

Maurício Quartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Processo nº	0833543-60.1997.8.26.0100
Classe / Assunto	Cumprimento de Sentença / Compra e Venda
Exequente	Vicunha Têxtil S/A
Executado	Port Trading Comércio Exterior Ltda

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**Objetivo da Avaliação:**

Avaliação de 05 (cinco) imóveis, sendo: 03 (três) lotes de terreno e construção e 02 (dois) lotes de terreno sem benfeitorias (terra nua); todos localizados no distrito de Ilha Bela, Município e Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo.

Descrição dos Bens:**Lote 03 (três), Lote 05 (cinco), e Lote 04 (quatro), da Quadra 09 (nove).**

Matrícula nº 10.438 – conforme fls. 1178 a 1180, dos autos.
Inscrição Cadastral nº 8.902.0401.0010 - obtida na Prefeitura de Ilha Bela/SP.

Matrícula nº 14.663 – conforme fls. 1181 a 1182, dos autos.
Inscrição Cadastral nº 8.902.0373.0010 - unificado com o Lote nº 04 (quatro).
Informações obtidas na Prefeitura de Ilha Bela/SP.

Matrícula nº 23.389 – conforme fls. 1187 a 1188, dos autos.
Inscrição Cadastral nº 8.902.0373.0010 - unificado com o Lote nº 05 (cinco).
Informações obtidas na Prefeitura de Ilha Bela/SP.

Lote 03 (três) e Lote 04 (quatro), da Quadra 07 (sete).

Esta Quadra 07 (sete), não foi implantada corretamente, pois esta com processo judicial, devido a áreas sobrepostas. Conforme fui informado na Prefeitura de Ilha Bela/SP.

Matrícula nº 18.143 – conforme fls. 1183 a 1184, dos autos.
Inscrição Cadastral nº 8.900.0070.0040 - obtida na Prefeitura de Ilha Bela/SP.

Matrícula nº 18.144 – conforme fls. 1185 a 1186, dos autos.
Inscrição Cadastral nº 8.900.0070.0040 - obtida na Prefeitura de Ilha Bela/SP.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Imóvel / Localização:

MATRÍCULA nº 10.438

Lote nº 3 (três) da Quadra nº 9 (nove) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Princesa Isabel, (atual Avenida José Lins do Rego), igual medida da frente na linha dos fundos; medindo de ambos os lados da frente aos fundos 35,00 metros, encerrando a área total de 700,00 m²; dividindo-se do lado esquerdo, de quem da avenida olha o terreno, com o Lote 4 e do lado direito com o Lote 2 da mesma quadra; e nos fundos com o remanescente da área.

MATRÍCULA nº 14.663

Lote nº 5 (cinco) da Quadra nº 9 (nove) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Princesa Isabel, (atual Avenida José Lins do Rego), 36,00 metros no lado esquerdo visto da frente, onde confina com o Lote 6; 35,00 metros no outro lado, onde confina com o Lote 4 e 20,00 metros nos fundos, onde confina com o sistema de recreio, encerrando uma área de 710,00 m².

MATRÍCULA nº 23.389

Lote nº 4 (quatro) da Quadra nº 9 (nove) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Princesa Isabel, (atual Avenida José Lins do Rego), por 35,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados e 20,00 metros nos fundos, confrontando pelo lado direito, com o Lote 5 e pelo lado esquerdo com o Lote 3 e nos fundos com o sistema de jardim do loteamento, encerrando uma área de 700,00 m².

MATRÍCULA nº 18.143

Lote nº 3 (três) da Quadra nº 7 (sete) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Rua Ouro Preto, (ainda não implantada), 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 4; 50,00 metros do lado direito, onde confronta com o Lote 2 e 20,00 metros nos fundos, onde confronta com o Lote 14, encerrando a área de 1.000,00 m².

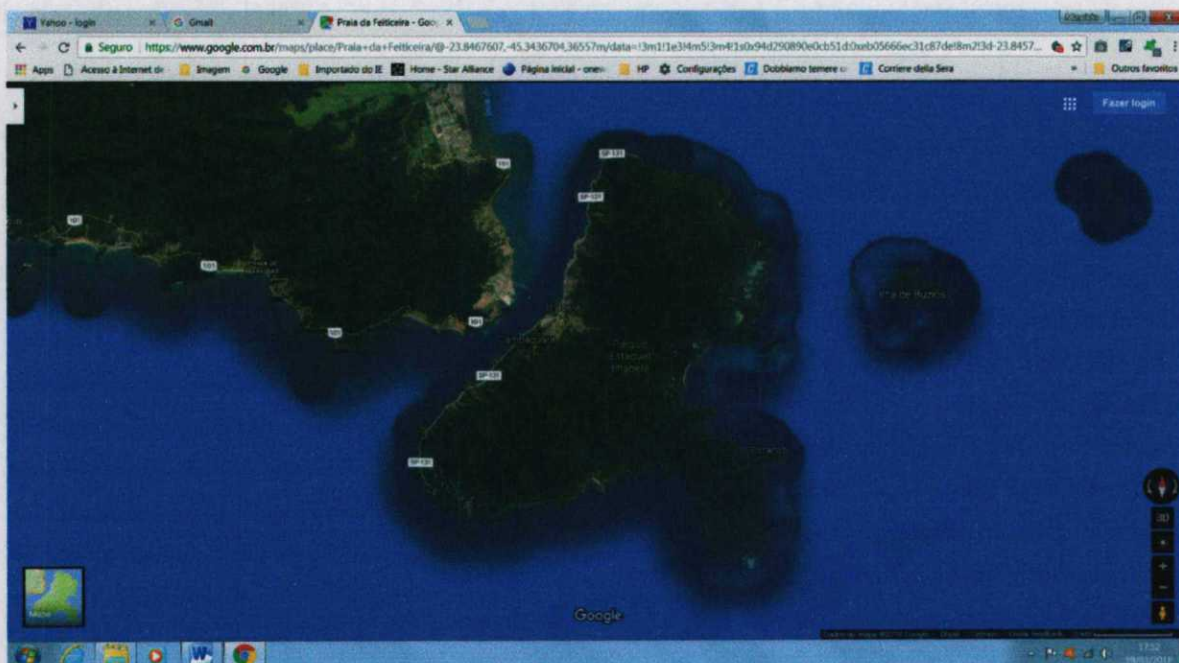
Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.

Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com**MATRÍCULA nº 18.144**

Lote nº 4 (quatro) da Quadra nº 7 (sete) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Rua Ouro Preto, (ainda não implantada), 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 5; 50,00 metros do lado direito, onde confronta com o Lote 3 e 20,00 metros nos fundos, onde confronta com o Lote 14, encerrando a área de 1.000,00 m².

Obs.: Croqui, Planta de Implantação e divisão dos lotes e Relação de Débitos por exercícios, segue em anexa a este Laudo.

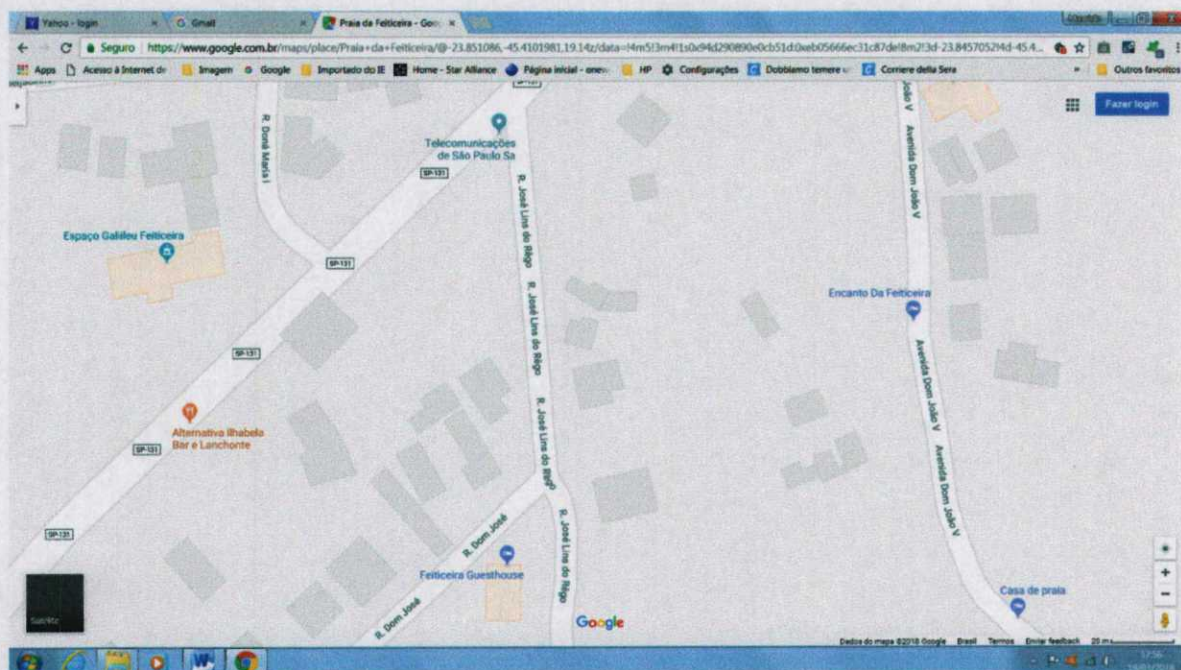


Google Maps – Parque Estadual de Ilha Bela/SP.

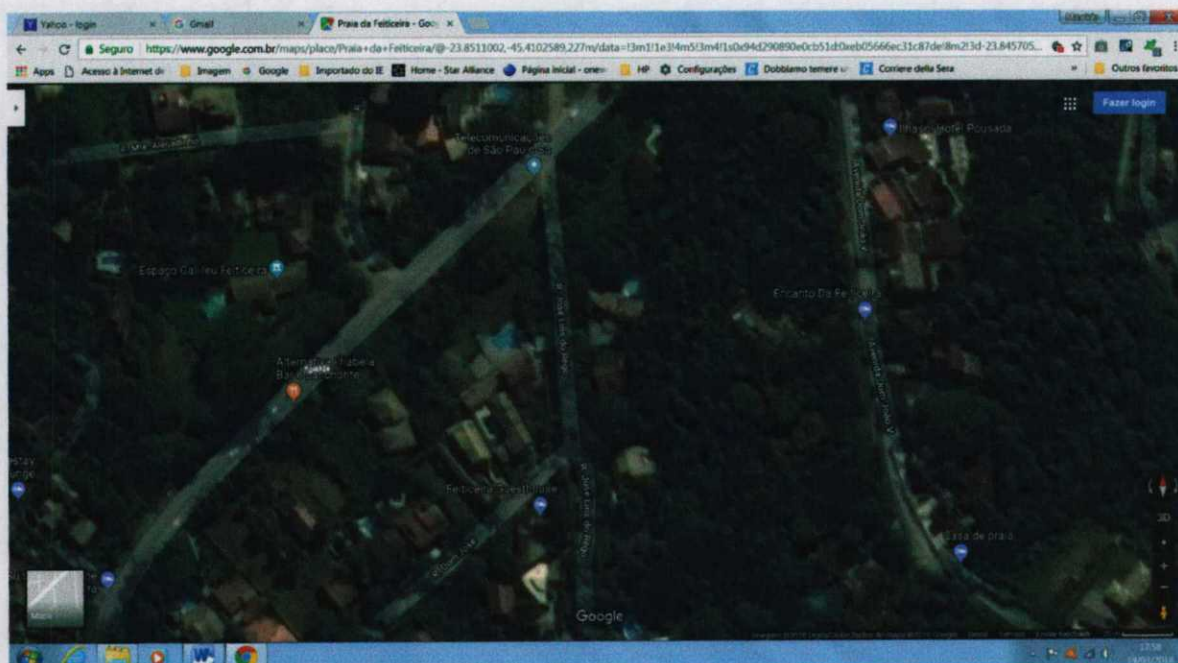
Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências – Escritório Principal Campinas – Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



Google Maps – Localização do Local em Avaliação
*No Mapa aparece como **Rua**, mas na Prefeitura informam como;*
Avenida José Lins do Rego.

