

Interessados	Canvas Recuperação de Credito Petros Fundo de Investimento Multimercado Credito Privado X Barão Engenharia Ltda e Outro.		
Endereço do (IA)	Rodovia Dr. Manoel H. do Rego, s/n, Praia do Guaecá - São Sebastião - SP.		
Bairro	Praia do Guaecá	Cidade	São Sebastião
UF	São Paulo	CEP	11.612-550

1- FATOR TESTADA

- 1.1 - Menor que 5m
- 1.2 - De 5 a 10m
- 1.3 - De 11 a 15m
- 1.4 - Superior a 15m

IA	IP
	030
	090
	100*
X	120

10 – REDE DE ESGOTO

- 10.1 - Há Rede em frente
- 10.2 - Fossa Séptica
- 10.3 - Há superior a 100m
- 10.4 - Não há

IA	IP
X	100*
	080
	070
	060

ANEXO II – Individual LAUDO DE

2 – PROFUNDIDADE

- 2.1 - Menor que 25m
- 2.2 - De 25 a 30m
- 2.3 - Acima de 30m
- 2.4 - Superior a 60m

	050
	100*
	110
X	120

11 – CALÇADA / PASSEIO

- 11.1 - Existe em boas condições
- 11.2 - Existe em más condições
- 11.3 - Não existe

	100*
	090
X	080

3 – MEDIDA DO TERRENO

- 3.1 - Menor que 250m²
- 3.2 - De 250 a 300m²
- 3.3 - Acima de 300m²
- 3.4 - Superior a 2000m²

	090
	100*
	120
X	140

12 – REDE TELEFÔNICA FIXA

- 12.1 - Existe disponível
- 12.2 - Existe não disponível
- 12.3 - Não existe

X	100*
	090
	080

4 – LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra
- 4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
- 4.3 - De esquina
- 4.4 - Com 2 esquinas

	100*
	120
X	110
	130

13 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO

- 13.1 - Existe em frente
- 13.2 - Disponível dentro de 100m
- 13.3 - Disponível dentro de 400m
- 13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem

X	100*
	090
	080
	070

5 – NATUREZA TERRENO

- 5.1 - Rochoso
- 5.2 - Alagadiço
- 5.3 - Brejoso
- 5.4 - Sujeito a enchentes

X	100*
	070
	060
	050

14 – SERVIÇOS PÚBLICOS

- 14.1 – Possui completo
- 14.2 – Possui regular
- 14.3 – Não possui

	100*
	090
X	080

15 – SERVIÇOS E COMÉRCIO

- 15.1 – Possui completo
- 15.2 – Possui regular
- 15.3 – Não possui

	100*
	090
X	080

6 – TOPOGRAFIA

6.1 – Inclinado para o fundo

- 6.1.1 - Até 0,50m
- 6.1.2 - Superior a 0,50m
- 6.1.3 - Superior a 1,50m

	080
	070
	060

6.2 – Plano

- 6.2.1 - Nível do logradouro
- 6.2.2 - Abaixo até 0,50m
- 6.2.3 - De 0,50 a 1,00m
- 6.2.4 - Superior a 1,00m

	100*
	090
	080
	070

6.3 – Acima do Logradouro

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m
- 6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m
- 6.3.3 - Superior a 1,50m

	110
	100
X	090

16 – LOCAL DO TERRENO

- 16.1 - Nobre
- 16.2 - Comercial
- 16.3 - Classe Média
- 16.4 - Pobre
- 16.5 - Ruim

X	PONTUAÇÃO IP= 1500 (=100%)
X	
	IA= 1520

17 -	17.1			17.2	17.3	
	PADRÃO/ CONSTRUÇÃO PINI			ROSS-HEIDECKE (Anexo III)	METRAGEM ²	
	BAIXO	MÉDIO	ALTO		TERRENO	CONSTR
					25.625,70	0,00

17.4 – Custo de reposição	17.5 – Depreciação	17.6 – Construção depreciada
R\$ 0,00	0,00 %	R\$ 0,00

7 – REDE DE ÁGUA

- 7.1 – Há rede de esgoto
- 7.2 - Há rede dentro de 100m
- 7.3 - Há rede entre 100 a 300m
- 7.4 - Há poço / cisterna
- 7.5 - Não há rede / poço

X	100*
	090
	080
	080
	060

8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 8.1 - Há rede com luz
- 8.2 - Há rede sem luz
- 8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
- 8.4 - Não há rede próxima

