 / R-1 / Padrão Normal = R\$ 1.434,26 / m2.

\*.- Valor m2 ( Homogeneizado ) = R\$ 1.827,44 / m2.

\*.- Valor Construção =

167,55 m2 x R\$ 1.434,26 / m2 = R\$ 240.310,26.

43,97 m2 x R\$ 143,43 / m2 = R\$ 6.306,61.

TOTAL = R\$ 246.616,87.

Depreciação = ( 40 anos x Estado Conservação = Bom ).

= R\$ 246.616,87 x 0,441 = R\$ 108.758,03.

\*.- Valor da Construção Atual = R\$ 108.758,03.



1,97

\*.- Valor do Terreno =

$$312,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 1.827,44 / \text{m}^2 = \text{R}\$ 570.161,28$$

Fator Frente / Testada = ( + 5% ).

$$= \text{R}\$ 570.161,28 \times ( 1,05 ) = \text{R}\$ 598.669,34.$$

\*.- Valor do Terreno Atual = **R\$ 598.669,34.**

\*.- Avaliação Atual Imóvel = ( Terreno + Construção ) = **R\$ 707.427,37.**

\*.- 3.2.- Imóvel 02 = Rua Casemiro de Abreu, nº 97 ( fundos ), Jardim Maringá.

\*.- Terreno = 165,00 m<sup>2</sup> = Terreno de fundos, com acesso corredor lateral.

\*.- Área de Construção Total = 68,00 m<sup>2</sup>.

\*.- Localização / Faixa = 4ª faixa ( residência ).

\*.- Valor m<sup>2</sup> / SINDUSCON / Abril 2015 / R-1 / Padrão Baixo = R\$ 1.166,54 / m<sup>2</sup>.

\*.- Valor m<sup>2</sup> ( Homogeneizado ) = R\$ 1.827,44 / m<sup>2</sup>.

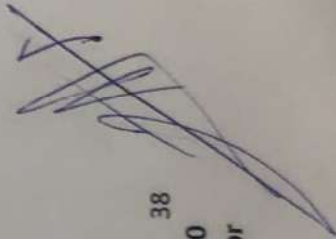
\*.- Valor Construção =

$$68,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 1.166,54 / \text{m}^2 = \text{Total} = \text{R}\$ 79.324,77.$$

Depreciação = ( 40 anos x Estado Conservação = Bom ).

$$= \text{R}\$ 79.324,77 \times 0,441 = \text{R}\$ 34.982,20.$$

\*.- Valor da Construção Atual = **R\$ 34.982,20.**



\*.- Valor do Terreno =

$$165,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.827,44 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 301.527,60$$

Fatores diversos ( Terreno de fundos com acesso corredor lateral - largura 2,50 / 3,00 m, até a rua da frente - fator = 0,70 ).

$$\text{R\$ } 301.527,60 \times ( 0,70 ) = \text{R\$ } 211.069,32.$$

\*.- Valor do Terreno Atual = **R\$ 211.069,32.**

\*.- Avaliação Atual Imóvel = ( Terreno + Construção ) = **R\$ 246.051,52.**

\*.- 3.3.- Imóvel 03 = Rua Itabapoan, nº 485, Parque Residencial Itaguaçu.

\*.- Terreno = 250,00 m<sup>2</sup> = Frente / Testada = 10,00 m.

Profundidade = 25,00 m.

\*.- Área de Construção Total = 70,00 m<sup>2</sup>.

\*.- Localização / Faixa = 6ª faixa ( residência ).

\*.- Valor m<sup>2</sup> / SINDUSCON / Abril 2015 / R-1 / Padrão Baixo = R\$ 1.166,54/ m<sup>2</sup>.

\*.- Valor m<sup>2</sup> ( Homogeneizado ) = R\$ 839,68 / m<sup>2</sup>.

\*.- Valor Construção =

$$70,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.166,54 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 81.657,80.$$

Depreciação = ( 40% da obra total executado - Abandonada ).

$$= \text{R\$ } 81.657,80 \times ( 0,40 ) = \text{R\$ } 32.633,12.$$

\*.- Valor da Construção Atual = **R\$ 32.633,12.**



\*.- Valor do Terreno =

250,00 m2 x R\$ 839,68 / m2 = R\$ 209.920,00

\*.- Valor do Terreno Atual = R\$ 209.920,00.

\*.- Avaliação Atual Imóvel = ( Terreno + Construção ) = R\$ 242.553,12.

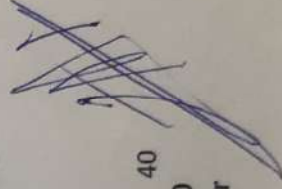
**\*.- Valores Finais da Avaliação:-**

- 1.- Imóvel 01 = Rua Nassau, nº 69, Jardim Azevedo      = R\$ 707.427,37.
- 2.- Imóvel 02 = Rua Casemiro de Abreu, nº 97 ( fundos ), Jd Maringá      = R\$ 246.051,52.
- 3.- Imóvel 03 = Rua Itabapoan, nº 485, Pqe Res. Itaguaçu      = R\$ 242.553,12.

**\*.- Valores Partes Ideais ( Edital de Arrecadação - fls 1038 / 1039 ):-**

- 1.- Imóvel 01 = Parte ideal = ( 2 / 18 )      = R\$ 78.603,04.
- 2.- Imóvel 02 = Parte Ideal = ( 1 / 2 )      = R\$ 123.025,76.
- 3.- Imóvel 03 = Parte ideal ( 1 )      = R\$ 242.553,12.

Este Laudo Avaliação de Imóveis, é composto por 41 páginas, sendo 40 rubricadas e a última assinada por este perito.



40

**Felix Malcher Motta Aidar Filho**  
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP

1203

Desta forma completamos a avaliação que nos foi solicitada.

Sempre a disposição, para eventuais dúvidas.

Sem mais,

Atenciosamente.

São José dos Campos, 28 de Maio de 2015.



Arqto Felix Malcher Motta Aidar Filho.

Rua Vilaça, 374, sl 303A, Centro, São José dos Campos,  
Fone: ( 12 ) 9 9636-2621

CEP 12210-000  
f.aidar@yahoo.com.br