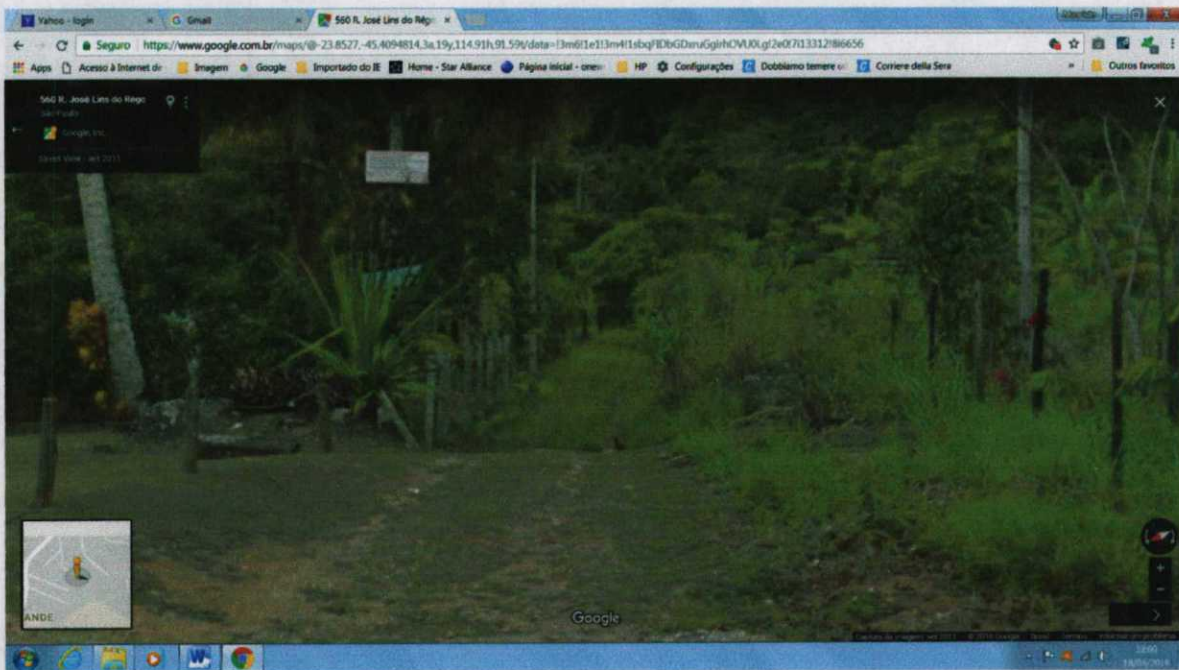


Google Maps – Podemos visualizar as 3 (três) casas construídas nos lotes.

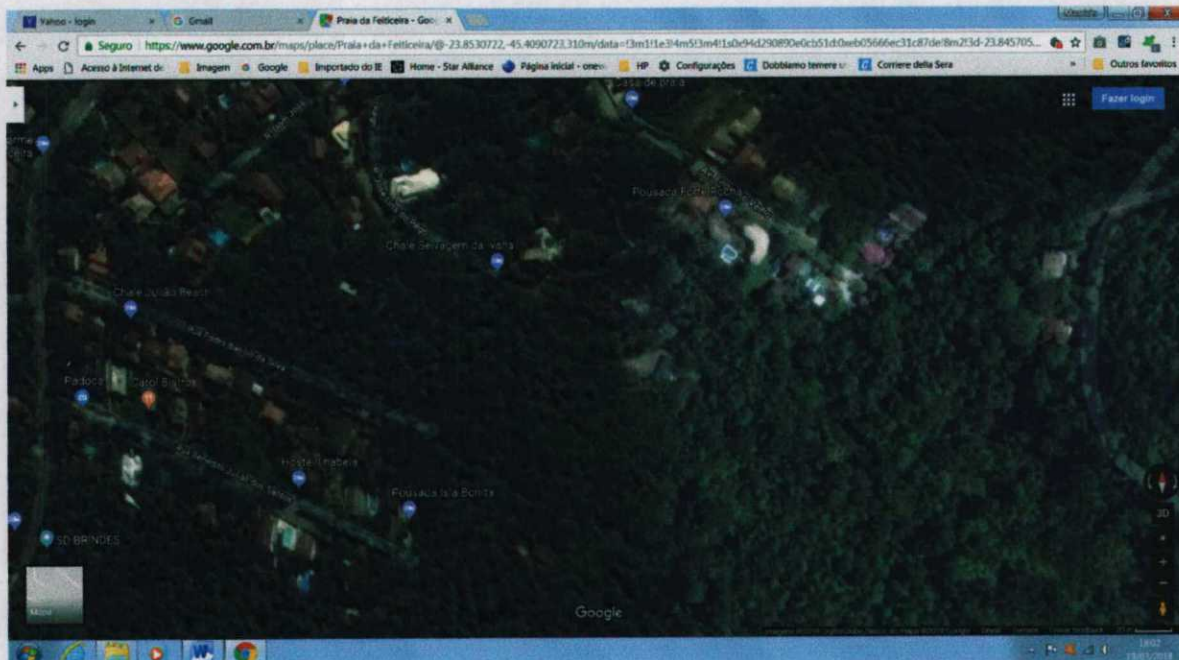
[Handwritten signature]

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



Google Maps – Imagem do final - Rua Sem Saída sem implantação / abertura.



Google Maps – Imagem do local ainda sem implantação – Quadra 7 (sete), com Processo Judicial referente a áreas sobrepostas.

Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



Foto 1 – Banner em frente à Prefeitura de Ilha Bela.



Foto 2 – Banner Posto Policial, esquina próxima à Avenida José Lins do Rego, local de avaliação.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências – Escritório Principal Campinas – Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



*Foto 3 – Sinalização, em frente ao Posto Policial – Praia da Feiticeira.
O local de avaliação fica no lado oposto.*



Foto 4 – Visualização na esquina do Posto Policial, da Avenida José Lins do Rego, local da avaliação.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



Foto 5 – Visualização da "Rua" Avenida José Lins do Rego.



Foto 6 – Placa Informativa com o nome da Avenida e como Rua Sem Saída; faltando implantação, devido ao Processo Judicial em andamento do caso de área sobrepostas na Quadra 07.

[Handwritten signature]

Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



Foto 7 – Visualizando o início do Lote 5 – Quadra 9, após o suporte da lixeira em azul.



Foto 8 – Entrada do Lote 4 – Quadra 9, de nº 357, com visão da construção no Lote 5.

Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.

Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Foto 9 – Entrada do Lote 4, com visão da construção, o que parece ser uma área de lazer, pela imagem de uma chaminé, provável churrasqueira, no Lote 5.



Foto 10 – Visualização por cima do portão de entrada do Lote 4 de nº 357.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
 Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



Foto 11 – Devido à quantidade de árvores e plantas, é difícil visualizar as casas.



Foto 12 – Imagem de uma casa/construção entre os Lotes 4 e 3.

[Handwritten signature]

Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



Foto 13 – Imagem da casa/construção, portão e final do Lote 3.



Foto 14 – Imagem da casa/construção e portão de acesso, provável Lote 3, embora tenha um terreno livre ao lado, como será visto nas próximas fotos.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências – Escritório Principal Campinas – Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



Foto 15 – Imagem onde podemos observar do lado esquerdo a casa/construção e do lado direito o muro que faz divisa com o Lote vizinho provável nº 2.



Foto 16 – Provável Lote nº 2, vizinho que faz divisa com o Lote nº 3.

Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



Foto 17 – Imagem da Avenida José Lins do Rego, com visão do muro dos Lotes em avaliação, esquina da Rua Dom José.

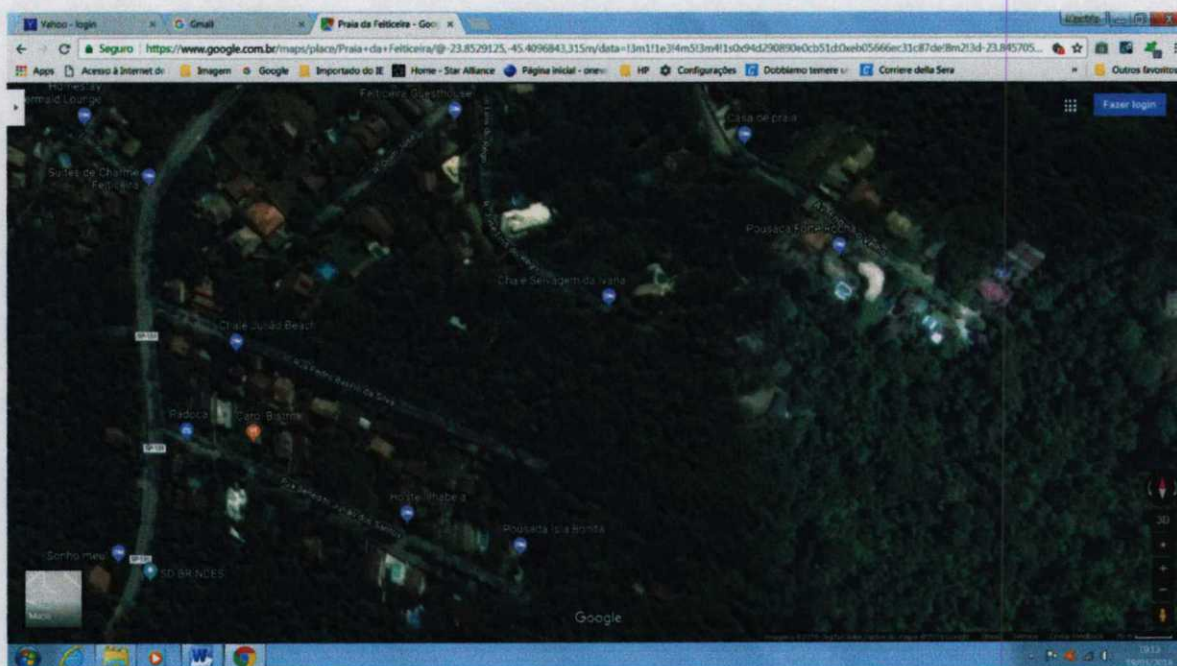


Imagem do Google, com visualização ampliada das quadras 7, que não foi possível acessar por falta de estrada ou ruas ainda em estudo pela Prefeitura, devido ao Processo Judicial em andamento.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



