

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	União/ID do imóvel:	001-0325 / 01.00317
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação	Finalidade:	Impairment test
Endereço Completo:	Rua Virgínio Giroto, nº 222, Centro, Oscar Bressane/SP		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	10

Metragens

Área Terreno Total (m²):	400,00	Fonte da área:	Matrícula/IPTU/Planta
Área Construída Total (m²):	200,00	Fonte da área:	Matrícula/IPTU/Planta

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Para fins do presente laudo técnico, foi adotada a área de terreno de 400,00 m² conforme Certidão de Matrícula nº 348 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Paranaguá Paulista - SP em consonância com o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) 2007, inscrição cadastral nº 0000082 e área construída de 240,00 m² conforme Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) 2007, inscrição cadastral nº 0000082 em consonância com Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) nº 479.382 e Planta Corte e Fachada (quadro de áreas) fornecido pelo cliente. Recomendamos a apresentação de matrícula devidamente atualizada, IPTU referente ao corrente exercício.

Fotos e mapas



Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$	451.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	310.000,00	% Desc:	69%
Valor de Aluguel	R\$	1.900,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m ² de área equivalente):	R\$	9,50		
Validade do Laudo				1 ANO			
Data do laudo:	04/11/2024			Assinatura Avaliador:			
Data da vistoria:	14/10/2024			CREA Resp.:	506226509-6	ART nº:	
Nome Avaliador:	Marcos Mansour Chebib Awad						

Cliente: Banco Santander (Brasil) S.A.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE
COMPRA/VENDA, LIQUIDAÇÃO FORÇADA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL
LOCALIZADO NA RUA VIRGÍNIO GIROTTI, Nº 222, CENTRO,
OSCAR BRESSANE/SP.**

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

04 DE NOVEMBRO 2024



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA, LIQUIDAÇÃO FORÇADA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA VIEGÍNIO GIROTTO, Nº 222, CENTRO, OSCAR BRESSANE/SP

De acordo com a solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, a **Validar Engenharia de Avaliações LTDA** tem o prazer de apresentar o parecer técnico para determinação de valor de mercado para **compra/venda, liquidação forçada e locação** do imóvel referenciado acima.

Este laudo de avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados pelos nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado imobiliário local.

O resultado deste parecer técnico está fundamentado no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, parte-se do princípio de que não há dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.

Somos gratos pela oportunidade de prestar nossos serviços na área da Engenharia de Avaliações e nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que por ventura possam surgir.

Atenciosamente,
Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096



Validar

Ficha Resumo

Empresa: Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Solicitante: Banco Santander (Brasil) S.A.

Referência: Laudo de avaliação para determinação do valor de mercado de compra/venda, liquidação forçada e locação de imóvel

Data da Vistoria: imóvel não vistoriado

Dados Gerais do Imóvel Avaliando:

Endereço: Rua Virgínio Giroto, nº 222

Bairro: Centro

Município: Oscar Bressane

Estado: SP

Área do Terreno

400,00 m²

Área Construída

240,00 m²



Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado com base no tratamento por fatores

Resultado da Avaliação do imóvel:

Valor de Mercado para Compra/Venda

R\$ 451.000,00

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 310.000,00

Valor de Locação (R\$)

R\$ 1.900,00

Grau de Fundamentação (MCDDM)

Grau II

Grau de Precisão (MCDDM)

Grau III

Data Base: 04 de novembro de 2024

ÍNDICE

1. OBJETIVO.....	5
2. LOCALIZAÇÃO	5
3. ZONEAMENTO.....	7
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	8
5. DOCUMENTAÇÕES	10
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	12
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8. METODOLOGIA	14
9. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	21
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	24
11. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA.....	26
12. CONCLUSÃO DE VALORES.....	27

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

Em atenção à solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, este parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda, liquidação forçada e locação de imóvel localizado Rua Virgínio Giroto, nº 222, Centro, Oscar Bressane/SP.

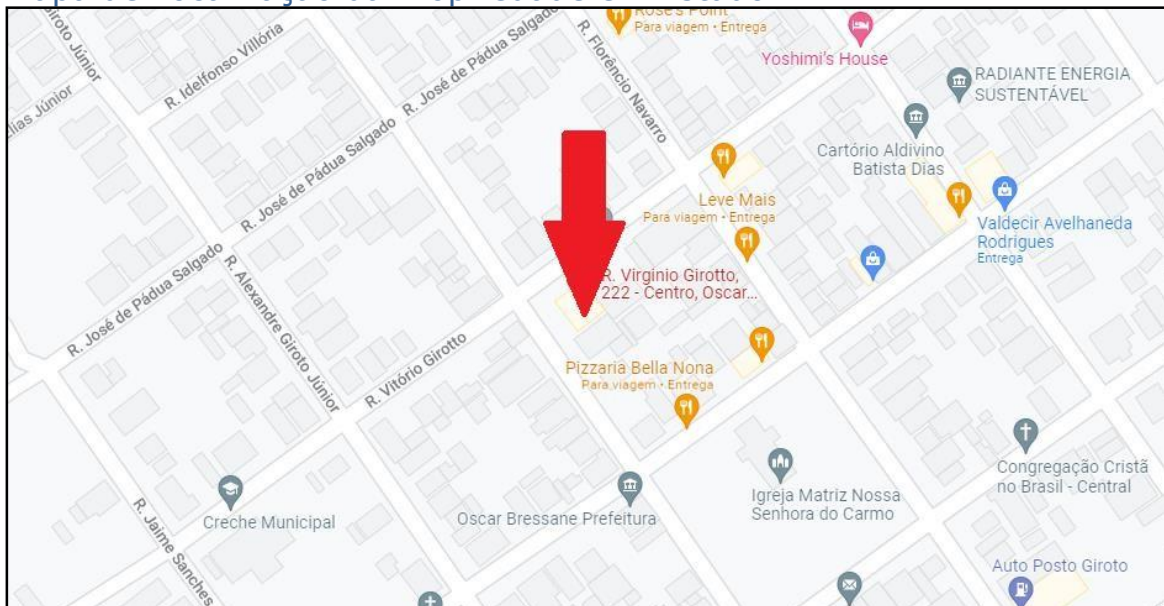
2. LOCALIZAÇÃO

▪ Situação

O imóvel em estudo está localizado na Rua Virgínio Giroto, nº 222, Centro, Oscar Bressane/SP. Como principais pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 100,00 m da Prefeitura Municipal de Oscar Bressane/SP;
- 200,00 m da Igreja Matriz Nossa Senhora do Carmo; e
- 200,00 m do Correios.

Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



Fonte: Google Maps

▪ Ocupação Circunvizinha

A região é formada predominantemente por imóveis comerciais de médio padrão construtivo, além de residências unifamiliares. As opções de serviços de âmbito local e geral são diversificadas, como por exemplo, Bancos, Escolas, Padarias, Mercados etc.

A região possui como principal via de acesso a própria Rua Vitório Giroto, Rua Virginio Giroto, Rua Florêncio Navarro e entre outras vias de acesso secundário.

- **Transportes**

A localização do imóvel é favorecida por encontrar-se no centro da cidade de Oscar Bressane e possui acesso fácil por via transporte privado (automóveis em geral).

- **Melhoramentos Públicos**

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, transporte coletivo, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Virgínio Giroto, no trecho do imóvel em estudo, é uma via de sentido duplo com 02 (duas) faixas de rolamento e 02 (duas) faixa de estacionamento em cada lado da via. Além disso, a via conta com pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

Vista da Rua Virgínio Giroto no trecho do imóvel em estudo



Fonte: Arquivo próprio.