X	100*
	090
	080
	070

9 – PAVIMENTAÇÃO

- 9.1 - Asfalto
- 9.2 - Paralelepípedo / Bloquet
- 9.3 - Cascalho
- 9.4 - Terra

X	100*
	090
	080
	070

17.7 - DETALHES DO IMÓVEL				Só Terreno (25.625.70m ²)			
Dormitório	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais	
Suíte	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais	
Lavabo	<input type="checkbox"/> possui		<input type="checkbox"/> não possui				
Sala	<input type="checkbox"/> possui		<input type="checkbox"/> não possui				
WC social	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais	
Cozinha	<input type="checkbox"/> convencional		<input type="checkbox"/> equipada		<input type="checkbox"/> não possui		
Dep. Empregada	<input type="checkbox"/> possui		<input type="checkbox"/> não possui				
Mesano	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> ã tem	
Varanda	<input type="checkbox"/> não possui			<input type="checkbox"/> possui		<input type="checkbox"/> completa	
Possui vista	<input type="checkbox"/> convencional		<input type="checkbox"/> prejudicada		<input type="checkbox"/> privilegiada		

São Sebastião, 16 de maio de 2020/SP.
Perito Rubens Cesar de Paula. Creci

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS CESAR DE PAULA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 18:55, sob o número WSSB20700164928. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001898-55.2019.8.26.0587 e código 8BA5E79.

Interessados	Canvas Recuperação de Credito Petros Fundo de Investimento Multimercado Credito Privado X Barão Engenharia Ltda e Outro.		
Endereço do (IA)	Rodovia Dr. Manoel H. do Rego, s/n, Praia do Guaecá - São Sebastião – SP.		
Bairro	Praia do Guaecá	Cidade	São Sebastião
UF	São Paulo	CEP	11.612-550

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

O Terreno consiste 25.625.70m² bem active, platôs com lajes de rochas, de frente para Rodovia Dr. Manoel Hipólito do Rego, existindo 2 torres dentro do terreno, e com bastante vegetação no terreno.

Dos documentos: (x) não foi solicitado pesquisa documental.

Localização do terreno Imóvel Avaliando no cadastro da prefeitura Visto por Foto Aérea.

Dentro da linha **VERDES** encontra-se a localização do **IMÓVEL AVALIANDO**, para ajuda na identificação.



PESQUISA MERCADOLÓGICA

- OPÇÃO 1: (X) Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas **pesquisas** de fontes de consulta abaixo identificadas.
- OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno **conhecido**, NBR 14.653/1;10.2-a.
- OPÇÃO 3: () Será **encontrado** através de consulta junto ao mercado Imobiliário, utilizando Imóveis Referenciais.

ROTEIRO FOTOGRÁFICO

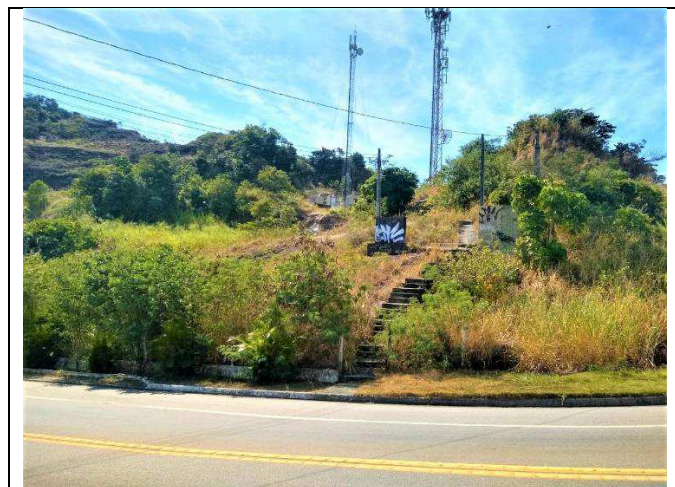


Foto 1 – Vista do acesso as torres frente Terreno



Foto 2 – Vista terreno de esquina.



