



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Tipo do Imóvel:
Terreno Urbano

Localização:
Avenida São Sebastião, n° 171
Bairro da Boa Vista
Matrícula Imobiliária n° 6.364
1° CRI – Limeira SP

Lat.: -22°33'46"S Long.: -47°23'44"O

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:
Autos n° 1008171-51.2014.8.26.0320
4ª Vara Cível
Comarca de Limeira SP

Grau de Fundamentação:
Grau I da NBR 14653-2

Número do Laudo:



VLG09202213486092001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****VALOR DE VENDA:**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel (terreno urbano) situado na **Avenida São Sebastião, nº 171, Bairro da Boa Vista, município de Limeira, Estado de São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 6.364 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira SP**, com área de terreno de **300,00 m²** (trezentos metros quadrados), é de:

Terreno = R\$ 222.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Valor Total (V_v) = R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais) <u>Obs.: Valores referentes ao mês de setembro de 2022.</u>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada, nos bairros Boa Vista e Vila Camargo. Foram coletadas cinco ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de terreno variavam (aplicando-se fatores de oferta) entre R\$ 629,11 e R\$ 851,140. Com base nesses dados, concluiu-se por um valor médio de R\$ 740,00 por metro quadrado de área de terreno como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda do imóvel (terreno urbano) situado na **Avenida São Sebastião, nº 171, Bairro da Boa Vista, município de Limeira, Estado de São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 6.364 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira SP**, com área de terreno de **300,00 m²** (trezentos metros quadrados).

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas vistorias e diligências datadas de **27/09/2022** visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Avenida São Sebastião, Bairro da Boa Vista, município de Limeira, na quadra formada pela Rua São Sebastião, a qual o imóvel avaliado faz frente, complementada pelas Ruas São Paulo, Gustavo Teixeira e Augusto Jorge. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°33'46"S e -47°23'44"O. **Importante citar que a localização exata do imóvel objeto desta avaliação foi referendada pela Prefeitura Municipal de Limeira, conforme documentos juntados no ANEXO 01.**

2.2. Uso do imóvel:

O imóvel avaliado trata-se de um terreno vago situado em meio de quadra em área predominantemente residencial, estando desocupado no momento da nossa vistoria.



2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 6.364 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira SP** (vide **ANEXO 02**), com **300,00 m²** (trezentos metros quadrados) de área de terreno. Consta ainda que o referido imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de Limeira sob nº 0374-001-000**, sendo que conforme certidão constante no **ANEXO 03**, **não constam débitos tributários**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

Conforme consta no item anterior o imóvel possui **área total de terreno de 300,00 m²** (trezentos metros quadrados), com 10,00 metros de frente a Avenida São Sebastião, 30,00 metros nas laterais em ambos os lados e 10,00 metros de fundos.

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia plana e em nível com o alinhamento viário da Avenida São Sebastião.

2.4.3. Infraestrutura da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas onde as características urbanas estão consolidadas, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Complementar Municipal nº 442 de 12 de janeiro de 2009** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Limeira), atualmente o imóvel avaliado é integrante da chamada **Zona de Intervenção Estratégica 2 – ZIE2-A**, composta pelas regiões próximas a grandes concentrações residenciais e grande fluxo de veículos devem ter uma ocupação dirigida admitindo-se usos que gerem incômodo ou impacto.

2.5. Benfeitorias e Construções:

Na área objeto desta avaliação, por se tratar de terreno vago, não constam benfeitorias ou construções que agreguem valor ao terreno.

2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme vistoria, o imóvel avaliado está situado em área predominantemente residencial, sendo este uso a curto e médio prazo o mais indicado.



3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em 27/09/2022. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado e o entorno em que se situa.



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado em relação ao município de Limeira.



Fotografia 02 – Localização do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Avenida São Sebastião.



Fotografia 03 – Vista do imóvel avaliado (seta vermelha) junto ao alinhamento da Avenida São Sebastião.