Legislação Municipal

Em contato com a Secretaria de obras do município de Oscar Bressane, através do telefone (14) 3457-1105, fomos informados pelo Sr. Everaldo que o município não dispõe de uma legislação específica de uso e ocupação do solo, no entanto deve ser observadas as prerrogativas legais que rezam no estatuto sanitário e no código de obras.

4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Localização do imóvel em estudo no Google Earth Pro.



Fonte: Elaborado pelo autor com base no Google Earth Pro.

Área de Terreno: 400,00 m² (conforme Certidão de Matrícula nº 348 do Oficial de Registro de Imóveis, Titulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Paranaguá Paulista/SP e em consonância com o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) 2007, inscrição cadastral nº 0000082, fornecido pelo cliente).

Formato: Regular;

Situação: Esquina;

Topografia: Plano/Praticamente Plano.

EDIFICAÇÕES

Área Construída: 240,00 m² (conforme Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) 2007, inscrição cadastral nº 0000082 em consonância com Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) nº 479.382 e Planta (Quadro de áreas), fornecido pelo cliente).

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Caixas eletrônicos	Paviflex	Pintura em Látex	Gesso
Fundo dos caixas eletrônicos	Paviflex	Pintura em Látex	Gesso
Salão principal	Paviflex	Pintura em Látex	Gesso
WC PCD	Cerâmico	Cerâmica até meia altura, restante em látex	Gesso
Almoxarifado	Paviflex	Pintura em Látex	Gesso
Copa	Paviflex	Azulejo + Pintura	Gesso
Sanitário feminino	Paviflex	Cerâmica	Gesso
Sanitário masculino	Paviflex	Cerâmica	Gesso
Cofres	Paviflex	Pintura em Látex	Gesso

Estado Conservação: "b" Entre Novo e Regular;

Padrão Construtivo: Escritório Padrão Médio sem elevador – valor mínimo (IBAPE)

Idade Aparente: 10 anos

Item	Área Construída (m ²)	Fonte:
Térreo (m ²)	240,00	Quadro de áreas
Área Construída Total (m²):	240,00	Quadro de áreas.

Certidão da Matrícula nº 348 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Paranaguá Paulista/SP. No referido documento consta o imóvel de frente para a Rua Vitorio Giroto esquina com a Rua Virgínio Giroto com 400,00 m² de área de terreno.

Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) 2007, inscrição cadastral nº 0000082. No referido documento consta o imóvel de frente para a Rua Virgínio Giroto com 400,00 m² de área de terreno e 240,00 m² de área construída.

Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) nº 479382. No referido documento consta o imóvel de frente para a Rua Virgínio Giroto com 240,00 m² de área construída.

Planta, Corte e Fachada (Quadro de áreas). No referido documento consta o imóvel de frente para a Rua Verginio Giroto com esquina para Rua Vitorio Giroto com 394,11 m² de área de terreno e 240,00 m² de área construída.

Resumo da Documentação

Item	Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)
Matrícula	400,00	-
IPTU	400,00	240,00
CLCB	-	240,00
Planta (Quadro de Áreas)	394,11	240,00
Áreas adotadas na avaliação	400,00 (Matrícula e IPTU)	240,00 (IPTU, CLCB e Planta (Quadro de áreas))



Obs.1: Para fins do presente parecer técnico, foi adotada a área de terreno de 400,00 m² conforme Certidão de Matrícula nº 348 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Paranaguá Paulista - SP em consonância com o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) 2007, inscrição cadastral nº 0000082 e área construída de 240,00 m² conforme Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) 2007, inscrição cadastral nº 0000082 em consonância com Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) nº 479.382 e Planta Corte e Fachada (quadro de áreas) fornecido pelo cliente.

Obs. 2: Recomenda-se a apresentação da certidão de matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este parecer técnico foi desenvolvido de acordo com as seguintes ressalvas e condições:

- O resultado desta avaliação fundamenta-se no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Este trabalho não contempla estudos de âmbito estrutural e fundações, como também não foram examinados equipamentos e instalações existentes no imóvel em estudo;
- A pesquisa de mercado utilizada neste parecer técnico foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- O laudo de avaliação parte de informações médias de mercado, não sendo utilizadas ou inferidas percepções individuais de determinados interessados na aquisição dos Imóveis, o que pode alterar significativamente o valor dos imóveis, de acordo com os interesses e sinergias do adquirente em potencial;
- Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas;
- Para fins do presente parecer técnico, foi adotada a área de terreno de 400,00 m² conforme Certidão de Matrícula nº 348 do Oficial de Registro de Imóveis, Titulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Paranaguá Paulista - SP em consonância com o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) 2007, inscrição cadastral nº 0000082 e área construída de 240,00 m² conforme Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) 2007, inscrição cadastral nº 0000082 em consonância com Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) nº 479.382 e Planta Corte e Fachada (quadro de áreas) fornecido pelo cliente.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Oscar Bressane é um município brasileiro do estado de São Paulo e dista aproximadamente 487 km da capital.

De acordo com os dados do IBGE, a população estima de Oscar Bressane no ano de 2020 correspondia a aproximadamente 2.600 habitantes.

No que tange a microrregião do imóvel objeto da presente avaliação, indica-se que o Centro possui ocupação predominante de imóveis e residenciais unifamiliares. A predominância é de uma ocupação urbana formada por residências de médio padrão e comércio e prestação de serviços de todas as naturezas.

Imóvel não vistoriado internamente. Para fins de situação paradigma, foi adotado padrão construtivo médio (intervalo mínimo) e estado de conservação regular.

Na pesquisa mercadológica realizada para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pudemos observar valores no patamar de R\$ 1.800,00/m² de área construída para compra/venda, variando conforme sua área de terreno, área construída, localização, padrão construtivo e estado de conservação.

De acordo com profissionais atuantes no mercado imobiliário local, o imóvel possui liquidez de média para baixa devido ao atual momento de estagnação da economia brasileira.

8. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na **NBR-14653:1** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na **NBR-14653:2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos e Estudos de Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, ambos publicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Aplicação da Metodologia

Devido as características do imóvel em estudo, optamos pelo emprego do “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” com base na utilização do **Tratamento por Fatores** para a definição do valor de mercado para **venda** do imóvel.

Os métodos avaliatórios utilizados neste parecer técnico são descritos a seguir com base nas normas mencionadas acima.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado, como, por exemplo, modelos de regressão linear.

O Método Comparativo é baseado no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, como, por exemplo, localização, área, idade, etc.

Tratamento por fatores

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de imóveis comerciais na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no **tratamento por fatores** é admitida a priori a **existência de relações fixas** entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. **Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.**

Fatores relativos a **localização** (ex. **transposição**) foram aplicados sobre a **parcela de terreno**, já fatores relativos as **edificações** foram aplicados sobre a **parcela da construção** (ex. **padrão construtivo**). Alguns fatores foram aplicados sobre **ambas as parcelas** (terreno e construção), como por exemplo, o **fator oferta** e **fator área**.

Para a homogeneização dos valores unitários do imóvel utilizamos os seguintes fatores:

Fator de Oferta:

O Fator Oferta tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,90. Vale ressaltar que o Fator Oferta deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos

pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo.

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator de Localização:

O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores Municipal. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização

Fórmula:

$$\text{Fator Localiza\c{c}\~{a}o} = \frac{\text{Índice Fiscal do imóvel avaliando}}{\text{Índice Fiscal do elemnto pesquisado}}$$

Em municípios (ou regiões) onde o índice fiscal estiver desatualizado e/ou incoerente atribuiremos notas (para a localização do imóvel avaliando e elementos pesquisados) que devem ser justificadas em relação a características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel, como por exemplo: largura das vias, zoneamento, proximidade a pólos valorizantes (shopping Center, comércio em geral, pontos de ônibus e metrô no caso do imóvel avaliando estar localizado em região popular, etc.).