Foto 03 – Vista dos platôs de Rochas



Foto 04 – Vista acesso ao Terreno e para as torres

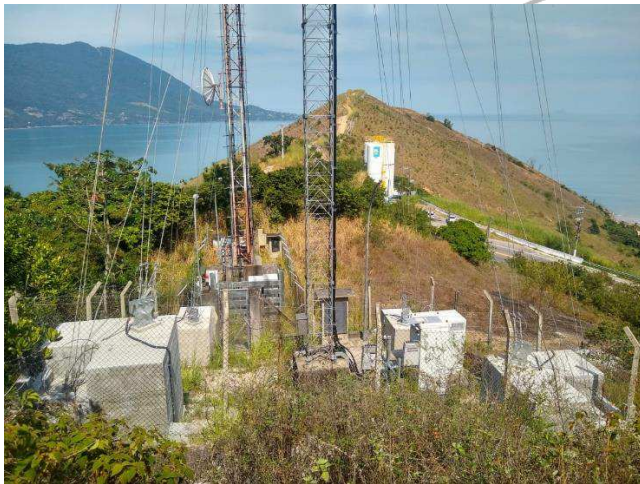


Foto 05 – Vista das 2 torres no Terreno



Foto 06 – Vista do início da Vegetação / Mata



Foto 07 – Vista Panorâmica Barequeçaba e Ilha Bela



Foto 08 – Vista Panorâmica Praia Guaecá

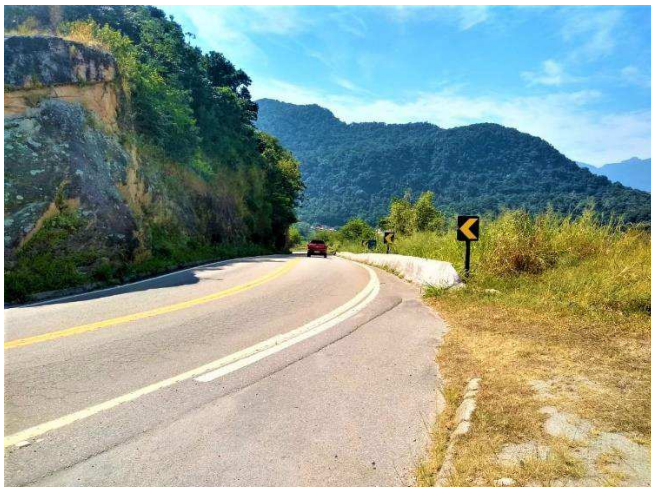


Foto 09 – Vista do lado Direito do terreno

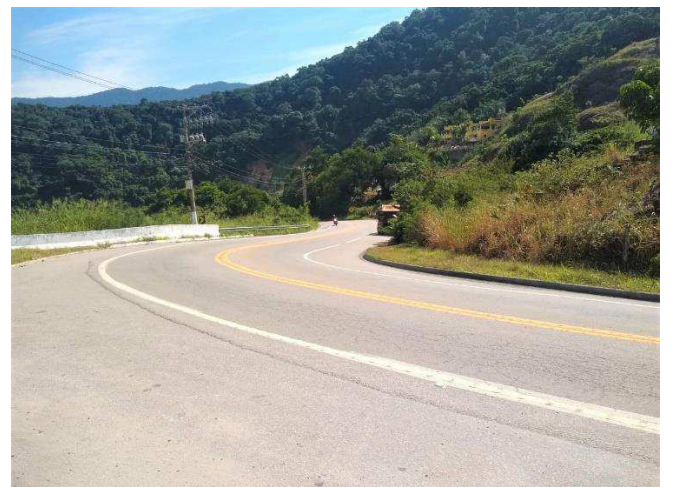


Foto 10 – Vista do lado Esquerdo do terreno

CONCEITO

Será encontrado a média simples dos valores de terra dos imóveis referenciais ou elementos comparativos, aplicando-se a seguir a devida homogeneização dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: Pontuação IA: 1500% = X %
IA =	1.520	101,33

FATOR TERRENO

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

1º Referencial R\$ 760,00 + **2º Referencial** R\$ 785,00 + **3º Referencial** R\$ 790,00 + **4º Referencial** R\$ 815,00 = R\$ 3.150,00 / 4 =

R\$ 787,50 (médio/100%)

Adotando o valor médio encontrado como correspondendo ao chamado Imóvel Paradigma, com 1.500 pontos resultando em 100%, refletindo à normalidade e padrão mais encontrado dos terrenos nesta região, temos que o Imóvel Avaliando em seu perfil corresponde a **1.520** pontos, representando **101,33 %** ou seja, pontuação obtida pelo Imóvel Avaliando quando comparado ao hipotético Imóvel Paradigma, dividido pela pontuação % do IP, temos que o valor do m² do terreno do Imóvel Avaliando é de:

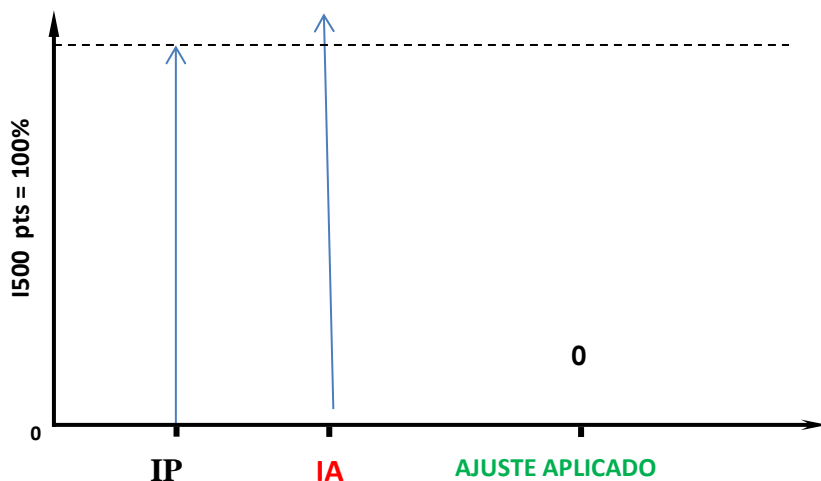
Valor m² do IP R\$ 787,50 x Representatividade % do IA 101,33 = R\$ 797,97 / m² IA

Logo, o Imóvel Avaliando possuindo **3.843,85m² impermeabilização** de área de terreno estabelecida pelo plano Diretor Municipal, tem seu valor de terra aproximado de:

R\$ 3.067.276,98 (Três milhões, sessenta e sete mil, duzentos e setenta e seis reais e noventa e oito centavos).

Logo, o valor global do Imóvel Avaliando é de:	
Fator Terreno	R\$ 3.067.276,98
Fator Construção Depreciada (Anexo I – item 17.6)	R\$ 0,00
Valor global aproximado do Imóvel Avaliando	R\$ 0,00

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



IP	=	100%
IA	=	101,33%
AJUSTE	=	0,00 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS CESAR DE PAULA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 18:55, sob o número WSSB20700164928. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001898-55.2019.8.26.0587 e código 8BA5E79.

Justificativa:

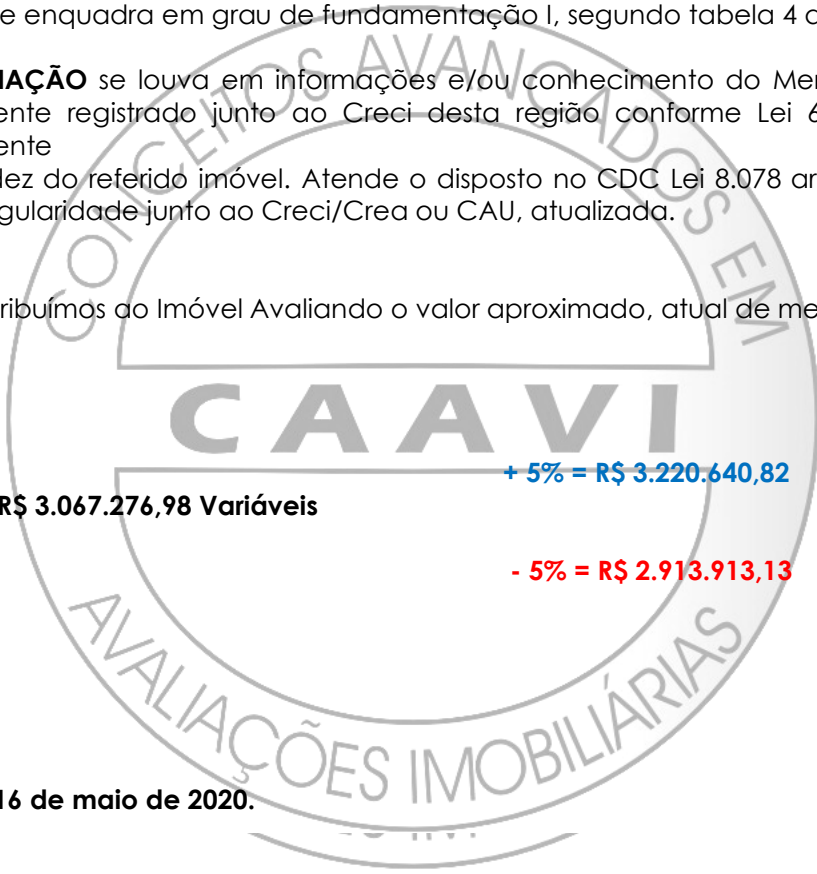
Não será aplicado qualquer fator de correção ou ajuste sobre o valor encontrado tecnicamente pela homogeneização dos dados. Valor encontrado já depreciado pela condição do terreno, inclusive considerando a **Vista Panorâmica oferecida**, também observando a necessidade do **laudo Cetesb e CONDEPHAAT nº 40/85**.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado bem como vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição, utilizando-se de imóvel paradigma (IP), consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias.
 O presente trabalho se enquadra em grau de fundamentação I, segundo tabela 4 da NBR 14.653/2.