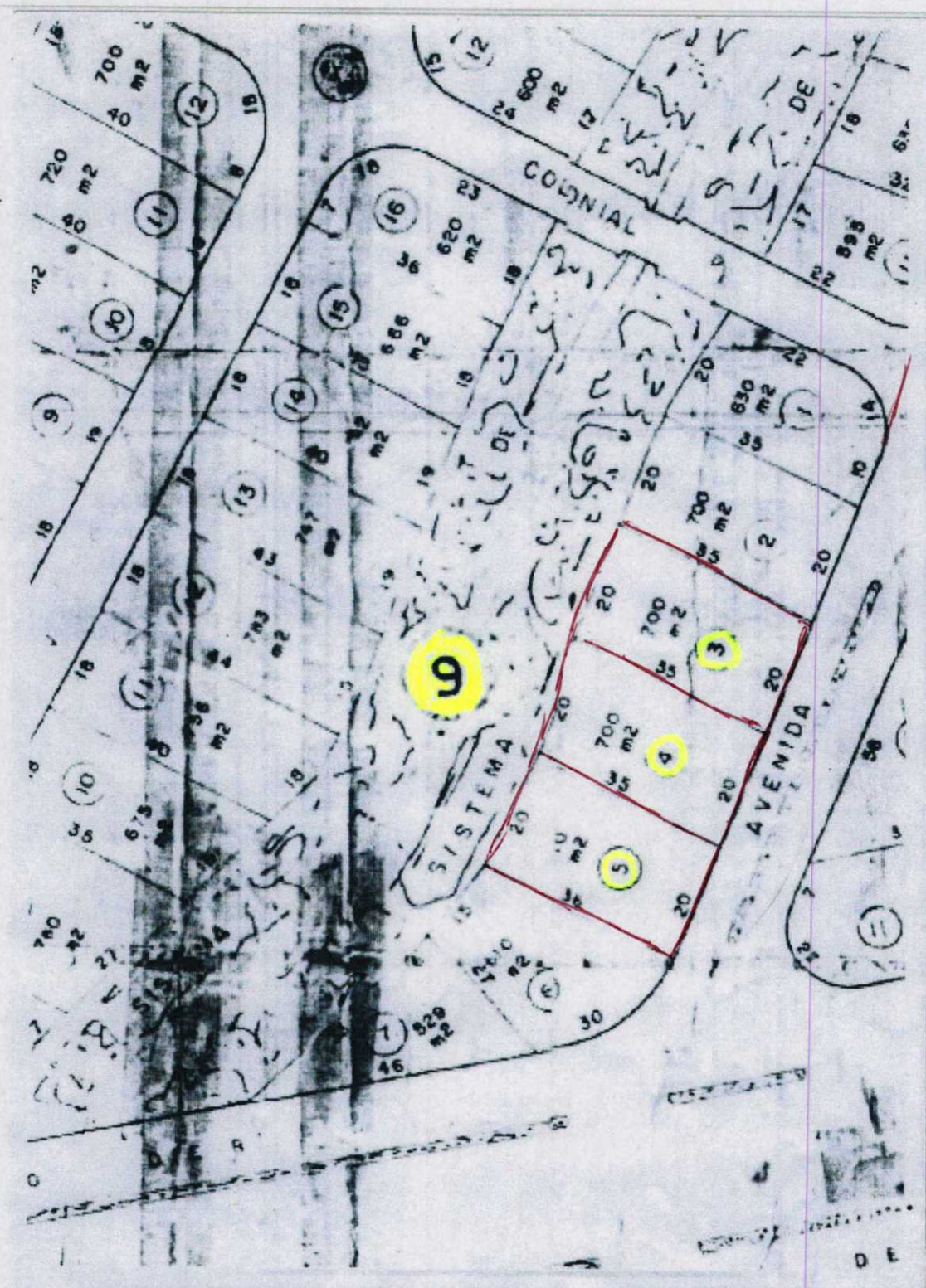
CROQUI GERAL DA IMPLANTAÇÃO
Anexo explicativo segue no final deste Laudo.

[Handwritten signature]

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo - Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 - 124 - Jd. Paulista - São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 - 81 - Centro - Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



CROQUI - Local em Avaliação - Quadra 9 - Lotes 3, 4 e 5.
Anexo explicativo segue no final deste Laudo.

[Handwritten signature]

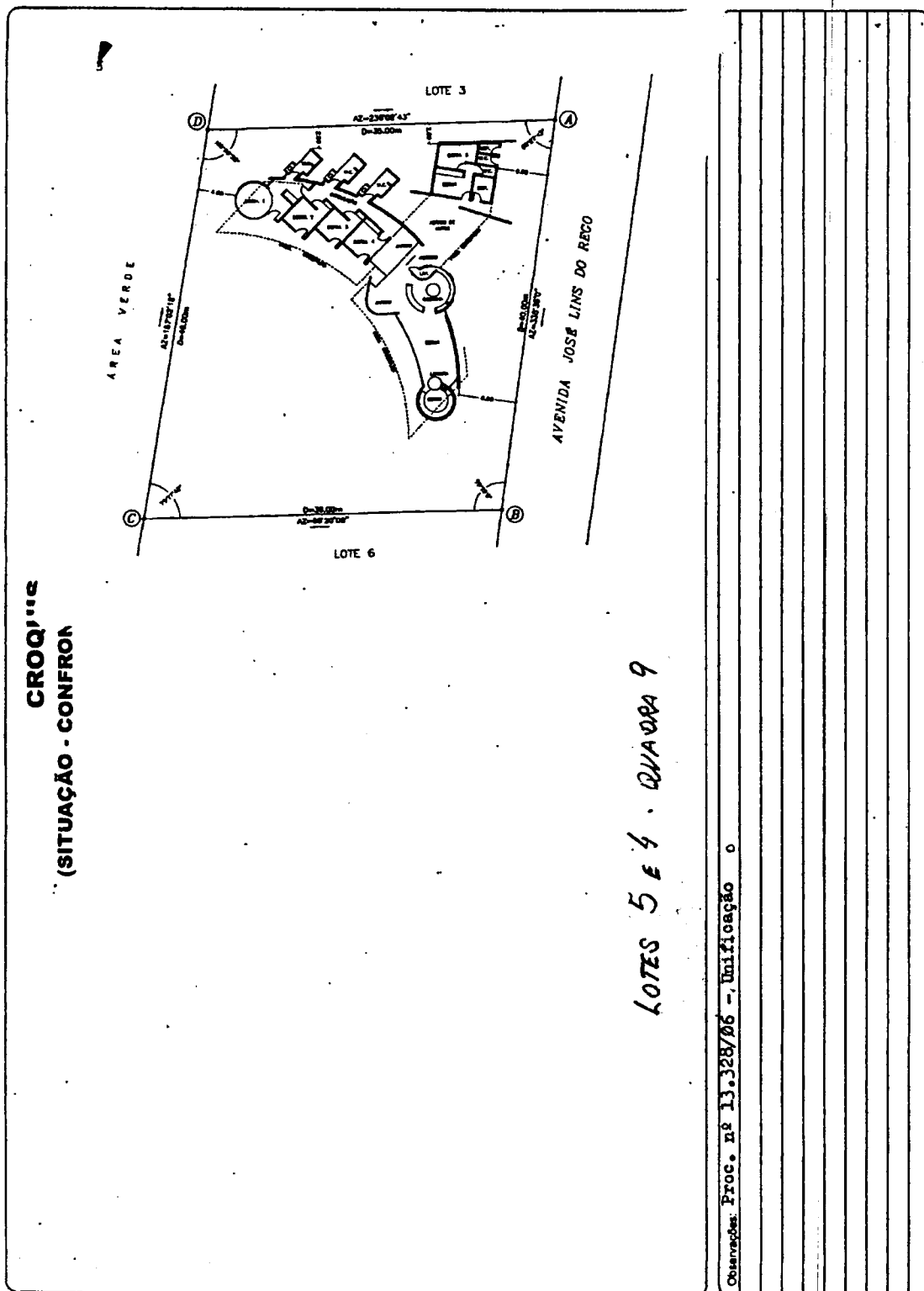
Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.

Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.

Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



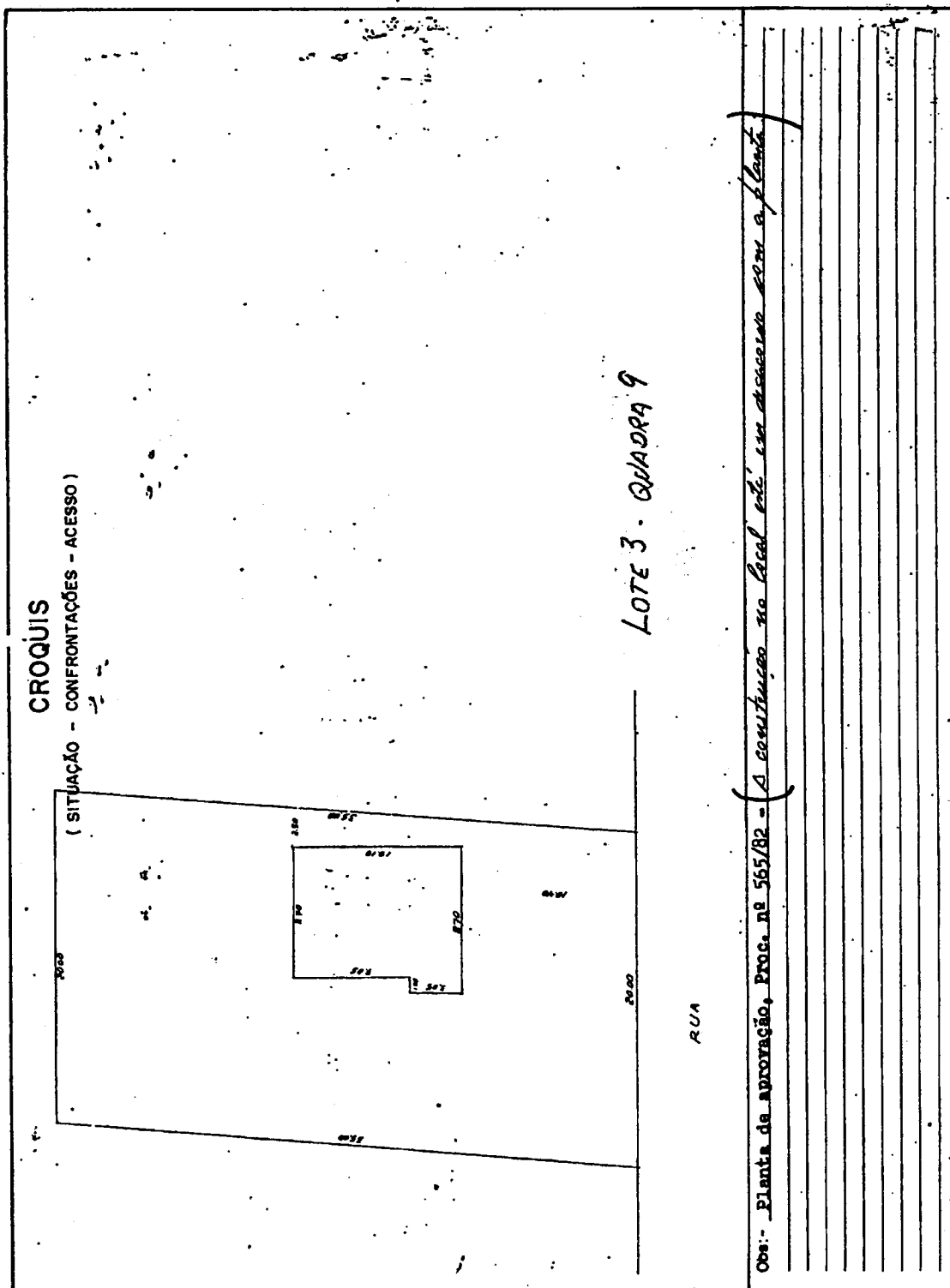
CROQUI – Situação / Confrontação / Acesso.
Lotes 5 e 4 – Quadra 9.