Fator de Esquina:

Considerado na avaliação de imóveis em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores estimados podendo apresentar variação de 5% a 20%.

Fator Área:

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e o imóvel objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \text{ _ Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \text{ _ Diferença superior a 30\%}$$

Fator Obsolescência das Edificações (Idade e Conservação):

Para levar em consideração a depreciação dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e estado de conservação dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado.

Os coeficientes de Depreciação (Kd) são obtidos através da Tabela de Ross-Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do Imóvel (em % de duração) e o estado de conservação do mesmo. Ao final o coeficiente de depreciação (Kd) é ajustado para o Foc (fator de obsolescência e conservação) que leva em consideração a vida útil da benfeitoria.

Fator Padrão Construtivo:

Tem como objetivo adequar os elementos comparativos utilizados às características físicas do imóvel em estudo. Leva em consideração a proporção dos índices obtidos através do estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**", do **IBAPE/SP**.

O referido estudo leva em consideração a classificação as benfeitorias em diversas classes e grupos em função do parâmetro **R8N**, fornecido e atualizado mensalmente pelo Sinduscon.

9. Determinação do Valor De Mercado para compra/venda e Locação com Base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Planilha de Elementos Pesquisados (resumo)

Nº do Item	Endereço	Contato	Valor Venda (R\$)	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Unitário Direto (R\$/m ²)	Relação Área de terreno (m ²) / Área construída (m ²)	Fator oferta	Padrão Construtivo e Estado de Conservação						Terreno			
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno
1	Rua Cláudio Gibin, s/nº, Centro, Oscar Bressane/SP	Pontual Imóveis - Sra. Alexa - (14) 3316-3316	370.000,00	700,00	150,00	2.466,67	4,67	0,80	Escritório Padrão Médio s/elev. (-)	4,014	30	60	c	0,687	50%	8,00	Sim	50%
2	Rua Anibal Marques, nº 464, Jardim das Oliveiras, Paraguaçu Paulista - SP	Estância Imobiliária - Sr Alexandre - (18) 99611-9832	220.000,00	100,00	200,00	1.100,00	0,50	1,00	Escritório Padrão Médio s/elev. (-)	4,014	15	60	c	0,864	50%	8,00	Não	50%
3	Rua Manílio Gobbi, nº 644, Centro, Paraguaçu Paulista - SP	Estância Imobiliária - Sr Alexandre - (18) 99611-9832	450.000,00	200,00	192,00	2.343,75	1,04	0,80	Escritório Padrão Médio s/elev.	4,330	10	60	b	0,923	50%	8,00	Sim	50%
4	Av. Siqueira Campos - Centro, Paraguaçu Paulista - SP, 19700-019	Líder Imobiliária - Srª Gabriela - (18) 3361-1122	470.000,00	200,00	195,00	2.410,26	1,03	0,80	Escritório Padrão Simples s/elev.	3,753	10	60	b	0,923	50%	8,00	Sim	50%
5	Av. Sete de Setembro, 2385 - Jardim das Oliveiras, Paraguaçu Paulista - SP, 19700-000	IMOBILIARIA NOVO TETO - Srª Renata - (18) 3361-2790	380.000,00	302,56	234,00	1.623,93	1,29	0,90	Escritório Padrão Médio s/elev.	4,330	10	60	b	0,923	50%	8,00	Não	50%
AV	Rua Virgínio Giroto, nº 222, Centro, Oscar Bressane/SP		-	400,00	240,00	-	1,67	-	Escritório Padrão Médio s/elev. (-)	5,273	15	60	c	0,758	-	8,00	Sim	-

Planilha de Homogeneização de Valores (Resumo)

Nº do item	Endereço	Valor Venda (R\$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Valor unitário descontado fator oferta	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)	
						Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída					
1	Rua Cláudio Gibin, s/nº, Centro, Oscar Bressane/SP	370.000,00	150,00	1.973,33	50%	1,1024	1,3137	0,9429	0,76	1,00	1.973,33	1.792,36	0,91	1.792,36
2	Rua Anibal Marques, nº 464, Jardim das Oliveiras, Paraguaçu Paulista - SP	220.000,00	200,00	1.100,00	50%	0,8769	1,3137	0,9554	1,38	1,05	1.100,00	1.605,81	1,46	1.605,81
3	Rua Manílio Gobbi, nº 644, Centro, Paraguaçu Paulista - SP	450.000,00	192,00	1.875,00	50%	0,8206	1,2178	0,9457	1,14	1,00	1.875,00	2.062,97	1,10	2.062,97
4	Av. Siqueira Campos - Centro, Paraguaçu Paulista - SP, 19700-019	470.000,00	195,00	1.928,21	50%	0,8206	1,4050	0,9494	1,14	1,00	1.928,21	2.318,28	1,20	2.318,28
5	Av. Sete de Setembro, 2385 - Jardim das Oliveiras, Paraguaçu Paulista - SP, 19700-000	380.000,00	234,00	1.461,54	50%	0,8206	1,2178	0,9937	1,07	1,05	1.461,54	1.620,61	1,11	1.620,61
Média											1.880,01	-	1.880,01	

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para venda adotamos o valor médio do intervalo de confiança:

R\$ 1.880,01/m² área construída x 240,00 m² área construída =

R\$ 451.201,29

**Arredondamento:
R\$ 451.000,00**

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	1.880,01
Desvio Padrão	306,47
Saneamento 30%	2.444,01
Saneamento -30%	1.316,00
Coefficiente de variação inicial	22,62%
Coefficiente de variação	16,30%

Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel em estudo:



Planilha de Elementos Pesquisados Locação (resumo)

Nº do item	Endereço	Contato	Valor Locação (R\$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Unitário Direto (R\$/m²)	Relação Área de terreno (m²) / Área construída (m²)	Fator oferta	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Nota de Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	Av. Siqueira Campos, 1615-A - Jardim Bela Vista, Paraguaçu Paulista - SP, 19700-000	Khasa Imobiliária - Sr Jorge - (18) 3361-3381	1.320,00	200,00	200,00	6,60	1,00	0,90	Escritório Padrão Médio s/elev.	4,330	20	60	c	0,815	50%	8,00	7,00	Sim	50%	novembro-24
2	Rua Anibal Marques, nº 464, Jardim das Oliveiras, Paraguaçu Paulista - SP	Estância Imobiliária - Sr Alexandre - (18) 99611-9832	1.000,00	100,00	200,00	5,00	0,50	1,00	Escritório Padrão Médio s/elev. (-)	4,014	20	60	c	0,815	50%	8,00	8,00	Não	50%	novembro-24
3	Rua Manilio Gobbi, nº 644, Centro, Paraguaçu Paulista - SP	Estância Imobiliária - Sr Alexandre - (18) 99611-9832	1.800,00	200,00	192,00	9,38	1,04	0,90	Escritório Padrão Médio s/elev.	4,330	10	60	c	0,907	50%	8,00	8,00	Sim	50%	novembro-24
AV	Rua Virgínio Giroto, nº 222, Centro, Oscar Bressane/SP		-	400,00	240,00	-	1,67	-	Escritório Padrão Médio s/elev. (-)	5,273	15	60	c	0,758	-	8,00	8,00	Sim	-	novembro-24

Planilha de Homogeneização de Valores Locação (Resumo)