Fotografia 04 – Vista do imóvel avaliado (limites tracejados em vermelho) junto ao alinhamento da Avenida São Sebastião.



Fotografia 05 – Vista do imóvel avaliado (limites tracejados em vermelho) junto ao alinhamento da Avenida São Sebastião.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor do Terreno Nu (VTN):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região do Bairro da Boa Vista e Vila Camargo, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.

Fatores do imóvel Avaliado:

Fatores:

Oferta: 0,90

Foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de terrenos que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



Elementos Comparativos Terrenos

**ELEMENTO COMPARATIVO 01****Endereço / Localização:****Bairro Boa Vista – Limeira****Área M²****348,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 290.000,00****Fonte de Informação:****Imobiliária Bom Lar****Tel. (19) 3446-4110****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-limeira-348m2-venda-RS290000-id-2526770591/>

Fatores:**Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 02****Endereço / Localização:****Bairro Boa Vista – Limeira****Área M²****290,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 220.000,00****Fonte de Informação:****Roque Imóveis****Tel. (19) 3404-3344****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-limeira-290m2-venda-RS220000-id-2533669639/>

Fatores:**Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 03****Endereço / Localização:****Vila Camargo – Limeira****Área M²****275,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 219.000,00****Fonte de Informação:****Roque Imóveis****Tel. (19) 3404-3344****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-camargo-bairros-limeira-275m2-venda-RS219000-id-2534447819/>

Fatores:**Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 04****Endereço / Localização:****Vila Camargo – Limeira****Área M²****400,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 350.000,00****Fonte de Informação:****Villa Imóveis Limeira****Tel. (19) 3704-7842****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-camargo-bairros-limeira-400m2-venda-RS350000-id-2485740690/>

Fatores:**Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 05****Endereço / Localização:****Vila Camargo – Limeira****Área M²****495,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 420.000,00****Fonte de Informação:****Portinari Imóveis****Tel. (19) 3444-4222****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-camargo-bairros-limeira-495m2-venda-RS420000-id-2542187724/>

Fatores:**Oferta: 0,90**



Relatório de Avaliação Terreno

(software Avalurb 5.1)

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: LIMEIRA 2022

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA SÃO SEBARTIÃO

Nº: 171

Complemento:

Bairro: ALTO DA BOA VISTA

Cidade: LIMEIRA

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	290.000,00	348,00	833,33	0,90	750,00
2	220.000,00	290,00	758,62	0,90	682,76
3	219.000,00	275,00	796,36	0,90	716,73
4	350.000,00	400,00	875,00	0,90	787,50
5	420.000,00	495,00	848,48	0,90	763,64

F1: Oferta

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	682,76
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	787,50
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.700,62
Amplitude total (R\$/m2):	104,74
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	26,19
Média aritmética (R\$/m2):	740,12
Mediana (R\$/m2):	750,00
Desvio médio (R\$/m2):	32,305204
Desvio padrão (R\$/m2):	41,027569
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.683,261396

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3982

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1547

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 5,54

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R$/m2)} = 712,00$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 740,12$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R$/m2)} = 768,25$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,80$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,80$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2)} = 629,11$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 740,12$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2)} = 851,14$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 300,00$$