[Handwritten signature]

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências – Escritório Principal Campinas – Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

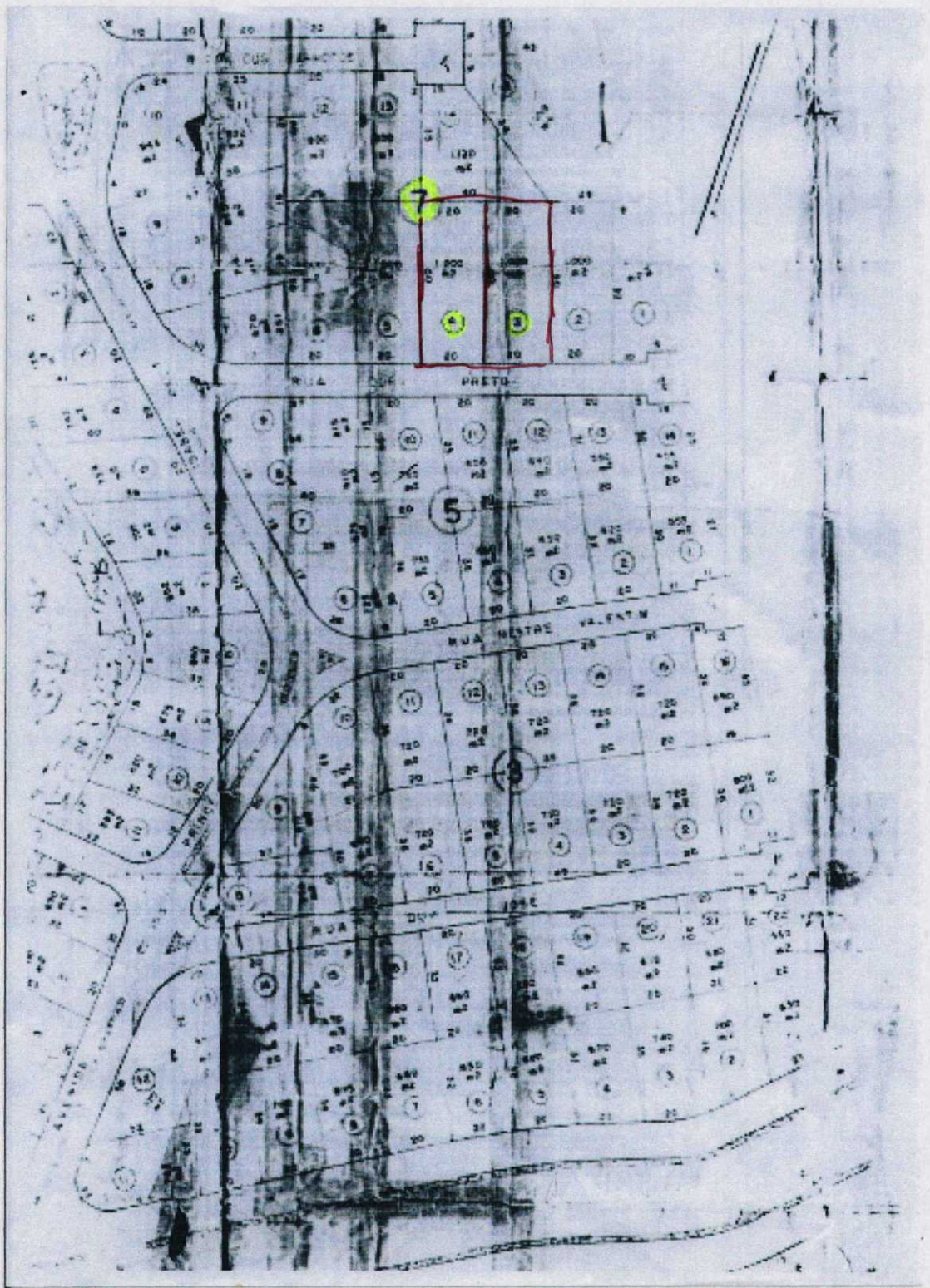


CROQUI – Situação / Confrontação / Acesso.
Lote 3 – Quadra 9.

[Handwritten signature]

Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com



CROQUI – Quadra 7 – Lotes 3 e 4
Anexo explicativo segue no final deste Laudo.

Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Processo nº	0833543-60.1997.8.26.0100
Classe / Assunto	Cumprimento de Sentença / Compra e Venda
Exequente	Vicunha Têxtil S/A
Executado	Port Trading Comércio Exterior Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Objetivo da Avaliação:

Avaliação de 05 (cinco) imóveis, sendo: 03 (três) lotes de terreno e construção e 02 (dois) lotes de terreno sem benfeitorias (terra nua); todos localizados no distrito de Ilha Bela, Município e Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo.

Descrição dos Bens:

MATRÍCULA nº 10.438

Lote nº 3 (três) da Quadra nº 9 (nove) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Princesa Isabel, (atual Avenida José Lins do Rego), igual medida da frente na linha dos fundos; medindo de ambos os lados da frente aos fundos 35,00 metros, encerrando a área total de 700,00 m²; dividindo-se do lado esquerdo, de quem da avenida olha o terreno, com o Lote 4 e do lado direito com o Lote 2 da mesma quadra; e nos fundos com o remanescente da área.

MATRÍCULA nº 14.663

Lote nº 5 (cinco) da Quadra nº 9 (nove) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Princesa Isabel, (atual Avenida José Lins do Rego), 36,00 metros no lado esquerdo visto da frente, onde confina com o Lote 6; 35,00 metros no outro lado, onde confina com o Lote 4 e 20,00 metros nos fundos, onde confina com o sistema de recreio, encerrando uma área de 710,00 m².

MATRÍCULA nº 23.389

Lote nº 4 (quatro) da Quadra nº 9 (nove) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Princesa Isabel, (atual Avenida José Lins do Rego), por 35,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados e 20,00 metros nos fundos, confrontando pelo lado direito, com o Lote 5 e pelo lado esquerdo com o Lote 3 e nos fundos com o sistema de jardim do loteamento, encerrando uma área de 700,00 m².

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

MATRÍCULA nº 18.143

Lote nº 3 (três) da Quadra nº 7 (sete) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Rua Ouro Preto, (ainda não implantada), 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 4; 50,00 metros do lado direito, onde confronta com o Lote 2 e 20,00 metros nos fundos, onde confronta com o Lote 14, encerrando a área de 1.000,00 m².

MATRÍCULA nº 18.144

Lote nº 4 (quatro) da Quadra nº 7 (sete) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Rua Ouro Preto, (ainda não implantada), 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 5; 50,00 metros do lado direito, onde confronta com o Lote 3 e 20,00 metros nos fundos, onde confronta com o Lote 14, encerrando a área de 1.000,00 m².

Detalhamento das atividades:

Foi realizado visita a Prefeitura de Ilha Bela, setor de cadastros e IPTU, com a finalidade de buscar informações referente a localização dos Lotes, através de Croquis da Implantação do Loteamento e obter informações sobre possíveis débitos de Impostos, bem como outras informações que ajudassem em nossa avaliação.

Realizado visita a Imobiliárias, contato telefônico e notamos que todas ficam com receio de passar informações sobre terrenos, lotes, ou imóveis sem uma visita de negociação concreta.

Imobiliárias visitadas, contatos e pesquisas diversas em sites de imóveis, como: www.imovelweb.com.br, além de sites das imobiliárias de Ilha Bela.

JB Consultoria de Imóveis

Av. Princesa Isabel, 1.247 – Perequê – Ilha Bela/SP
(12) 3896-1109 com Denise (12) 9.9747-5395

Sérgio Hette Imóveis

Rua Dr. Carvalho, 02 – Centro Histórico – Ilha Bela/SP
(12) 3896-3557

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP:
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Capital Litoral Imóveis

Rua Pref. Mariano Procópio, 32 – SL. 04 – Perequê – Ilha Bela/SP.
(12) 3896-6382 / 9.9749-9987

Praia Imóveis Ilha Bela

Rua dos Coqueiros, 115 – loja 04 – Perequê – Ilha Bela/SP
(12) 3896-6973

BG Imóveis Ilha Bela

Av. Governador Mario Covas Júnior, 17.637 – Borrifos – Ilha Bela/SP
(12) 9.9167-0666 / 9.7898-5605

Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela

JB Consultoria de Imóveis - (12) 3896-1109

Casa na costeira, excelente, impecável na conservação, manutenção e localização privilegiada. Com escritura definitiva. 19/03/2018.

Valor de venda: R\$ 3.200.000,00

IPTU: R\$ 6.000,00

Área total: 1.200m²

Área útil: 300m²

Quartos: 5

Banheiros: 7

Suites: 5

Vagas: 4

Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela

JB Consultoria de Imóveis - (12) 3896-1109

Casa com terreno excelente na Praia da feiticeira em meio a natureza, com água e muito verde. Aceita permuta de 40% do valor com imóvel em São Paulo bom para alugar ou alugado. 19/03/2018.

Valor de venda: R\$ 700.000,00

Área total: 1.000m²

Área útil: 180m²

Quartos: 2

Banheiros: 3

Suites: 2

Vagas: 4

Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
 Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela***JB Consultoria de Imóveis - (12) 3896-1109******Casa excelente em localização privilegiada, com terreno total de 450m² e 200m² de área construída.******Valor de venda: R\$ 1.300.000,00******Área total: 450m²******Área útil: 200m²******Quartos: 3******Banheiros: 4******Suite: 1******Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela******BG Imóveis Ilha Bela – (12) 9.9167-0666 / 9.7898-5605******Casa mobiliada, em condomínio pé na areia, com 08 dormitórios, sendo 03 suítes, ampla área social com lareira e terraços panorâmicos, lindo jardim com mirante com vista para toda a baía da praia da Feiticeira, sauna, churrasqueira, piscina, casa de caseiros e garagem coberta.******Valor de venda: R\$ 1.800.000,00******Área total: 420m²******Área útil: 420m²******Quartos: 5******Suítes: 3******Vagas: 2******Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela******JB Consultoria de Imóveis - (12) 3896-1109******Excelente casa em condomínio de alto padrão na Praia da Feiticeira com terreno espetacular. 19/03/2018.******Valor de venda: R\$ 2.800.000,00******Condomínio: R\$ 2.000,00******IPTU: R\$ 11.155,00******Área total: 1.093m²******Área útil: 783m²******Quartos: 4******Banheiros: 5******Suítes: 4******Vagas: 2***


Maurício Quartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
 Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela***BG Imóveis Ilha Bela – (12) 9.9167-0666 / 9.7898-5605***

Casa em Ilhabela localizada na Feiticeira, próximo da praia. A casa é composta por 6 suítes, todas com ar condicionado, sala de TV, sala de estar, jantar, varanda, churrasqueira na piscina, casa de caseiro, despensa, área de serviço, lavabo, espaço com playground, sauna, canil e etc. A documentação é escritura definitiva.