Nº do item	Endereço	Valor Locação (R\$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Valor unitário descontado fator oferta	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)	
						Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída					
1	Av. Siqueira Campos, 1615-A - Jardim Bela Vista, Paraguaçu Paulista - SP, 19700-000	1.320,00	200,00	5,94	50%	0,9293	1,2178	0,9554	1,15	1,00	5,94	7,42	1,25	7,42
2	Rua Anibal Marques, nº 464, Jardim das Oliveiras, Paraguaçu Paulista - SP	1.000,00	200,00	5,00	50%	0,9293	1,3137	0,9554	1,38	1,05	5,00	7,43	1,49	7,43
3	Rua Manílio Gobbi, nº 644, Centro, Paraguaçu Paulista - SP	1.800,00	192,00	8,44	50%	0,8351	1,2178	0,9457	1,14	1,00	8,44	9,34	1,11	9,34
Média											8,06	-	8,06	

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	8,06
Desvio Padrão	1,11
Saneamento 30%	10,48
Saneamento -30%	5,64
Coefficiente de variação inicial	27,50%
Coefficiente de variação	13,76%

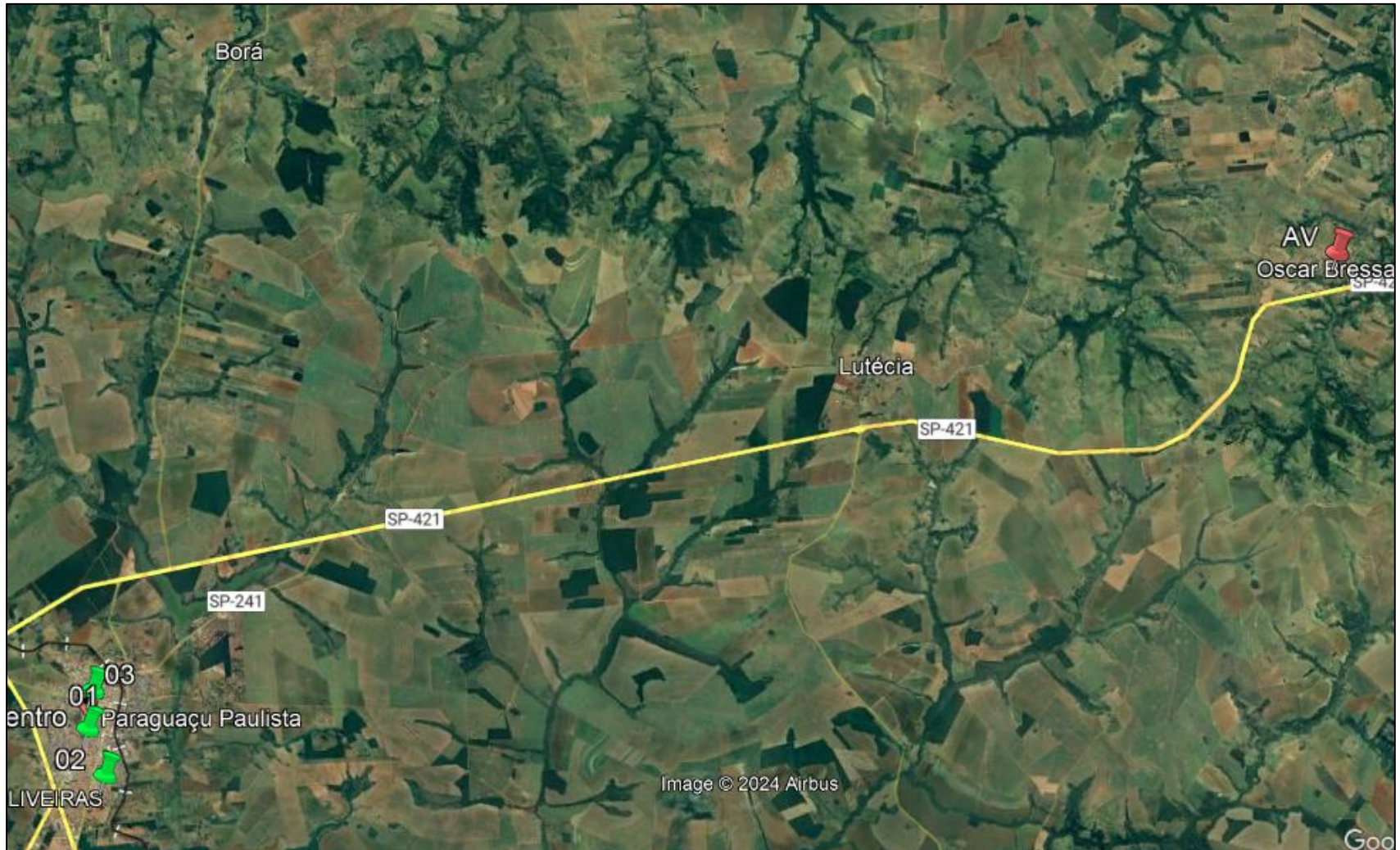
Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para venda adotamos o valor médio do intervalo de confiança:

R\$ 8,06/m² área construída x 240,00 m² área construída = R\$

R\$1.935,18

**Arredondamento:
R\$ 1.900,00**

Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel em estudo:



10. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O valor de liquidação forçada foi calculado com base em fluxo de caixa descontado, conforme previsto no texto do projeto de alteração da NBR 14.653/1 (procedimentos gerais), conforme observado a seguir:

*"Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade **definida pelo contratante**, considerado um prazo de comercialização usual de mercado."*

Como não foi definida a taxa mínima de atratividade pelo contratante, para este caso foi adotado o montante de **10,75%** ao ano, o que significa 100% da SELIC. Isso representa a **Taxa Interna de Retorno (TIR antes do imposto de renda)** esperada para um investidor possa se interessar em adquirir esse ativo.

Para a estimativa do fluxo de caixa será considerado as premissas atualizadas, onde o imóvel será comercializado em prazo estimado de **12 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais.

O valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado em **R\$310.000,00**.

Premissas Básicas do Fluxo de Caixa - Valor de Liquidez				
Dados de Entrada				
Receitas		Incidência		Observação:
Valor de Mercado Venda	R\$	451.000,00	R\$	
Prazo de Venda do Imóvel		12	meses	
Aluguel	R\$	-	R\$/mês	
Despesas		Incidência		Observação:
IPTU / ITR	R\$	2.255,00	Por ano	Estimado 0,50% do valor de mercado
Reavaliação	R\$	6.900,00	Por ano	pago no Mês 1 de cada ano
Custos Cartorários e Registros	R\$	-	Mês de venda + 1	Não se aplica nesse caso (pode ser considerado caso o banco queira assumir tais custos) - Seria pago um mês após a comercialização
Contas de Consumo (água/Luz/etc.)	R\$	1.500,00	Mensal	Estimado em R\$ 1.500,00 por mês
Manutenção	R\$	2.100,00	Mensal	Estimado em R\$ 2.100,00 por mês
Vigilância	R\$	4.200,00	Mensal	Estimado em R\$ 4.200,00 por mês
Taxas utilizadas		Incidência		Observação:
Taxa Mínima de Atratividade - - Taxa de desconto do valor presente		10,75%	ao ano	100% da Selic (12,75% a.a)
Taxa de desconto do valor presente		0,85%	ao mês	
Dados de Saída - Resultados				
Valor Presente Líquido (VPL) - Valor de Liquidez Prazo 12 meses		R\$309.544,02		
Valor Presente Líquido (VPL) - Valor de Liquidez Prazo 12 meses (ARREDONDAMENTO)		R\$310.000,00		