Este **LAUDO DE AVALIAÇÃO** se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel. Atende o disposto no CDC Lei 8.078 artigo 39 parágrafo VIII. Anexo certidão de regularidade junto ao Creci/Crea ou CAU, atualizada.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado, atual de mercado de:



Resultado técnico: R\$ 3.067.276,98 Variáveis

+ 5% = R\$ 3.220.640,82

- 5% = R\$ 2.913.913,13

São Sebastião/SP de 16 de maio de 2020.

Perito Rubens Cesar De Paula
 Creci: 87.611 CNAI nº 09357

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS CESAR DE PAULA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 18:55, sob o número WSSBB20700164928. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001898-55.2019.8.26.0587 e código 8BA5E79.

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIARIAS-CRECI 87611

RUA LUIZ LEMOS DO VAL , 691- BAREQUEÇABA.

CEP.11.600-000-SÃO SEBASTIÃO/SP.CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveispaula.com.br

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de São Sebastião /SP.

PROCESSO:	1001898-55.2019.8.26.0587: Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens- 2ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião/SP.
REQUERENTE:	Canvas Recuperação de Crédito Petros Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

Rubens Cesar de Paula, Creci n.º 87.611, Perito honrosamente nomeado nos autos referenciados, vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes, o Laudo de Avaliação do imóvel **Terreno**, Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, arbitro em aproximadamente **R\$ 797,97** o valor **do M² do Terreno com Restrições e com vegetação nativa existente no terreno do** Imóvel Avaliando, imóvel situado *Rodovia Dr. Manoel H. do Rego, s/n, Praia do Guaecá - São Sebastião - SP.*

O imóvel localizado na **Rodovia Dr. Manoel Hipólito do Rego, sem n**, Praia do Guaecá, São Sebastião/SP, conforme cadastro **Municipal nº 3134.134.2455,0001-0000**, encontra-se:

Zoneamento: Z.P (Zona de Proteção), conforme descrito na Lei de Uso e Ocupação de Solo nº. 561/87 e alterações com as diretrizes a seguir:

Z.P - Zona de Proteção até a cota 100.

- **Lote mínimo:** 50,00 **Recuos de Frente mínima:** 5,00 **Laterais:** 5,00 **Fundos:** 5,00.

- **Índice de Aproveitamento:** 0,20

- **Impermeabilização máxima do terreno:** 15%

- **Altura Máxima de Cumieira:** 9,00 metros

- **Numero de pavimentos:** 2

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIARIAS-CRECI 87611

RUA LUIZ LEMOS DO VAL , 691- BAREQUEÇABA.

CEP.11.600-000-SÃO SEBASTIÃO/SP.CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveisdpaula.com.br

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de São Sebastião /SP.

R1 - Uni Residencial: Utilização de um Lote por uma Habitação.

R2 – Multi Residencial: Utilização de um Lote por mais de uma Habitação.

T – Turismo: Somente Hotéis.

Acima da cota 100 Parque Estadual da serra do mar.

Restrições Necessárias para a aprovações do Uso do Solo e Ambiental no Local:

1º Para fins de aprovação por **estar acima da cota 40** se faz necessário a apresentação de autorização do **CODEPAHAAT/SP**.

2º Para fins de aprovação no Local se faz necessário a apresentar **Parecer do DER** referente a faixa de domínio.

3º Informar que em caso de aprovação de **Condomínio Residencial** no Local se faz a aprovação junto ao **GRAPROHAB** por tratar de **Área maior de 10.000,00 m²** de Terreno.

4º O imóvel não está inserido em Unidades de conservação.

5º O imóvel pode estar inserido em área de Preservação Permanente ou uso Restrito em virtude de Declividade.

6º O imóvel possui vegetação nativa de Mata Atlântica em estágio sucessional de regeneração caso necessidade de corte será necessário autorização da **Agencia Ambiental-CETESB**

7º O imóvel não está inserido em Área de **Proteção de Manancial**.

8º O imóvel se encontra em área urbanizada com não Rua pavimentada, rede de energia elétrica publica, telefone, rede de esgoto, agua, coleta de resíduos sólidos, entretanto, existe no local uma caixa de luz elétrica para a apoio das 2(duas) Torres.

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIARIAS-CRECI 87611

RUA LUIZ LEMOS DO VAL , 691- BAREQUEÇABA.