Valor de venda: R\$ 2.500.000,00***Área total: 1.107m²******Área útil: 700m²******Quartos: 6******Suítes: 6******Vagas: 8******Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela******JB Consultoria de Imóveis - (12) 3896-1109***

Imóvel em local privilegiado, em condomínio de alto padrão, segurança 24 horas na Praia da Feiticeira. 19/03/2018.

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00***Área total: 600m²******Área útil: 180m²******Quartos: 4******Banheiros: 3******Suítes: 2******Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela******Praia Imóvel Ilha Bela – (12) 9.9619-6340 / 3896-6973***

Casa em condomínio com escritura definitiva, em uma das praias mais badaladas de Ilha Bela. Oportunidade de ocasião. Aceita imóvel de menor valor em São Paulo. 22/12/2017.

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00***Condomínio: R\$ 500,00******IPTU: R\$ 2.000,00******Área total: 460m²******Área útil: 194m²******Quartos: 3******Banheiros: 3******Suíte: 1******Vagas: 3***


Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela

VENDPRAIA Imóveis – (12) 3862-0900

Residência com 550 metros quadrados de área construída, em terreno com 850 metros quadrados. Possui 05 suítes, salas de estar, jantar, varanda, cozinha, sala de televisão com lareira,, lavabo, amplo terraço, piscina, jardim, área de serviço e garagem para 03 autos. Localizada na avenida principal "Avenida Riachuelo" – Praia da Feiticeira.

Valor de venda: R\$ 1.800.000,00

Área total: 850m²

Área útil: 550m²

Quartos: 5

Banheiros: 4

Suítes: 5

Vagas: 3

Idade do imóvel: 5 anos

Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela

BG Imóveis Ilha Bela – (12) 9.9167-0666 / 9.7898-5605

Casa localizada no bairro da Feiticeira, próximo da praia, com excelente terreno, contendo dois lotes que totalizam 1.200m², lindo gramado, jardim, piscina, com 05 suítes, sendo uma externa, sala de TV, estar, espaço gourmet, integrado a um deck. Documentação e escritura definitiva

Valor de venda: R\$ 1.550.000,00

Área total: 1.200m²

Área útil: 400m²

Quartos: 5

Suítes: 5

Vagas: 3

Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela

BG Imóveis Ilha Bela – (12) 9.9167-0666 / 9.7898-5605

Casa estilo colonial, com vista para o mar, linda e excelente.

Valor de venda: R\$ 2.350.000,00

Área total: 1.000m²

Área útil: 700m²

Quartos: 8

Banheiros: 8

Suítes: 8

Vagas: 3

Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
 Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Casa residencial à venda – Praia da Feiticeira – Ilha Bela***MMK Negócios Imobiliários – (13) 3224-4491***

Sobrado Duplex com vista para o mar a 300m da praia; Casa com alarme, Ar-condicionado, piscina, churrasqueira, forno para pizza, mesa de sinuca. 19/03/2018.

Valor de venda: R\$ 1.440.000,00***IPTU: R\$ 980,00******Área total: 835m²******Área útil: 341m²******Quartos: 5******Banheiros: 5******Suite: 1******Vagas: 6***

Em contato com a JB Consultoria de Imóveis, solicitei informações sobre preço de terrenos na Fazenda São Mathias e fui informado que venderam e vendem terrenos por aproximadamente R\$ 600,00 o metro quadrado, mas não informou o preço do metro quadrado quando de construção. As demais imobiliárias, não quiseram passar informações de preço do metro quadrado, mas confirmaram o valor mencionado do metro quadrado, dependendo da sua localização.

Com relação ao valor de "m²" de área construída, podemos utilizar como parâmetro, os valores encontrados, mas serão valores aproximados:

Valor de venda: R\$ 3.200.000,00 - Área total: 1.200m² - Área útil: 300m²

R\$ 3.200.000,00 / 1.200m² = R\$ 2.666,66/m²

Valor de venda: R\$ 700.000,00 - Área total: 1.000m² - Área útil: 180m²

R\$ 700.000,00 / 1.000m² = R\$ 700,00/m²

Valor de venda: R\$ 1.300.000,00 - Área total: 450m² - Área útil: 200m²

R\$ 1.300.000,00 / 450m² = R\$ 2.888,88/m²

Valor de venda: R\$ 1.800.000,00 - Área total: 420m² - Área útil: 420m²

R\$ 1.800.000,00 / 420m² = R\$ 4.285,71/m²

Valor de venda: R\$ 2.800.000,00 - Área total: 1.093m² - Área útil: 783m²

R\$ 2.800.000,00 / 1.093m² = R\$ 2.561,75/m²

Valor de venda: R\$ 2.500.000,00 - Área total: 1.107m² - Área útil: 700m²

R\$ 2.500.000,00 / 1.107m² = R\$ 2.258,36/m²

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00 - Área total: 600m² - Área útil: 180m²

R\$ 1.200.000,00 / 600m² = R\$ 2.000,00/m²



Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00 - Área total: 460m² - Área útil: 194m²
 $R\$ 1.200.000,00 / 460m^2 = R\$ 2.608,69/m^2$

Valor de venda: R\$ 1.800.000,00 - Área total: 850m² - Área útil: 550m²
 $R\$ 1.800.000,00 / 850m^2 = R\$ 2.117,65/m^2$

Valor de venda: R\$ 1.550.000,00 - Área total: 1.200m² - Área útil: 400m²
 $R\$ 1.550.000,00 / 1.200m^2 = R\$ 1.291,66/m^2$

Valor de venda: R\$ 2.350.000,00 - Área total: 1.000m² - Área útil: 700m²
 $R\$ 2.350.000,00 / 1.000m^2 = R\$ 2.350,00/m^2$

Valor de venda: R\$ 1.440.000,00 - Área total: 835m² - Área útil: 341m²
 $R\$ 1.440.000,00 / 835m^2 = R\$ 1.724,55/m^2$

01- $R\$ 3.200.000,00 / 1.200m^2 = R\$ 2.666,66/m^2$

02 - $R\$ 700.000,00 / 1.000m^2 = R\$ 700,00/m^2$

03 - $R\$ 1.300.000,00 / 450m^2 = R\$ 2.888,88/m^2$

04 - $R\$ 1.800.000,00 / 420m^2 = R\$ 4.285,71/m^2$

05 - $R\$ 2.800.000,00 / 1.093m^2 = R\$ 2.561,75/m^2$

06 - $R\$ 2.500.000,00 / 1.107m^2 = R\$ 2.258,36/m^2$

07 - $R\$ 1.200.000,00 / 600m^2 = R\$ 2.000,00/m^2$

08 - $R\$ 1.200.000,00 / 460m^2 = R\$ 2.608,69/m^2$

09 - $R\$ 1.800.000,00 / 850m^2 = R\$ 2.117,65/m^2$

10 - $R\$ 1.550.000,00 / 1.200m^2 = R\$ 1.291,66/m^2$

11 - $R\$ 2.350.000,00 / 1.000m^2 = R\$ 2.350,00/m^2$

12 - $R\$ 1.440.000,00 / 835m^2 = R\$ 1.724,55/m^2$

Média do valor do metro quadrado de construção = R\$ 2.287,83/m²

Isso depende muito de uma avaliação mais detalhada do terreno e construção. No caso da avaliação realizada, ficamos sem uma base de valores, pelo que segue:

Após a localização do local em avaliação, com as informações obtidas na Prefeitura, chegamos ao local de nº 357 (Lote 5 e 4), e chamamos alguém para nos atender, pois não tem campainha ou algo parecido.

Fui atendido pela Senhora Erica Cristina de Souza, que informou ser caseira das casas e que reside no local, informei do processo e que a minha visita tinha por finalidade avaliar aos lotes e construções existentes, bem como da necessidade de adentrar ao local para uma avaliação, e sacar fotos necessárias para o Laudo Pericial e que a mesma ou alguém que estivesse na residência pudesse me acompanhar.

Maurício Quartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

A mesma informou que eu aguardasse um momento que estaria ligando para seu patrão, informando da minha presença e solicitando autorização, voltando informou que o mesmo não foi localizado e que ligou para sua filha Sra. Larissa, que também reside no local, informando da minha visita, mas fui informado que não estava autorizado a realizar a avaliação, mesmo informando e mostrando a decisão no processo. Deste modo, solicitei que me informasse seu nome e o da filha de seu patrão, o qual prontamente me atendeu e anotei as informações que seguem nesse trabalho.

Com relação à Quadra de nº 7, como já comentado, ficamos impossibilitados de uma melhor avaliação, pois o local esta inacessível, sem estrada, rua ou algo que nos permitisse o acesso, além do já informado Processo Judicial das áreas sobrepostas.

Concluimos:

Lotes 5 e 4 – Quadra 9

Área Total unificada de 1.559,41m² e construção de uma residência com 309,12m² mais 42,42m² de uma piscina:

Lote 3 – Quadra 9

Área Total de 975,86m² e construção de uma residência de 142,55m²:

Lote 3 – Quadra 7

Área total de 1.000m², sem construção, e com problemas na Prefeitura:

Lote 4 – Quadra 7

Área total de 1.000m², sem construção, e com problemas na Prefeitura:

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITOS, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS, JUSTIFICATIVA e CONCLUSÃO.**RESUMO****Objetivo da Avaliação:**

Avaliação de 05 (cinco) imóveis, sendo: 03 (três) lotes de terreno e construção e 02 (dois) lotes de terreno sem benfeitorias (terra nua); todos localizados no distrito de Ilha Bela, Município e Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo.



Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Descrição dos Bens:

MATRÍCULA nº 10.438

Lote nº 3 (três) da Quadra nº 9 (nove) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Princesa Isabel, (atual Avenida José Lins do Rego), igual medida da frente na linha dos fundos; medindo de ambos os lados da frente aos fundos 35,00 metros, encerrando a área total de 700,00 m²; dividindo-se do lado esquerdo, de quem da avenida olha o terreno, com o Lote 4 e do lado direito com o Lote 2 da mesma quadra; e nos fundos com o remanescente da área.

MATRÍCULA nº 14.663

Lote nº 5 (cinco) da Quadra nº 9 (nove) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Princesa Isabel, (atual Avenida José Lins do Rego), 36,00 metros no lado esquerdo visto da frente, onde confina com o Lote 6; 35,00 metros no outro lado, onde confina com o Lote 4 e 20,00 metros nos fundos, onde confina com o sistema de recreio, encerrando uma área de 710,00 m².

MATRÍCULA nº 23.389

Lote nº 4 (quatro) da Quadra nº 9 (nove) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Princesa Isabel, (atual Avenida José Lins do Rego), por 35,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados e 20,00 metros nos fundos, confrontando pelo lado direito, com o Lote 5 e pelo lado esquerdo com o Lote 3 e nos fundos com o sistema de jardim do loteamento, encerrando uma área de 700,00 m².

MATRÍCULA nº 18.143

Lote nº 3 (três) da Quadra nº 7 (sete) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Rua Ouro Preto, (ainda não implantada), 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 4; 50,00 metros do lado direito, onde confronta com o Lote 2 e 20,00 metros nos fundos, onde confronta com o Lote 14, encerrando a área de 1.000,00 m².

Maurício Guartieri de Oliveira**Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.**

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

MATRÍCULA nº 18.144

Lote nº 4 (quatro) da Quadra nº 7 (sete) do loteamento denominado “Fazenda São Mathias”, A Feiticeira, situado no distrito de Ilha Bela, no município e comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo; medindo 20,00 metros de frente para a Rua Ouro Preto, (ainda não implantada), 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 5; 50,00 metros do lado direito, onde confronta com o Lote 3 e 20,00 metros nos fundos, onde confronta com o Lote 14, encerrando a área de 1.000,00 m².