Fluxo de Caixa Descontado

Ano	Mês do Ano	Mês	Receita		Despesas						Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Acumulado
			Venda do Imóvel	IPTU	Reavaliação	Vigilância	Contas de Consumo	Manutenção	Total			
1	1	1		R\$ 2.255,00	R\$ 6.900,00	R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 16.955,00	-R\$ 16.955,00	-R\$16.955,00	
	2	2				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	3	3				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	4	4				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	5	5				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	6	6				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	7	7				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	8	8				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	9	9				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	10	10				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	11	11				R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	-R\$ 7.800,00	-R\$7.800,00	
	12	12	R\$ 451.000,00			R\$ 4.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 7.800,00	R\$ 443.200,00	R\$443.200,00	

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Para determinarmos o valor de mercado para **venda** do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação** e **Grau III de Precisão**, segundo a NBR 14653-2/11.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 8				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau adotado: II			

Tabela – Grau de precisão - Venda

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Grau adotado: III				

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança para a presente avaliação (compra/venda)

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	306,47
$(1/2) ^ y$	2,24
e	210,11
Amplitude do intervalo de confiança	22,35%

12. CONCLUSÃO DE VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos os seguintes valores, na data de 04 de novembro de 2023:

**Valor de Mercado para Venda:
R\$ 451.000,00**

**Valor de Liquidação Forçada:
R\$ 310.000,00**

**Valor de Mercado para Locação:
R\$ 1.900,00**

VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.
CREA nº 0000958157



Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA – IMÓVEL AVALIANDO





Validar



Fachada



Fachada



Fachada



Placa de Identificação Rua



Atendimento



Atendimento



Validar



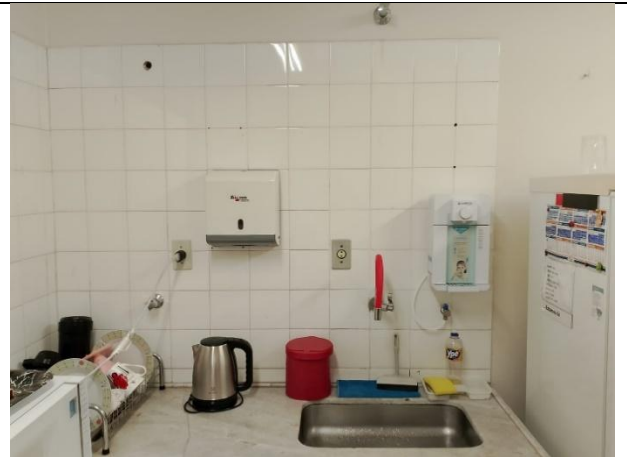
Atendimento



Atendimento



Caixa Eletronico



Cozinha



Banheiro



Sala espera



Validar



Sala Monitoramento



Sala Cofre



Cozinha



Area de serviço

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

A) Venda



Elemento 1



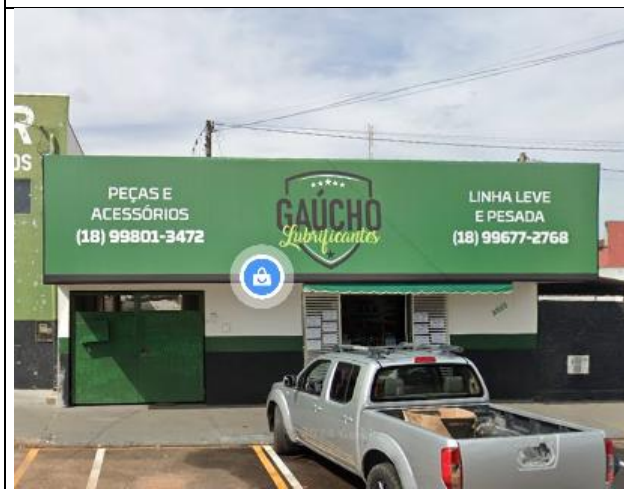
Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Validar
B) Locação



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Marcos Perez
OFICIAL DESIGNADO

Oscar Bressane

315 P. 348

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA N.º 348 F 1

REGISTRO GERAL		MATRÍCULA N.º 348 F 1	
LIVRO N.º 2		15 de dezembro de 1976.	
Distrito Oscar Bressane		Paraguaçu Pta.	
Município Oscar Bressane		Urbano (X) C.P.M. Lote 7. Quadra 19. Setor 1.	
Localização Esquina das Ruas Vitória Giroto e Verginio Giroto.		Rural () Inera	
		Oficial <i>Sara Mielko Horio</i>	

IMÓVEL: Uma área de terreno de quatrocentos (400) metros quadrados, medindo vinte (20) metros de frente para a Rua Vitória Giroto, por vinte (20) metros de frente para a Rua Verginio Giroto, confrontando-se pela frente com a Rua Verginio Giroto, de um lado com a Rua Vitória Giroto, de outro lado com parte do lote de Catarina Peralta Giroto e seu marido e nos fundos com Francisco Alvares Rios".

PROPRIETARIOS:- JOAO DULCINI FILHO, industrial, portador do R.G. nº 2.340.452-SP, e sua mulher, dona CAMILA PERALTA DULCINI, do lar, Título de Eleitor nº 79841, 3ª Zona, Campinas, C.I.C. nº 021.354.008/82, residentes e domiciliados em Campinas, à Rua Durvalina Tavares Barreto, nº 43; - LUIZ PERALTA DE MARTINS, funcionário público federal e sua mulher, dona ENY DE OLIVEIRA BRUNO PERALTA, professora primária, portadores do C.I.C. nº 150.076.778/68, residentes e domiciliados em Paraguaçu Paulista; PETRO NILHO GIROTO, lavrador e sua mulher, dona CATARINA PERALTA GIROTO, do lar, portadores do C.I.C. nº 157.099.908/25, residentes e domiciliados em Oscar Bressane, todos brasileiros.

Registros nºs 1, das matrículas 343, 344 e 345, do livro 2, deste registro. A Oficial, *Sara Mielko Horio* (Sara Mielko Horio).

R.1./M.348 - EM 15 DE DEZEMBRO DE 1.976 - Por escritura pública de venda e compra, lavrada às fls. 33 a 35, do livro nº 14, em 25 de novembro de 1976, nas notas do tabelionato de Oscar Bressane, JOAO DULCINI FILHO, e sua mulher, CAMILA PERALTA DULCINI, LUIZ PERALTA DE MARTINS, e sua mulher dona ENY DE OLIVEIRA BRUNO PERALTA e PETRONILHO GIROTO e sua mulher, dona CATARINA PERALTA GIROTO, já qualificados, com a anuência de JOSÉ PERALTA, brasileiro, viuvo, químico industrial, residente e domiciliado em Andirá, Estado do Paraná, R.G. nº 3.092.984 e C.I.C. nº 152.791.708-87, - ESPOLIO DE ELMIA MENEGON PERALTA, no ato representado pelo inventariante José Peralta, já qualificado, nos termos do alvará transcrito no título, ZAIRA PERALTA LONCAROVICH, brasileira, viuva, do lar, residente e domiciliada em Oscar Bressane, C.I.C. nº 265.166.578 e do ESPOLIO DE JOAO LONCAROVICH, no ato do título representado pela inventariante Zaira Peralta - Loncarovich, já qualificada, nos termos do alvará transcrito no título, -