CEP.11.600-000-SÃO SEBASTIÃO/SP.CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveisdpaula.com.br

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de São Sebastião /SP.

9º De acordo com o Decreto Estadual nº. 62.913/2017 o imóvel está em Z4T.

10º Ainda de acordo com o disposto no Decreto Estadual nº. 62.913/2017.

OBS: No que couberem, as disposições da **legislação Federal ou Estadual permanentes**, prevalecendo a **legislação mais RESTRITA**.

Em questão ao Imóvel Avaliando o valor encontrado foi considerado por não haver nenhum tipo de benfeitorias / benefícios citados acima, tendo apenas uma vegetação de Mata Virgem, ou seja, quem **OBTER** este terreno para estes fins descritos acima, arcará com a autorização pela **CETESB, CONDEPHAAT/SP E DER**, para o desmatamento e regularização do mesmo.

Esse perito se valeu pelas informações fornecidas pelos Consultores Imobiliários no Local atuantes.

MERITÍSSIMO JUIZ:

Atendendo ao despacho de página 100, submeto à apreciação de Vossa Excelência e das partes envolvidas, o Laudo de Arbitramento de Avaliação do bem penhorado referente ao imóvel localizado na **Rodovia Dr. Manoel Hipólito do Rego, sem n**, Praia do Guaecá, São Sebastião/SP, conforme cadastro **Municipal nº 3134.134.2455,0001-0000, matrícula 27.694 no Registro de móveis de São Sebastião/SP**.

Aproveito o ensejo para, respeitosamente, solicitar a Vossa Excelência que, conforme despacho, solicite a guia dos honorários do Perito, **já depositado** conforme as **Página 99**, no valor de **R\$ 15.217,28** que consta nos autos.

Coloco-me, desde já, à disposição desse E. Juízo de Direito, bem como das partes, para eventuais esclarecimentos ou quaisquer outras informações.

Nestes Termos
P. deferimento,

Perito Rubens Cesar De Paula

Creci: 87.611 CNAI 09357

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIARIAS-CRECI 87611 CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveispaula.com.br

PROCESSO:	1001898-55.2019.8.26.0587: Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens- 2ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião/SP.
IA Imóvel em Avaliação	Rodovia Dr. Manoel H. do Rego, s/n, Praia do Guaecá - São Sebastião – SP.

DADOS

Foi realizada Pesquisa Mercadológica buscando Profissionais atuantes nos Mercados imobiliários, colhendo valores de m² semelhantes ao máximo do perfil do Imóvel Avaliando e assim utilizado neste trabalho os valores comparativos ao qual esse perito se valeu, considerando os **pós e contras** do Imóvel avaliando.

OBS: Os valores obtidos foram considerados após a apresentação da Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação de Solo conforme nº 044/2020, Certidão de Diretrizes Ambiental nº 0022/2020 SEMAN.

Atentando pela **Vista Panorâmica** que oferece o Terreno, **OCUPAÇÃO** estabelecida pelo plano Diretor Municipal, atendendo restrição pela menor **IMPERABILIZAÇÃO de 15%** do Imóvel Avaliando.

Imóvel/ Terreno de 25.625,70m² obedecendo a porcentagem de 15 % estabelecida pelo Plano Diretor do Município, área de **3.843,85m²** impermeabilização.

Para execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acesso, paisagismo, estacionamento, instalações de equipamentos afins, necessários ao desenvolvimento das atividades anteriores descritas.

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIARIAS-CRECI 87611 CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveispaula.com.br

Tais Imóveis foram levantados nas seguintes fontes de consulta:

1º Corretor Marcos



2º Corretor Nildo



3º Corretor Alexandre



4º Corretor Ricardo



RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIARIAS-CRECI 87611 CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveisdpaula.com.br**Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação de Solo nº 044/2020**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE URBANISMO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**(N.º. 044/2020)**

Certifico para os devidos fins, que conforme Processo protocolado nesta Prefeitura sob n.º 3558/2020, em nome de **Rubens Cesar de Paula**, situado à Rodovia Doutor Manoel Hyppolito do Rego – Bairro Guaecá, neste município, cadastrado nesta Prefeitura sob inscrição n.º 3134.134.2455.0001.0000 em nome cadastrado **Luís Felipe Troncho de Melo Filho**, encontra-se em Z.P. (Zona de Proteção), conforme descrito na Lei de Uso e Ocupação do Solo n.º 561/87 e alterações com as diretrizes a seguir;