METODOLOGIA

Após pesquisa junto ao mercado imobiliário, identificamos imóveis que aqui chamamos de referenciais que se assemelham ao imóvel/lote/terreno avaliado que estão à venda, e serviram de parâmetro para encontrarmos o valor médio do imóvel/lote/terreno em questão. Portanto, adotaremos na condução deste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO. Procuramos no mercado local, imóveis para venda que tivessem sido negociados nos últimos 90 (noventa) dias ou que estão sendo negociados; e que pudéssemos utilizar como parâmetros de comparação para nossa análise.

CONCEITOS

Considerando sempre o melhor negócio ofertado, bem como as características, observamos que possuem um preço de mercado, bem próximo um do outro, demonstrando assim, que o Imóvel/lote/terreno em Avaliação esta na mesma faixa de preço dos demais, com exceção da construção, que não pudemos adentrar, para que pudesse ter uma melhor valorização ou depreciação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme observado nos levantamentos realizados, constatamos que o valor do metro quadrado para lote/terrenos, esta sendo negociado próximo a R\$ 600,00 o metro quadrado, dependendo de sua localização e condições do lote/terreno. Considerando os Lotes/Terrenos em avaliação, podemos dizer que estão com valores próximos ao demonstrado, mas, somente os Lotes da Quadra 7 que estão com problemas junto a Prefeitura e com Processo Judicial em andamento, como sobreposição de áreas, e que serão depreciados.

MATRÍCULA nº 10.438

Lote nº 3 (três) da Quadra nº 9 (nove), área de 700,00 m².

Área Total de 975,86m² e construção de uma residência de 142,55m²:

$975,86\text{m}^2 \times \text{R\$ } 600,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 585.516,00$

$142,55\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.287,83/\text{m}^2 = \text{R\$ } 326.130,17$

Valor Total Aproximado = R\$ 911.646,17

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

MATRÍCULA nº 14.663 e MATRÍCULA nº 23.389 (unificados)

Lote nº 5 (cinco) da Quadra nº 9 (nove), área de 710,00 m².

Lote nº 4 (quatro) da Quadra nº 9 (nove), área de 700,00 m².

Área Total unificada de 1.559,41m² e construção de uma residência com 309,12m² mais 42,42m² de uma piscina:

$1.559,41m^2 \times R\$ 600,00/m^2 = R\$ 935.646,00$

$309,12m^2 + 42,42m^2 \times R\$ 2.287,83/m^2 = R\$ 804.263,76$

Valor Total Aproximado = R\$ 1.739.909,76

MATRÍCULA nº 18.143

Lote nº 3 (três) da Quadra nº 7 (sete), área de 1.000,00 m².

Depreciamos o local, estimando um valor de R\$ 400,00/m²;

Área total de 1.000m², sem construção, e com problemas na Prefeitura:

$1.000m^2 \times R\$ 400,00/m^2 = R\$ 400.000,00$

Valor Total Aproximado = R\$ 400.000,00

MATRÍCULA nº 18.144

Lote nº 4 (quatro) da Quadra nº 7 (sete), área de 1.000,00 m².

Depreciamos o local, estimando um valor de R\$ 400,00/m²;

Área total de 1.000m², sem construção, e com problemas na Prefeitura:

$1.000m^2 \times R\$ 400,00/m^2 = R\$ 400.000,00$

Valor Total Aproximado = R\$ 400.000,00

JUSTIFICATIVA

Através da experiência e pesquisa, conduímos que os imóveis/lotos/terrenos avaliado tem seu valor de metro quadrado no caso de lotes/terrenos em aproximadamente **R\$ 600,00/m² (Seiscentos reais)**, não acrescentaremos valores de benfeitorias, nem depreciação em função da idade do mesmo, no caso das construções; assim, acreditamos que o valor para negociação esteja dentro do esperado, porém, depreciamos o valor dos Lotes contidos na Quadra 7, que estão com processo judicial junto a Prefeitura, pelos motivos já comentados, e para estes estimamos um valor aproximado de **R\$ 400,00/m² (Quatrocentos reais)**. E conforme demonstrações, estimamos para as construções, um valor médio de **R\$ 2.287,83/m² (Dois mil duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e três centavos)**.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias, Ambiental e Patrimonial.

Escritório São Paulo – Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 984 – 124 – Jd. Paulista – São Paulo/SP.
Correspondências - Escritório Principal Campinas - Rua Conceição, 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone/Celular: (19) 9.9778-9473 / mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada, procuramos seguir os parâmetros segundo a NBR nº 14.653 da ABNT, que aplica fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas de avaliações como as do IBAPE/SP de 1995 e da CAAVI de 2004, que contribuem para a formação e convicção de valores, porém, como já mencionado anteriormente nosso trabalho priorizou os imóveis/lotos/terrenos do local em análise.

MATRÍCULA nº 10.438 - Lote nº 3 da Quadra nº 9:

Valor Total Aproximado = R\$ 911.646,17

MATRÍCULA nº 14.663 e nº 23.389 - Lotes nº 4 e 5 da Quadra nº 9:

Valor Total Aproximado = R\$ 1.739.909,76

MATRÍCULA nº 18.143 - Lote nº 3 da Quadra nº 7:

Valor Total Aproximado = R\$ 400.000,00

MATRÍCULA nº 18.144 - Lote nº 4 da Quadra nº 7:

Valor Total Aproximado = R\$ 400.000,00

Valor Total Geral Aproximado = R\$ 3.451.555,93 (Três milhões; quatrocentos e cinquenta e um mil; quinhentos e cinquenta e cinco reais; e noventa e três centavos).

Observação: Em nossos cálculos não consideramos os débitos existentes, conforme seguem em demonstrativos anexos.

Trata-se, de uma avaliação expedida, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, indicado para obter o valor de metro quadrado utilizado pelo mercado local.

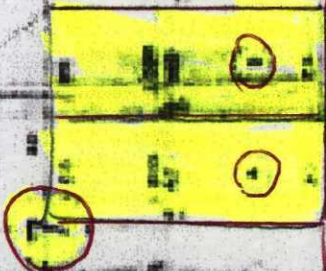
Colocando-me à disposição deste E. Juízo de Direito e das partes para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 26 de março de 2018.


Maurício Guartieri de Oliveira

1343

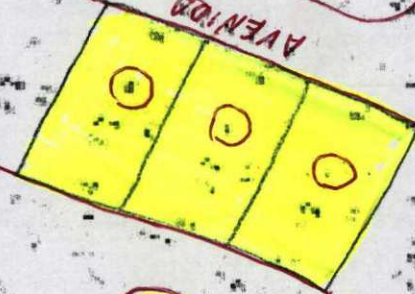
16. 1535



RUP OVER PHOTO

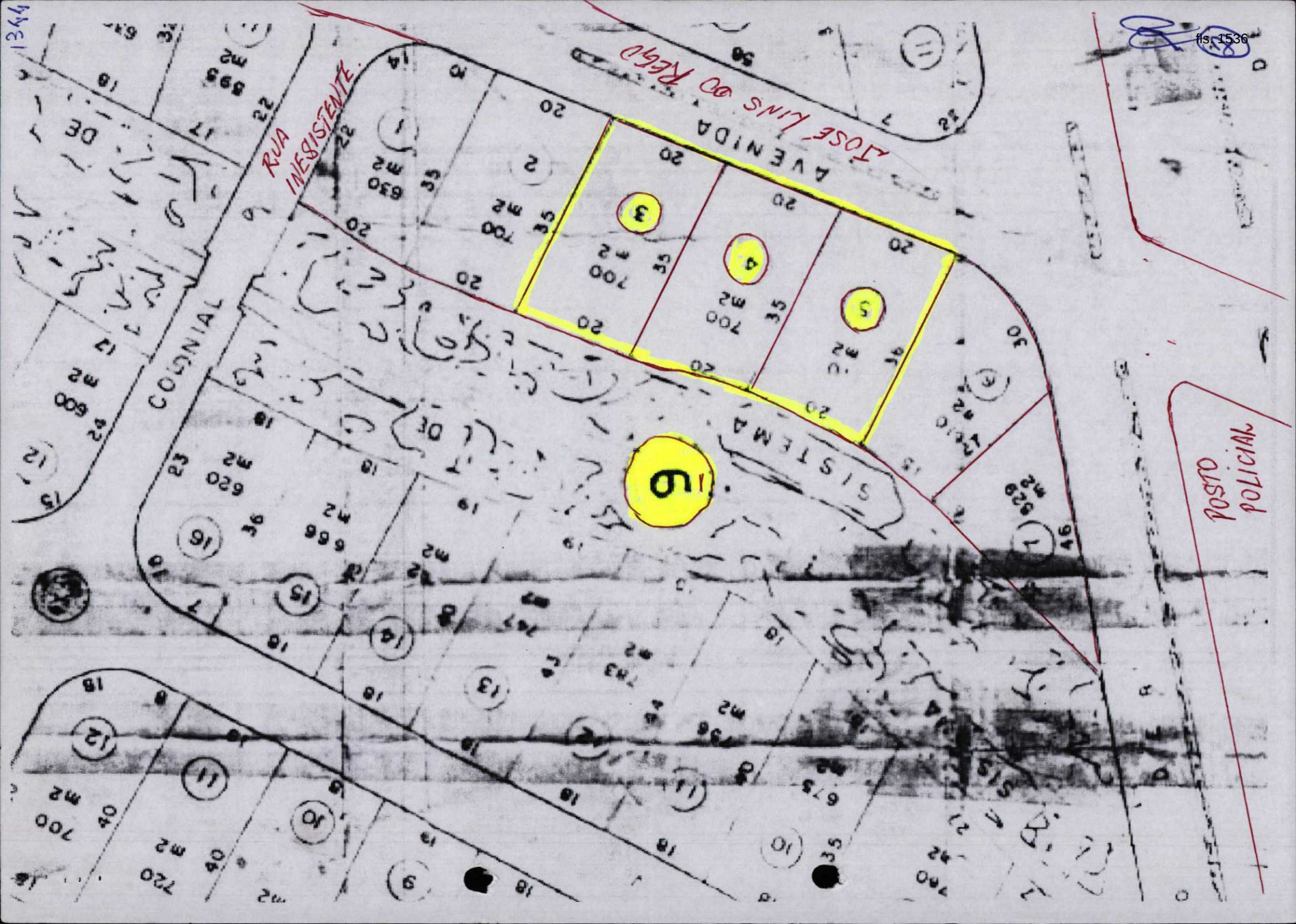
ROAD/AV. SEM. S. 100'