1.º Cartório de Registros Públicos de PARAGUAÇU PAULISTA

1610325

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

MATRICULA N.º 348 F 02 V 9

REGISTRO GERAL

Oficial

LIVRO N.º 2

Em.Of.R\$.11,51 Est.R\$.3,28 Ap.R\$.2,43 Sinoreg.R\$.0,61 T.Just.R\$.0,61.-

Av.7 - M. 348 - Em 12 de Abril de 2012 - **AVERBAÇÃO**: Por requerimento assinado em São Paulo, SP, em 16 de Janeiro de 2.012, com firma reconhecida e conforme a Ata da Reunião da Diretoria Executiva realizada em 26 de Janeiro de 2.010, registrada na JUCESP sob nº 66.045/10-1, em 24 de Fevereiro de 2.010, fica averbada a alteração da sede social do Banco Santander (Brasil) S/A, para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235 - Bloco A - Vila Olímpia - São Paulo - SP - CEP 04543-011. - O Oficial Substituto,

(Wilson Gregório).-

Em.Of.R\$.11,51 Est.R\$.3,28 Ap.R\$.2,43 Sinoreg.R\$.0,61 T.Just.R\$.0,61.-

Ao Oficial....	R\$	22,01
Ao Estado.....	R\$	6,26
Ao IPESP.....	R\$	4,64
Ao Reg. Civil:	R\$	1,16
Ao Trib. Just:	R\$	1,16
Total.....	R\$	35,23

CERTIFICO que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: 348, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente à sua emissão., CERTIFICA FINALMENTE, para efeito do item 12 letra "d", capítulo XIV, do Provimento 58/89 das NSCGJ, que a presente certidão é válida somente por 30 dias da data de sua expedição. **Paraguaçu Paulista-SP, 13 de abril de 2012. Hora: 09:33:15.** Oficial Substituto.



Wilson Gregório - Oficial Substituto

REGISTRO DE IMÓVEIS
SELO PAGO POR VERBA
PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Registro de Imóveis e Anexos de Paraguaçu Paulista

MATRICULA N.º 348 F 02 V 9





PREFEITURA MUNICIPAL DE OSCAR BRESSANE

Estado de São Paulo

Av. José Manzano Garcia, 190 - CNPJ 44.544.898/0001-34 - Tel. (14) 3457-1105 - Fax (14) 3457-1124
 CEP 19770-000 - Oscar Bressane - SP E-mail: pmobress@terra.com.br

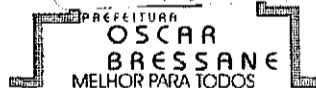


Prezado Contribuinte, caso seus dados não estejam corretos, favor comparecer à Prefeitura Municipal de Oscar Bressane para atualização cadastral.

ADITIVOS



* 1 5 0 3 9 *



BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO S/A BANESPA
 RUA VIRGINIO GIROTO 222

19770-000 OSCAR BRESSANE SP

AV. OSCAR BRESSANE

197920

D-315/pw

80095387

IPTU 2007

BANCO SANTANDER BANESPA

29 JUN. 2007

ADMINISTRAÇÃO DE BENS
CONTROLE GASTOS E ORÇAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE OSCAR BRESSANE

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

IPTU - 2007

INSCRIÇÃO CADASTRAL	CÓDIGO	PROPRIETÁRIO		
0000082	82	BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO S/A BANESPA		
ENDEREÇO DO IMÓVEL				
RUA VIRGINIO GIROTO 222				
QUADRA: 19 LOTE: 7-A				
ENDEREÇO PARA ENTREGA				
RUA VIRGINIO GIROTO 222				
19770-000 OSCAR BRESSANE SP				
TIPO DE IMPOSTO	EXERCÍCIO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	
PREDIAL	2007	400,00	240,00	
VALOR VENAL TERRENO - R\$	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$	VALOR VENAL TOTAL	TESTADA	
5.376,00	97.878,14	103.254,14	20,00	

VALOR ANUAL	
IMP.PREDIAL URBANO	489,36
IMP.TERRITORIAL URB	26,88
TAXAS	37,28
TOTAL	553,52
VALOR POR PARCELA	
IMP.PREDIAL URBANO	122,34
IMP.TERRITORIAL URB	6,72
TAXAS	9,32
TOTAL	138,38

"PAGANDO SEUS IMPOSTOS EM DIA, VOCÊ COLABORA COM O PROGRESSO DE OSCAR BRESSANE"

06008210

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE**

IPTU 2007

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

00082-3-99-2007

PARCELA ÚNICA

VENCIMENTO

15/07/2007

VALOR DO IMPOSTO (R\$)

547,01

VALOR A PAGAR (R\$)

**NÃO RECEBER ESTA PARCELA
APÓS O VENCIMENTO**

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA.**

PARCELA ÚNICA SEM DESCONTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

82/04

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE
IPTU - 2007**

VALOR DO IMPOSTO (R\$)

547,01

VALOR A PAGAR (R\$)

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

00082-3-99-2007

PARCELA ÚNICA

VENCIMENTO

15/07/2007

INSCRIÇÃO CADASTRAL

000082

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA**

**NÃO RECEBER ESTA PARCELA
APÓS O VENCIMENTO**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

81690000006-9

47013012200-0

70715000823-3

99200700000-1



82/04

PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE

IPTU 2007

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
00082-3-99-2007

PARCELA ÚNICA

VENCIMENTO
15/07/2007

VALOR DO IMPOSTO (R\$)
547,01.

VALOR A PAGAR (R\$)

Munic. Oscar Bressane
NÃO RECEBER ESTA PARCELA
APÓS O VENCIMENTO
15 JUL 2007

BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA.

PARCELA ÚNICA SEM DESCONTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE

IPTU - 2007

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
00082-3-99-2007

PARCELA ÚNICA

VENCIMENTO
15/07/2007

INSCRIÇÃO CADASTRAL
0000082

BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA

VALOR DO IMPOSTO (R\$)
547,01

VALOR A PAGAR (R\$)

NÃO RECEBER ESTA PARCELA
APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

31690000005-9

47013012200-0

70716000823-3

99200700000-1



05008210

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE**

IPTU 2007

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
00082-3-01-2007

PARCELA 01

VENCIMENTO
15/07/2007

VALOR A PAGAR (R\$)	138,38
MULTA	
JUROS	
TOTAL	

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA.**

**APÓS O VENCIMENTO COBRAR
MULTA E JUROS**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE**
IPTU - 2007

82/05

VALOR A PAGAR (R\$)	138,38
MULTA	
JUROS	
TOTAL	

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
00082-3-01-2007

PARCELA 01 VENCIMENTO
15/07/2007

INSCRIÇÃO CADASTRAL
0000082

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

8176000001-9

38383012200-8

70715000823-3

01200700000-8



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE**

IPTU 2007

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
00082-3-02-2007

PARCELA 02

VENCIMENTO
15/08/2007

VALOR A PAGAR (R\$)
138,38

MULTA

JUROS

TOTAL

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA.**

**APÓS O VENCIMENTO COBRAR
MULTA E JUROS**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE**
IPTU - 2007

82/06

VALOR A PAGAR (R\$)
138,38

MULTA

JUROS

TOTAL

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
00082-3-02-2007

PARCELA 02 VENCIMENTO
15/08/2007

INSCRIÇÃO CADASTRAL
0000082

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

8174000001-1

38383012200-8

70815000823-1

02200700000-7



04008210

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE**

IPTU 2007

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
00082-3-03-2007

PARCELA 03

VENCIMENTO
15/09/2007

VALOR A PAGAR (R\$)
138,38

MULTA

JUROS

TOTAL

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA.**

**APÓS O VENCIMENTO COBRAR
MULTA E JUROS**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE**
IPTU - 2007

82/07

VALOR A PAGAR (R\$)
138,38

MULTA

JUROS

TOTAL

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
00082-3-03-2007

PARCELA 03 VENCIMENTO
15/09/2007

INSCRIÇÃO CADASTRAL
0000082

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

81720000001-3

38383012200-8

70915000823-9

03200700000-6



03008210

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE**

IPTU 2007

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

00082-3-04-2007

PARCELA 04

VENCIMENTO

15/10/2007

VALOR A PAGAR (R\$)