Z.P. – Zona de Proteção até a cota 100

- Lote mínimo: 5.000,00m²
- Frente mínima: 50,00m
- Recuos: Frente 5,00m
Laterais 5,00m
Fundos 5,00m
- Taxa de Ocupação: 10%
- Índice de Aproveitamento: 0,20
- Impermeabilização máxima do terreno: 15%
- Altura máxima da cumeeira: 9,00m
- Número máximo de pavimentos: 2
- Usos permitidos:

R1 (Uni Residencial) - Utilização de um lote por uma habitação**R2** (Multi Residencial) - Utilização de um lote por mais de uma habitação.**T** (Turístico) – Somente Hotéis.**Acima da cota 100 – Parque Estadual da Serra do Mar***Secretaria Municipal de Urbanismo*

*Avenida Guarda Mor Lobo Vianna, 421 / 435 – Bloco A – Sala 08 – Centro
São Sebastião/SP – CEP 11.608-530
Telefone (12) 3893-1278*

1

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIARIAS-CRECI 87611 CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveisdpaula.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE URBANISMO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
(Nº. 044/2020)


Para fins de aprovação acima da cota 40 se faz necessário a apresentação de autorização do CONDEPHAAT/SP.

Para fins de aprovação no local se faz necessário apresentar parecer do DER referente à faixa de domínio.

Informamos que em caso de aprovação de condomínio residencial no local, se faz necessário a aprovação junto ao GRAPROHAB por tratar-se de área acima de 10.000,00 m² de terreno.

Além das restrições citadas, serão observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, prevalecendo a mais restritiva.

São Sebastião, 30 de Março de 2020.



Eng. Civil Márcio Eduardo Figueiredo Ribeiro
Diretor de Departamento de Obras Particulares
Secretaria Municipal de Urbanismo

Secretaria Municipal de Urbanismo
Avenida Guarda Mor Lobo Vianna, 421 / 435 - Bloco A - Sala 08 - Centro
São Sebastião/SP - CEP 11.608-530
Telefone (12) 3893-1278

2

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIARIAS-CRECI 87611 CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveispaula.com.br

Certidão de Diretrizes Ambiental nº 044/2020 SEMAM



Prefeitura Municipal de São Sebastião
ESTÂNCIA BALNEÁRIA – ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE



CERTIDÃO DE DIRETRIZES AMBIENTAIS Nº 0022/2020/SEMAM¹

Certifico para os devidos fins, que atendendo requerimento de pessoa interessada, conforme processo protocolado nesta Prefeitura sob nº 3558/2020 em nome de **RUBENS CESAR DE PAULA** que o imóvel de inscrição cadastral municipal nº 3134.134.2455.0001.0000 cadastrado em nome de **RUBENS CESAR DE PAULA**, localizado à Rodovia Manoel Hyppolito do Rego, nº0 – Bairro Guacá, neste município, encontra-se com as seguintes Restrições Ambientais:

- O imóvel não está inserido em Unidades de Conservação.
- O imóvel pode estar inserido em Área de Preservação Permanente ou uso restrito em virtude de declividade.
- O imóvel possui vegetação nativa de Mata Atlântica em estágio sucessional de regeneração caso necessidade do corte será necessário autorização da Agencia Ambiental – CETESB.
- O imóvel não está inserido em Área de Proteção de Manancial.
- O imóvel se encontra em área urbanizada com não rua pavimentada, rede de energia elétrica e iluminação pública, telefonia, coleta de resíduos sólidos.
- De acordo com o Decreto Estadual nº 62.913/2017, o imóvel está inserido em Z4T.
- Ainda de acordo com o disposto no Decreto Estadual nº 62.913/2017:

Artigo 13 - Na Z2T são permitidos, além daqueles estabelecidos para a Z1T, os seguintes usos e atividades, desde que não alterem as características socioambientais da zona:

I - aquicultura;

II - mineração com base nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Regional de Mineração, respeitadas as disposições do Plano Diretor Municipal;

III - assentamentos humanos dispersos, pouco populosos e com pouca integração entre si.

Parágrafo único -Respeitados a legislação ambiental, a Resolução CONDEPHAAT nº 40/85, que estabelece o tombamento da Serra do Mar, e o Plano Diretor Municipal, será permitida a utilização de até 20% (vinte por cento) da área total da propriedade ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, paisagismo, estacionamento e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades anteriormente descritas.

Observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, prevalecendo a legislação mais restritiva.

O TEOR DESTA CERTIDÃO É MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO AUTORIZANDO NENHUM TIPO DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO OU CONSTRUÇÕES.

Validade de 180 dias.

30 de abril de 2020.