AVENIDA JOSE LUIS DO REGO

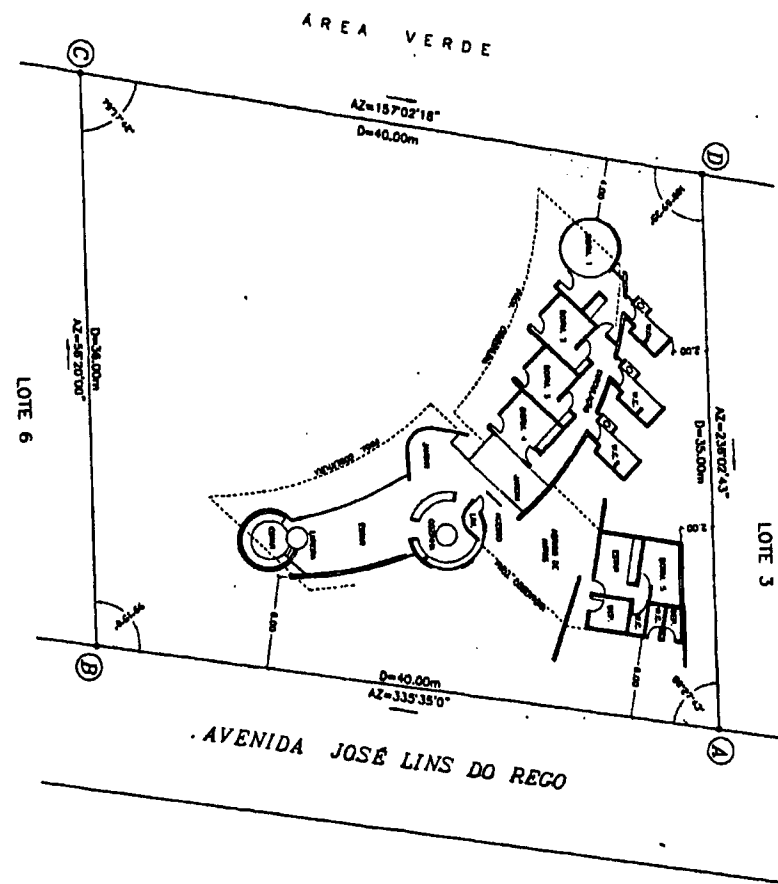


1344

fls. 1536



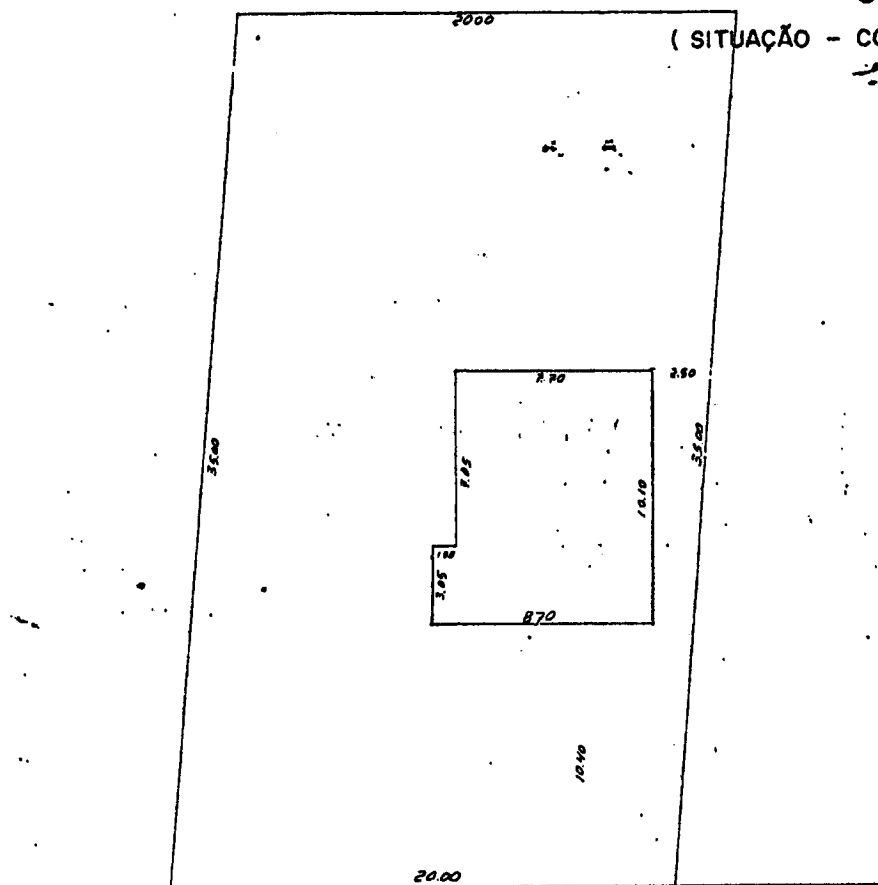
CROQUIE **(SITUAÇÃO - CONFRONTO)**



LOTES 5 E 4 - QUADRA 9

Observações: Proc. nº 13.328/06 - Unificação o

(SITUAÇÃO - CONFRONTAÇÕES - ACESSO)



LOTE 3. QUADRA 9

RUA

Obs:- Planta de aprovação, Proc. nº 565/82 - A construção no local está em desacordo com a planta.



	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA		IMÓVEL: 8902.0373.0010		Exercício 2018																
			Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Aviso: 012.848																		
Proprietário: MARIO SIGUEYUKI MARAHARA																					
Promissário: _____ Inscrição Auxiliar: _____																					
Endereço de Entrega R.GUAIRA 191 SP 04142-020 BOSQUE SAUDE SAO PAULO																					
Local do Imóvel JOSE LINS DO REGO, AV. 373 FEITICEIRA																					
Lote: 04-05 Quadra: 09 Vila: 11630-000																					
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Não Entregue - Motivo</th><th colspan="2">Tentativas de Entrega</th></tr></thead><tbody><tr><td>☐ Mudou-se</td><td>☐ Lote Vazio</td><td>Em</td><td>Entregador</td></tr><tr><td>☐ Desconhecido</td><td>☐ Nº Não Encontrado</td><td>____/____/____</td><td>____/____/____</td></tr><tr><td>☐ End. Insuficiente</td><td>☐</td><td>____/____/____</td><td>____/____/____</td></tr></tbody></table>						Não Entregue - Motivo		Tentativas de Entrega		☐ Mudou-se	☐ Lote Vazio	Em	Entregador	☐ Desconhecido	☐ Nº Não Encontrado	____/____/____	____/____/____	☐ End. Insuficiente	☐	____/____/____	____/____/____
Não Entregue - Motivo		Tentativas de Entrega																			
☐ Mudou-se	☐ Lote Vazio	Em	Entregador																		
☐ Desconhecido	☐ Nº Não Encontrado	____/____/____	____/____/____																		
☐ End. Insuficiente	☐	____/____/____	____/____/____																		
RECEBI A PRESENTE NOTIFICAÇÃO DE COBRANÇA DE IPTU EM: ____/____/____																					
Nome: _____ Assinatura: _____																					

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA					Código do Município 752
	SETOR DE TRIBUTAÇÃO					
TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA 2018						
Proprietário: MARIO SIGUEYUKI MARAHARA					Identificação: 8902.0373.0010	
Compromissário: _____					Numero do Aviso: 012.848	
Endereço de Correspondência: R.GUAIRA, 191, BOSQUE SAUDE 11630-000 SAO PAULO - SP				Endereço do Imóvel: JOSE LINS DO REGO, AV., 373, FEITICEIRA 11630-000 Quadra: 09 Lote: 04-05		
				Lei: 1223/2017		
				Vencimento: 15/02/2018		
Area em M2 -->	Terreno: 1.559,41	Prédio: 309,12	Quadra - 1	Piscina - 2: 42,42	Pier - 3	Heliponto - 4
Vlr por M2/R\$ -->	Terreno: 97,88	Prédio: 976,84	Quadra - 1	Piscina - 2: 377,34	Pier - 3	Heliponto - 4
Vlr Venal/R\$ -->	Terreno: 145.008,22	Prédio: 301.960,78	Quadra - 1	Piscina - 2: 16.006,76	Pier - 3	Heliponto - 4
Taxa de Lixo: 819,17	Imposto Territorial: 2.537,64	Imposto Predial: 5.284,31	Imposto Quadra	Imposto Piscina: 280,12	Imposto Pier	Imposto Heliponto
Testada: 40,00	Fator Prof.: 0,9500	Fator Gleba: 1,0000	Fator Amb.: 1,0000	Fator Obsol.: 1,0000	Fator Sust.: 1,0000	Tipo Construção: RESIDENCIAL
					Padrão Construção: PR-2	Tributos Total: 8.921,24
						Cota Unica: 7.583,05

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA		IMÓVEL: 8902.0401.0010		Exercício 2018																
			Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Aviso: 012.849 Não Entregue: ☐																		
Proprietário: MARIO SIGUEYUKI MARAHARA																					
Promissário: _____ Inscrição Auxiliar: _____																					
Endereço de Entrega R GUAIRA 191 SP 04142-020 SAO PAULO																					
Local do Imóvel JOSE LINS DO REGO, AV. 401 FEITICEIRA																					
Lote: 03 Quadra: 09 Vila: 11630-000																					
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Não Entregue - Motivo</th><th colspan="2">Tentativas de Entrega</th></tr></thead><tbody><tr><td>☐ Mudou-se</td><td>☐ Lote Vazio</td><td>Em</td><td>Entregador</td></tr><tr><td>☐ Desconhecido</td><td>☐ Nº Não Encontrado</td><td>____/____/____</td><td>____/____/____</td></tr><tr><td>☐ End. Insuficiente</td><td>☐</td><td>____/____/____</td><td>____/____/____</td></tr></tbody></table>						Não Entregue - Motivo		Tentativas de Entrega		☐ Mudou-se	☐ Lote Vazio	Em	Entregador	☐ Desconhecido	☐ Nº Não Encontrado	____/____/____	____/____/____	☐ End. Insuficiente	☐	____/____/____	____/____/____
Não Entregue - Motivo		Tentativas de Entrega																			
☐ Mudou-se	☐ Lote Vazio	Em	Entregador																		
☐ Desconhecido	☐ Nº Não Encontrado	____/____/____	____/____/____																		
☐ End. Insuficiente	☐	____/____/____	____/____/____																		
RECEBI A PRESENTE NOTIFICAÇÃO DE COBRANÇA DE IPTU EM: ____/____/____																					
Nome: _____ Assinatura: _____																					

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA					Código do Município 752
	SETOR DE TRIBUTAÇÃO					
TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA					2018	
Proprietário: MARIO SIGUEYUKI MARAHARA					Identificação: 8902.0401.0010	
Compromissário: _____					Numero do Aviso: 012.849	
Endereço de Correspondência R GUAIRA, 191 11630-000 SAO PAULO - SP			Endereço do Imóvel JOSE LINS DO REGO, AV., 401, FEITICEIRA 11630-000 Quadra: 09 Lote: 03		Lei: 1223/2017	
					Vencimento: 15/02/2018	
Area em M2 -->	Terreno 975,86	Prédio 142,55	Quadra - 1	Piscina - 2	Pier - 3	Heliponto - 4
Vlr por M2/R\$ -->	Terreno 97,88	Prédio 521,16	Quadra - 1	Piscina - 2	Pier - 3	Heliponto - 4
Vlr Venal/R\$ -->	Terreno 90.744,40	Prédio 74.291,36	Quadra - 1	Piscina - 2	Pier - 3	Heliponto - 4
Taxa de Lixo 377,76	Imposto Territorial 1.088,93	Imposto Predial 891,50	Imposto Quadra	Imposto Piscina	Imposto Pier	Imposto Heliponto
Testada 21,82	Fator Prof. 0,9500	Fator Gleba 1,0000	Fator Amb. 1,0000	Fator Obsol. 1,0000	Fator Sust. 1,0000	Tipo Construção RESIDENCIAL
						Padrão Construção PR-4
						Tributos Total 2.358,19
						Cota Unica 2.004,45



Relação de Débitos Por Exercício

Inscrição: 8902.0373.0010

Tributo: 101 - I.P.T.U.