138,38

MULTA

JUROS

TOTAL

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA.**

**APÓS O VENCIMENTO COBRAR
MULTA E JUROS**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE OSCAR BRESSANE**

IPTU - 2007

IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

00082-3-04-2007

PARCELA 04

VENCIMENTO

15/10/2007

INSCRIÇÃO CADASTRAL

0000082

**BANCOS NÃO ESTÃO AUTORIZADOS A RECEBER.
PAGÁVEL SOMENTE NA PREFEITURA**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

8178000001-7

38383012200-8

71015000823-7

04200700000-5



82/08

VALOR A PAGAR (R\$)

138,38

MULTA

JUROS

TOTAL

02008230



POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO



CORPO DE BOMBEIROS

CERTIFICADO DE LICENÇA DO CORPO DE BOMBEIROS

CLCB Nº 772

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE CERTIFICADO DE LICENÇA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 203203/3534500/2014

Endereço: RUA VIRIGINO GIROTO

Nº: 222

Complemento:

Bairro: CENTRO

Município: Oscar Bressane

Ocupação: Agência bancária

Proprietário: Banco Santander (Brasil) S.A

Responsável pelo Uso: Banco Santander (Brasil) S.A

Responsável Técnico: Fred Ossamu Sato

CREA/CAU: 0601207672

ART/RRT:

Área Total (m²): 240,00

Área Aprovada (m²): 240,00

Nº de Pavimentos: 1

Validade: 28/10/2019

OBSERVAÇÕES:

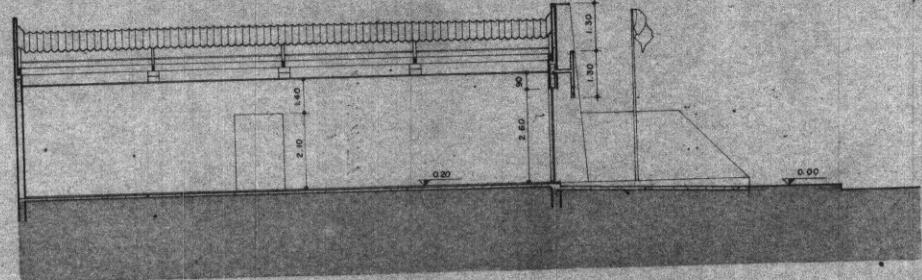
1. Para as edificações de baixo potencial de risco, nos termos da IT nº 42/2014, expede-se o presente Certificado de Licença, que substitui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para todos os fins.
2. Os dados do presente Certificado de Licença foram fornecidos pelos responsáveis acima, que apresentaram ao Corpo de Bombeiros a documentação obrigatória nos termos da IT nº 42/2014.
3. A alteração de qualquer dado, tais como endereço, área e ocupação, implica na perda da validade do presente Certificado de Licença e obriga o proprietário ou responsável pelo uso a renovar a solicitação.
4. Aos responsáveis compete, antes da ocupação da edificação, dimensionar e instalar as medidas de Segurança contra Incêndio nos termos do Regulamento de Segurança contra Incêndio do Estado de São Paulo.
5. O Corpo de Bombeiros pode, a qualquer tempo, proceder a verificação das informações e das declarações prestadas pelos responsáveis, inclusive por meio de vistorias à edificação e de solicitação de documentos adicionais.
6. O Corpo de Bombeiros pode cassar o presente Certificado de Licença, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, sempre que constatar situação de risco iminente à vida, ao meio ambiente ou ao patrimônio, ou ainda, no caso de reincidência infracional, de fraude, de resistência ou de embaraço à fiscalização.

NOTAS: 1) O CLCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o CLCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do CLCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

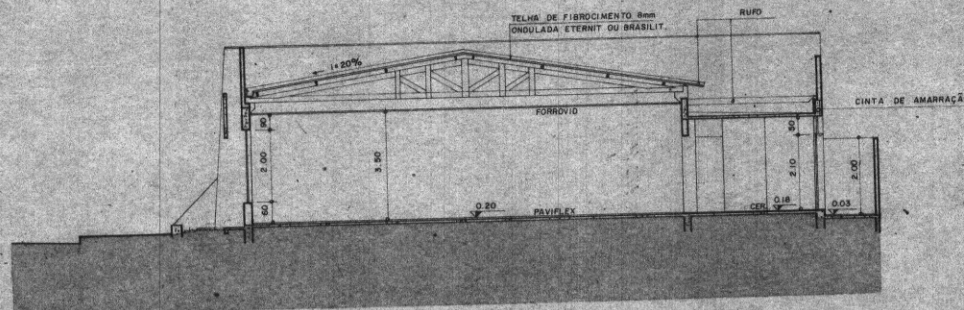
Oscar Bressane 28, de Outubro de 2014



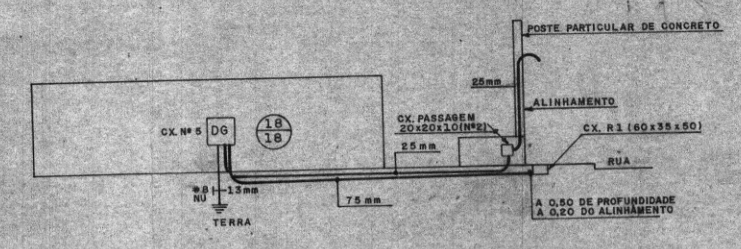
Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. A sua autenticidade pode ser confirmada por meio da leitura do QRCode ao lado ou na página do Corpo de Bombeiros: www.corpodebombeiros.sp.gov.br.