Atenciosamente,

FLÁVIO FERNANDES DE QUEIROZ
Secretário de Meio Ambiente

¹Favor mencionar o número deste documento com o respectivo assunto na resposta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS CESAR DE PAULA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 18:55, sob o número WSSB20700164928. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001898-55.2019.8.26.0587 e código 8BA5E7E.

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIARIAS-CRECI 87611 CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveispaula.com.br

Certidão do valor venal sobre o IPTU n .3034.134.2455.001-0000

Em Nome de Uns dos Proprietário: Luis Felipe Troncho de Melo Filho



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO
 Rua Sebastião Silvestre Neves, 714 - Centro
 São Sebastião/SP - BRASIL - CEP 13506-814 - CNPJ 46.482.833/0001-82
 Telefone: (12) 3891-2000 / Website: <http://saosebastiao.br.com.br>



CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2020

Nº: CVV-3344/2020
Chave: MDLLOGJM

Em atenção e solicitação, certifico as informações do imóvel inscrita no cadastro do Município de São Sebastião/SP. O valor venal mencionado abaixo, corresponde ao lançamento atualizado do exercício de 2020.

REQUERIMENTO:
NOME REQUERENTE: RUBENS DE PAULA
CPF REQUERENTE: 783.129.938-00
PROTOCOLO:
DATA: 14/05/2020

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: LUIS FELIPE TRONCHO DE MELO FILHO		CPF: 190.595.858-20
L.C. REDUZIDO: 31443	L.C.: 3.034.134.2455.001.0000	COMPLEMENTO:
LOGRADOURO: SAO SEBASTIAO BERTOGA ESTRADA DE RODAGEM, Nº 38		
BARRIO: GUACÁ	CEP:	
BLOCO:	LOTAMENTO:	TESTADA: 07,54 (m)
ÁREA DO TERRENO: 17.083,80 (m²)	ÁREA DO PRÉDIO: 28,83 (m²)	

VALOR VENAL:
TERRENO: R\$ 797.512,13 (Setecentos e Noventa e Sete Mil, Quinhentas e Doze Reais e Três Centavos)
PRÉDIO: R\$ 10.499,49 (Dez Mil, Quatrocentos e Noventa e Oito Reais e Quarenta Centavos)
TOTAL: R\$ 808.011,62 (Oitocentas e Oito Mil, Dez Reais e Cinquenta e Três Centavos)

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Sebastião/SP atualizar os dados do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo. Inclui-se em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

E por ser verdade firmo a presente, da qual ficará cópia arquivada nesta repartição.





DAVID DA SILVA FERNANDES
 CPF/CNPJ: 355.333.178-05
 CHEFE DE DIVISÃO
 DIVISÃO DE CADASTRO FISCAL

São Sebastião/SP, 18 de Maio de 2020

EMISSOR | MATRÍCULA:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS CESAR DE PAULA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 18:55, sob o número WSSB20700164928. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001898-55.2019.8.26.0587 e código 8BA5E7E.

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIAS-CRECI 87611 CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveispaula.com.br**Valor encontrado pela HOMOGENIZAÇÃO/PARADIGMA.**

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

1º Referencial R\$ 760,00 + **2º Referencial** R\$ 785,00 + **3º Referencial** R\$ 790,00 +
4º Referencial R\$ 815,00 = **R\$ 3.150,00 / 4 =**

R\$ 787,50 (médio/100%)

Adotando o valor médio encontrado como correspondendo ao chamado Imóvel Paradigma, com 1.500 pontos resultando em 100%, refletindo à normalidade e padrão mais encontrado dos terrenos nesta região, temos que o Imóvel Avaliando em seu perfil corresponde a **1.520** pontos, representando **101,33 %** ou seja, pontuação obtida pelo Imóvel Avaliando quando comparado ao hipotético Imóvel Paradigma, dividido pela pontuação % do IP, temos que o valor do m² do terreno do Imóvel Avaliando é de:

Valor m² do IP R\$ 787,50 x Representatividade % do IA 101,33 = R\$ 797,97 / m² IA

Logo, o Imóvel Avaliando possuindo **3.843,85m² impermeabilização** de área de terreno estabelecida pelo plano Diretor Municipal, tem seu valor de terra aproximado de:

R\$ 3.067.276,98 (Três milhões, sessenta e sete mil, duzentos e setenta seis reais e noventa e oito centavos).

Encerro o Laudo com o valor estipulado acima.

São Sebastião/SP de 16 de maio de 2020.

Perito Rubens Cesar De Paula

Creci: 87.611 CNAI 09357