Requerente: MARIO SIGUEYUKI
MARAHARA

CPF/CNPJ: 522.567.078-49

Local: JOSE LINS DO REGO, AV., 373 FEITICEIRA - ILHABELA - Quadra 09 - Lote 04-05

Inscrição Auxiliar:

Exercicio	Valor Orig.	Principal	Multa	Juros	Correção	Penal	Honorários	Total	Executivo	PJ	Dt. Leilão	Acordo	Aviso	Cert.DA	Suspen
2015	3.612,28	3.612,28	809,41	1.194,63	434,77	0,00	0,00	6.051,09	Sim				12763	327593	Não
2016	10.681,95	10.681,95	2.231,44	2.295,19	475,14	0,00	0,00	15.683,72	Sim				12837	334769	Não
2017	8.921,24	8.921,24	1.812,53	812,74	141,43	0,00	0,00	11.687,94					22705	343107	Não
2018	8.921,24	8.921,24	34,07	8,11	0,00	0,00	0,00	8.963,42					12848		Não
Total:	32.136,71	32.136,71	4.887,45	4.310,67	1.051,34	0,00	0,00	42.386,17							
Total Geral:	32.136,71	32.136,71	4.887,45	4.310,67	1.051,34	0,00	0,00	42.386,17							

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.

Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.



Relação de Débitos Por Exercício

Inscrição: 8902.0401.0010

Tributo: 101 - I.P.T.U.

Requerente: MARIO SIGUEYUKI
MARAHARA

CPF/CNPJ: 522.567.078-49

Local: JOSE LINS DO REGO, AV., 401 FEITICEIRA - ILHABELA - Quadra 09 - Lote 03

Inscrição Auxiliar:

Exercicio	Valor Orig.	Principal	Multa	Juros	Correção	Penal	Honorários	Total	Executivo	PJ	Dt. Leilão	Acordo	Aviso	Cert.DA	Suspen
2014	1.873,87	1.873,87	457,67	995,45	414,49	0,00	0,00	3.741,48	Sim				12406	320488	Não
2015	1.966,46	1.966,46	453,35	749,88	300,30	0,00	0,00	3.469,99	Sim				12764	327594	Não
2016	2.114,01	2.114,01	441,61	454,23	94,03	0,00	0,00	3.103,88	Sim				12838	334770	Não
2017	2.358,19	2.358,19	479,12	214,84	37,39	0,00	0,00	3.089,54					9925	343108	Não
2018	2.358,19	2.358,19	9,01	2,14	0,00	0,00	0,00	2.369,34					12849		Não
Total:	10.670,72	10.670,72	1.840,76	2.416,54	846,21	0,00	0,00	15.774,23							

Total Geral: 10.670,72 10.670,72 1.840,76 2.416,54 846,21 0,00 0,00 15.774,23**Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.****Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.**



1352
115.1544

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA	IMÓVEL: 8900.0070.0030 Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Aviso: 012.709	Exercício 2018
Proprietário: MARIO SIGUEYUKI MARAHARA Promissário: _____ Inscrição Auxiliar: _____			
Endereço de Entrega: R GUAIRA 191 SP 04142-020			
Local do Imóvel: SAO MATHIAS, FAZENDA 0 PRAIA GRANDE			
Lote: 03 Quadra: 07 Vila: _____ 11630-000			
Não Entregue - Motivo ☐ Mudou-se ☐ Lote Vazio ☐ Desconhecido ☐ Nº Não Encontrado ☐ End. Insuficiente ☐		Tentativas de Entrega Em _____ Entregador _____	
RECEBI A PRESENTE NOTIFICAÇÃO DE COBRANÇA DE IPTU EM: ____/____/____			
Nome: _____		Assinatura: _____	

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA SETOR DE TRIBUTAÇÃO TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA						2018 Código do Município 752
Proprietário: MARIO SIGUEYUKI MARAHARA Compromissário: _____						Identificação: 8900.0070.0030 Número do Aviso: 012.709	
Endereço de Correspondência: R GUAIRA, 191 11630-000 - SP				Endereço do Imóvel: SAO MATHIAS, FAZENDA. 0, PRAIA GRANDE 11630-000 Quadra: 07 Lote: 03		Lei: 1223/2017 Vencimento: 15/02/2018	
Area em M2 -->	Terreno	Prédio	Quadra - 1	Piscina - 2	Pier - 3	Heliponto - 4	
	1.000,00						
Vlr por M2/R\$ -->	Terreno	Prédio	Quadra - 1	Piscina - 2	Pier - 3	Heliponto - 4	
	97,88						
Vlr Venal/R\$ -->	Terreno	Prédio	Quadra - 1	Piscina - 2	Pier - 3	Heliponto - 4	
	87.116,15						
Taxa de Lixo	Imposto Territorial	Imposto Predial	Imposto Quadra	Imposto Piscina	Imposto Pier	Imposto Heliponto	
	1.742,32						
Testada	Fator Prof.	Fator Gleba	Fator Amb.	Fator Obsol.	Fator Sust.	Tipo Construção	Padrão Construção
20,00	0,8900	1,0000	1,0000	0,0000	1,0000		
							Tributos Total
							1.742,32
							Cota Unica
							1.480,97

10

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA	IMÓVEL: 8900.0070.0040 Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Aviso: 012.710	Não Entregue: ☐	Exercício 2018																
Proprietário: MARIO SIGUEYUKI MARAHARA Promissário: _____ Inscrição Auxiliar: _____																				
Endereço de Entrega R GUAIRA 191 SP 04142-020																				
Local do Imóvel: SAO MATHIAS, FAZENDA 0 PRAIA GRANDE Lote: 04 Quadra: 07 Vila: 11630-000																				
<table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><i>Não Entregue - Motivo</i></td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><i>Tentativas de Entrega</i></td> </tr> <tr> <td>☐ Mudou-se</td> <td>☐ Lote Vazio</td> <td>Em</td> <td>Entregador</td> </tr> <tr> <td>☐ Desconhecido</td> <td>☐ Nº Não Encontrado</td> <td>____/____/____</td> <td>____/____/____</td> </tr> <tr> <td>☐ End. Insuficiente</td> <td>☐</td> <td>____/____/____</td> <td>____/____/____</td> </tr> </table>					<i>Não Entregue - Motivo</i>		<i>Tentativas de Entrega</i>		☐ Mudou-se	☐ Lote Vazio	Em	Entregador	☐ Desconhecido	☐ Nº Não Encontrado	____/____/____	____/____/____	☐ End. Insuficiente	☐	____/____/____	____/____/____
<i>Não Entregue - Motivo</i>		<i>Tentativas de Entrega</i>																		
☐ Mudou-se	☐ Lote Vazio	Em	Entregador																	
☐ Desconhecido	☐ Nº Não Encontrado	____/____/____	____/____/____																	
☐ End. Insuficiente	☐	____/____/____	____/____/____																	
RECEBI A PRESENTE NOTIFICAÇÃO DE COBRANÇA DE IPTU EM: ____/____/____																				
Nome: _____ Assinatura: _____																				

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA SETOR DE TRIBUTAÇÃO TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA 2018						Código do Município 752
Proprietário: MARIO SIGUEYUKI MARAHARA Compromissário: _____						Identificação 8900.0070.0040 Número do Aviso 012.710	
Endereço de Correspondência R GUAIRA, 191 11630-000 - SP				Endereço do Imóvel SAO MATHIAS, FAZENDA, 0, PRAIA GRANDE 11630-000 Quadra: 07 Lote: 04		Lei 1223/2017 Vencimento 15/02/2018	
Area em M2 -->	Terreno 1.000,00	Prédio	Quadra - 1	Piscina - 2	Pier - 3	Heliponto - 4	
Vir por M2/R\$ -->	Terreno 97,88	Prédio	Quadra - 1	Piscina - 2	Pier - 3	Heliponto - 4	
Vir Venal/R\$ -->	Terreno 87.116,15	Prédio	Quadra - 1	Piscina - 2	Pier - 3	Heliponto - 4	
Taxa de Lixo	Imposto Territorial 1.742,32	Imposto Predial	Imposto Quadra	Imposto Piscina	Imposto Pier	Imposto Heliponto	
Testada 20,00	Fator Prof. 0,8900	Fator Gleba 1,0000	Fator Amb. 1,0000	Fator Obsol. 0,0000	Fator Sust. 1,0000	Tipo Construção	Padrão Construção
						Tributos Total 1.742,32	Cota Unica 1.480,97



Relação de Débitos Por Exercício

Inscrição: 8900.0070.0030

Tributo: 101 - I.P.T.U.

Requerente: MARIO SIGUEYUKI
MARAHARA

CPF/CNPJ: 522.567.078-49

Local: SAO MATHIAS, FAZENDA, 0 PRAIA GRANDE - ILHABELA - Quadra 07 - Lote 03

Inscrição Auxiliar:

Exercicio	Valor Orig.	Principal	Multa	Juros	Correção	Penal	Honorários	Total	Executivo	PJ	Dt. Leilão	Acordo	Aviso	Cert.DA	Suspen
2015	586,96	586,96	131,51	194,11	70,64	0,00	0,00	983,22	Sim				12625	327553	Não
2016	1.736,05	1.736,05	362,65	373,01	77,22	0,00	0,00	2.548,93	Sim				12698	334729	Não
2017	1.742,32	1.742,32	353,99	158,72	27,63	0,00	0,00	2.282,66					9836	343070	Não
2018	1.742,32	1.742,32	6,65	1,58	0,00	0,00	0,00	1.750,55					12709		Não
Total:	5.807,65	5.807,65	854,80	727,42	175,49	0,00	0,00	7.565,36							
Total Geral:	5.807,65	5.807,65	854,80	727,42	175,49	0,00	0,00	7.565,36							

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.**Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.**



Relação de Débitos Por Exercício

Inscrição: 8900.0070.0040

Tributo: 101 - I.P.T.U.

Requerente: MARIO SIGUEYUKI
MARAHARA

CPF/CNPJ: 522.567.078-49

Local: SAO MATHIAS, FAZENDA, 0 PRAIA GRANDE - ILHABELA - Quadra 07 - Lote 04

Inscrição Auxiliar:

Exercicio	Valor Orig.	Principal	Multa	Juros	Correção	Penal	Honorários	Total Executivo	PJ	Dt. Leilão	Acordo	Aviso	Cert.DA	Suspen
2015	586,96	586,96	131,51	194,11	70,64	0,00	0,00	983,22	Sim			12626	327554	Não
2016	1.736,05	1.736,05	362,65	373,01	77,22	0,00	0,00	2.548,93	Sim			12699	334730	Não
2017	1.742,32	1.742,32	353,99	158,72	27,63	0,00	0,00	2.282,66				9837	343071	Não
2018	1.742,32	1.742,32	6,65	1,58	0,00	0,00	0,00	1.750,55				12710		Não
Total:	5.807,65	5.807,65	854,80	727,42	175,49	0,00	0,00	7.565,36						

Total Geral:	5.807,65	5.807,65	854,80	727,42	175,49	0,00	0,00	7.565,36						
--------------	----------	----------	--------	--------	--------	------	------	----------	--	--	--	--	--	--

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.

Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.