CORTE AA



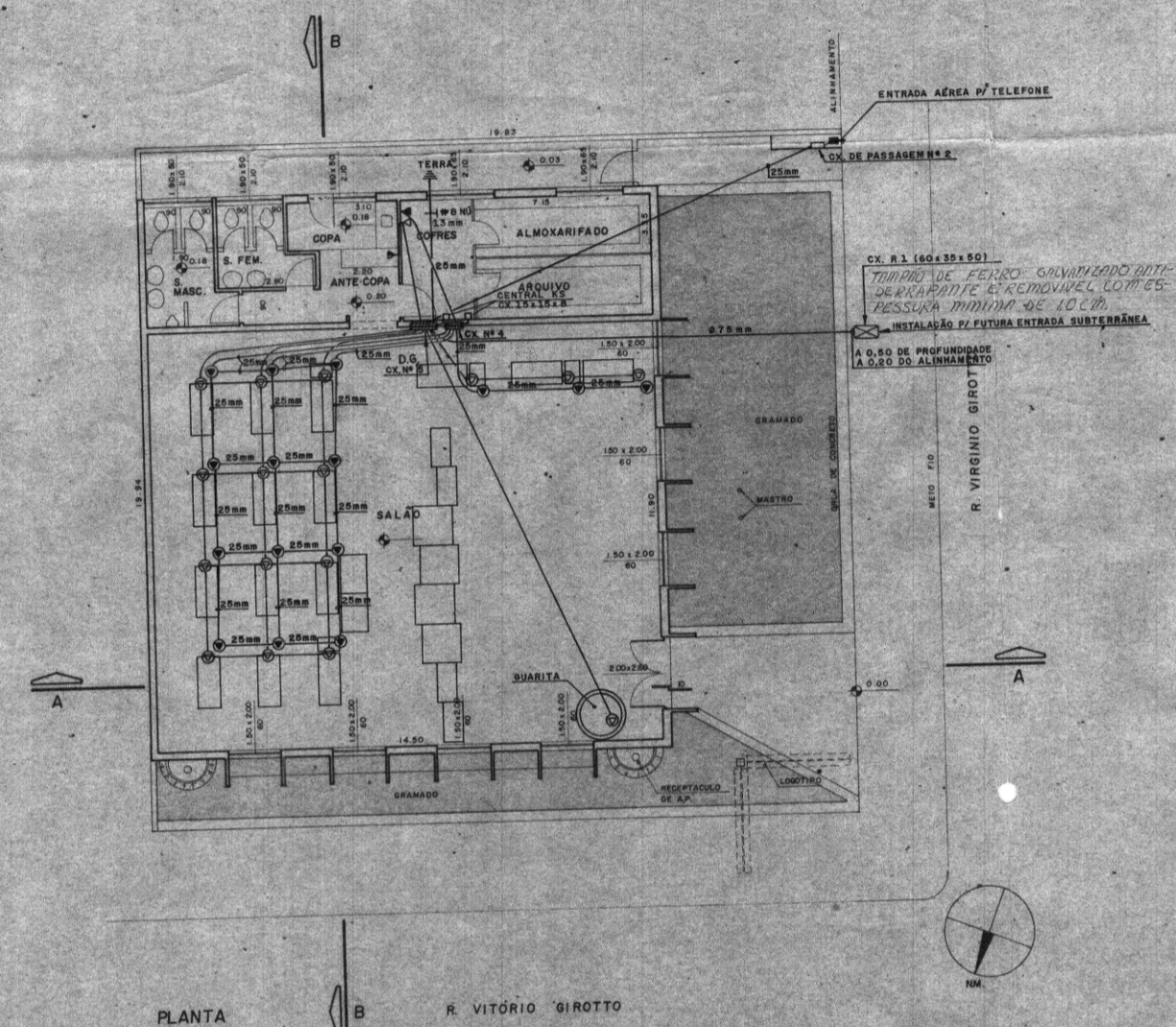
CORTE BB



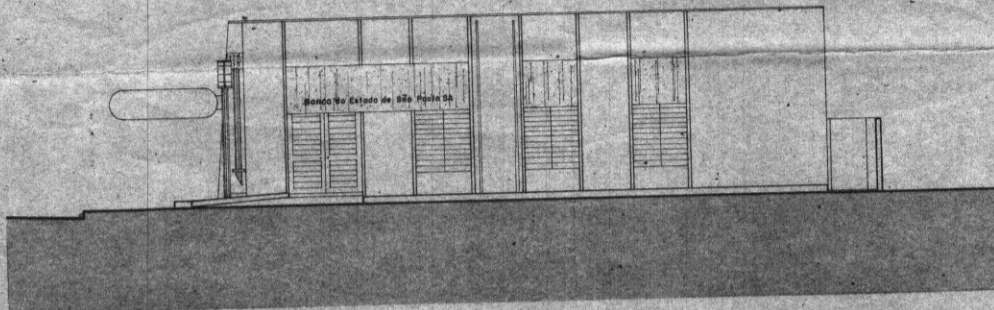
ESQUEMÁTICO SEM ESCALA

ENGR. ENRIQUE RAMOS DE LIMA - CREA 1041/5178P
AV. PAULISTA, 2484 - 12.º AND. - CONSUL. 123 - TEL. 250-8143 e 250-0200

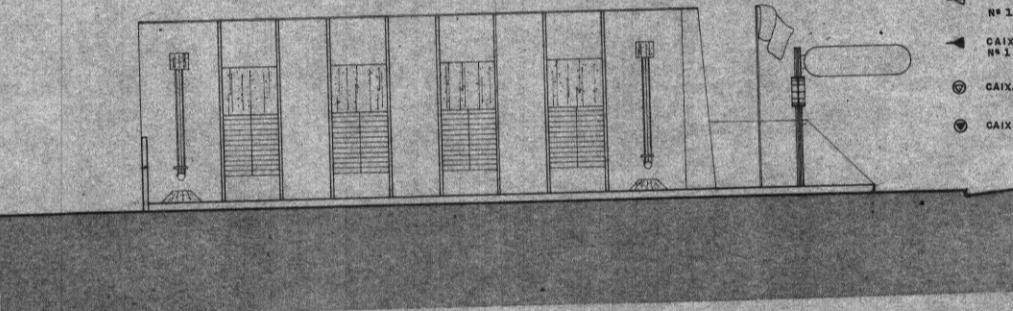
CONSTRUTOR:	BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A	ESCALA:	1:100
DESENHISTA:	TIMOTEO	TÍTULO:	DISTRIBUIÇÃO DE TELEFONES
RESPONSÁVEL PELO PROJETO:	JAWA LTDA	DESENHO:	T-1
DATA:	02/08/82	ASSINATURA:	<i>[Signature]</i>



PLANTA



FACHADA PRINCIPAL - RUA VIRGINIO GIOTTO



FACHADA LATERAL - RUA VITÓRIO GIOTTO

LEGENDA

- CAIXA DE DISTRIBUIÇÃO TV TELEFONE (TELESP)
- CAIXA DE DISTRIBUIÇÃO TV TELEFONE (K.S.)
- CAIXA DE SAÍDA (TELESP) A 0,30 DO PISO Nº 2
- CAIXA DE SAÍDA (K.S.) A 0,30 DO PISO Nº 1
- CAIXA DE SAÍDA OU PASSAREM NO PISO (TELESP)
- CAIXA DE SAÍDA OU PASSAREM NO PISO (K.S.)

NOTA - TODA TUBULAÇÃO NÃO DIMENSIONADA SERÁ DE 19mm

AMBIENTES	ÍNDICE	ÁREA DO AMBIENTE	ÁREA MÍNIMA EXIGIDA	ÁREA DE ILUMINAÇÃO	ÁREA DE VENTILAÇÃO
SALÃO	1/2	172,05 m ²	24,65 m ²	26,20 m ²	13,10 m ²
ARG./ALMOX.	1/10	23,95 m ²	2,39 m ²	2,47 m ²	1,23 m ²
SANIT. MASC.	1/10	6,99 m ²	0,69 m ²	0,95 m ²	0,47 m ²
SANIT. FEM.	1/10	5,18 m ²	0,51 m ²	0,95 m ²	0,47 m ²
COP./FANTECORA	1/2	6,56 m ²	0,93 m ²	2,40 m ²	1,21 m ²
ÁREA TOTAL		215,23 m ²	29,17 m ²	32,99 m ²	16,48 m ²

PLANTA, CORTES, FACHADAS 315.8 ÚNICA

ASSUNTO: PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE AGÊNCIA BANCÁRIA

LOCAL: RUA VIRGINIO GIOTTO ESQ. VITÓRIO GIOTTO - OSCAR BRESSANE - SP

PROPRIETÁRIO: BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A

ESCALA: 1:100

SITUAÇÃO S/ESC. *[Diagram]*

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA DO DISTRITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

ÁREAS: TERRENO 394,11 m²; CONSTRUIDA 240,00 m²

AUTOR DO PROJETO: CREA PREF.

RESP. PELA OBRA: CREA PREF.

ART.

NOTA: A aprovação deste Projeto está vinculada às alterações lançadas em VERGELHO e que serão exigidas na Vitória.

PLANTAS DO PROJETO

TELECOMUNICAÇÕES DE SÃO PAULO S/A DISTRITO DE MARILIA

APROVADO

Eng. Nicolau João Neto DNEE DO DISTRITO DE MARILIA CREA 2082/D - 6.º Região