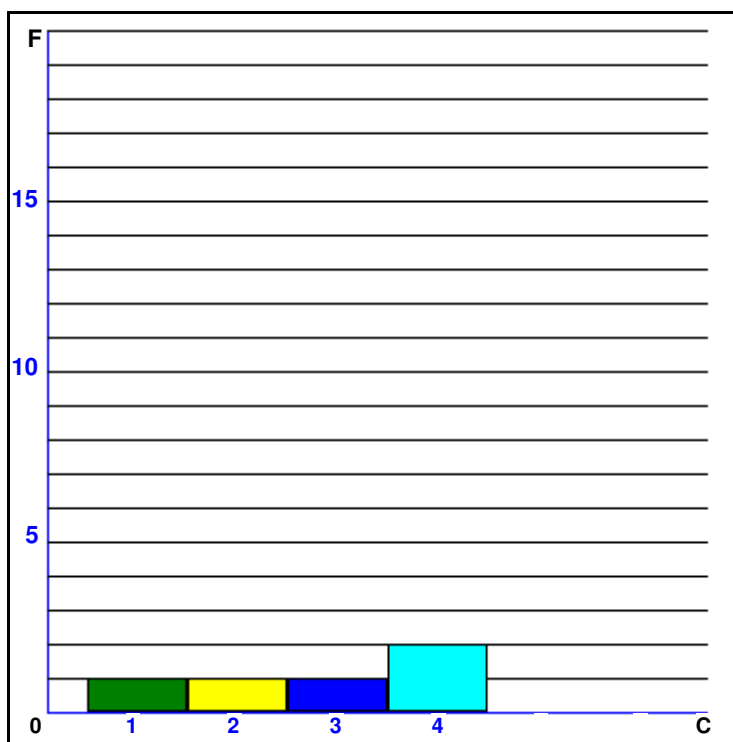
$$\text{Valor unitário arbitrado (R$/m2)} = 740,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 222.000,00$$

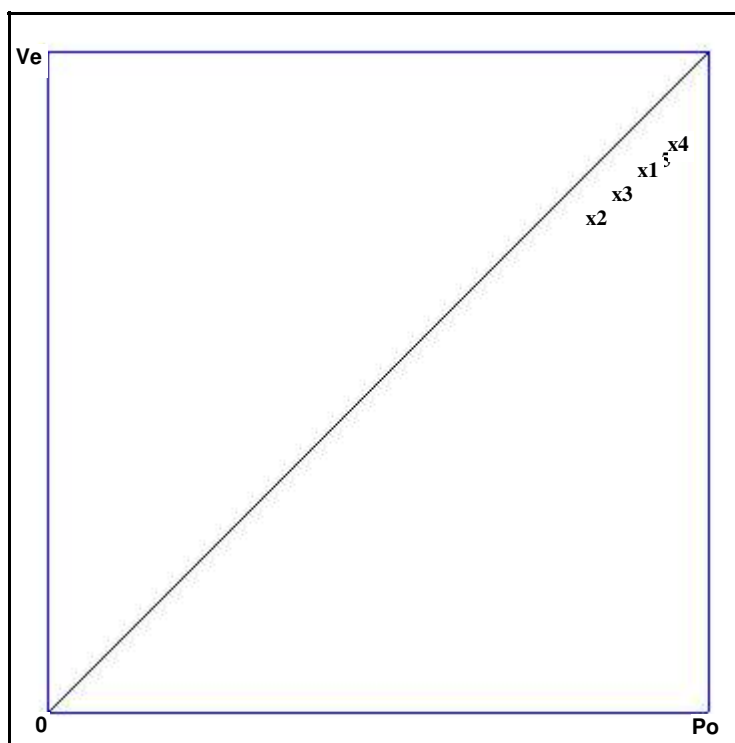
duzentos e vinte e dois mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

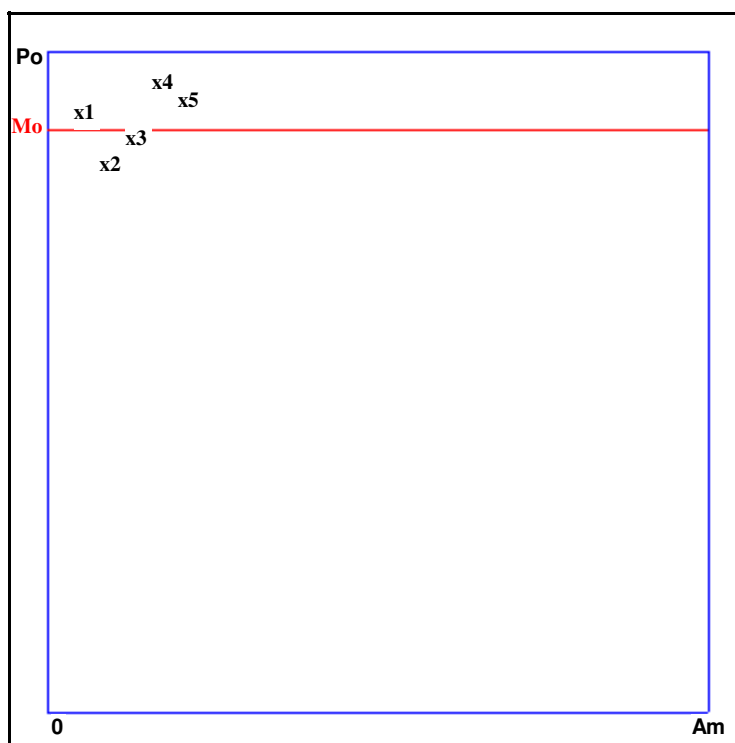
VALOR DO TERRENO: R\$ 222.000,00 (DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))**

INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	682,76	708,94	1
2	708,94	735,13	1
3	735,13	761,31	1
4	761,31	787,50	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	833,33	750,00	0,90
2 -	758,62	682,76	0,90
3 -	796,36	716,73	0,90
4 -	875,00	787,50	0,90
5 -	848,48	763,64	0,90

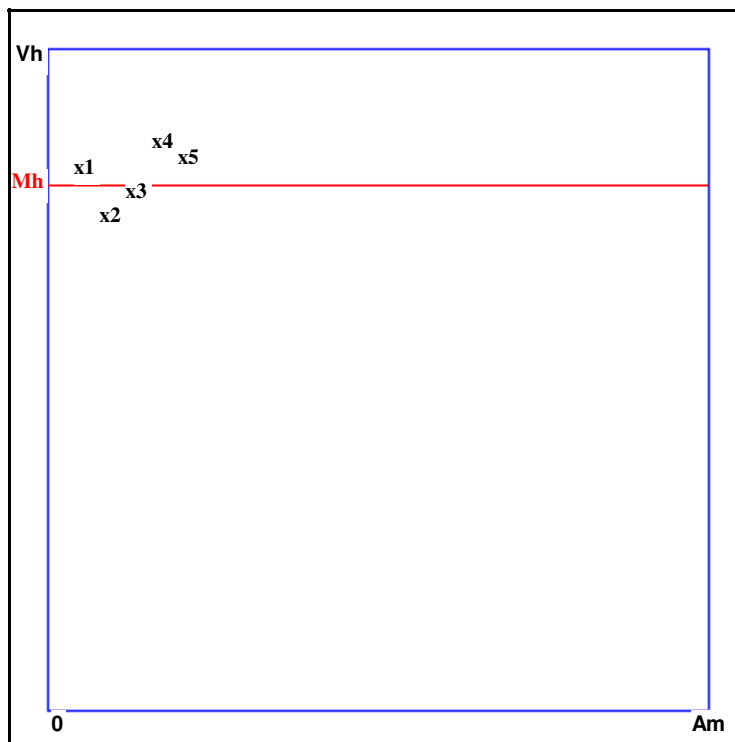
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 822,36

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	833,33	10,973	1,33
2 -	758,62	63,740	7,75
3 -	796,36	25,997	3,16
4 -	875,00	52,639	6,40
5 -	848,48	26,124	3,18

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 740,12

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m2) Dh(R\$/m2) Dh(%)

1 -	750,00	9,876	1,33
2 -	682,76	57,366	7,75
3 -	716,73	23,397	3,16
4 -	787,50	47,376	6,40
5 -	763,64	23,512	3,18

Data: / /



4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	3
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

**5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente laudo de avaliação com 24 (vinte e quatro) páginas, além de 05 (cinco) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel avaliado e 03 (três) anexos com as documentações que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 29 de setembro de 2022.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Arquiteta
CAU-SP A210575-6

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19

**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000743508**

2 0 2 2 0 0 0 7 4 3 5 0 8

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 08/06/2022 - 05/12/2022

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 743508/2022

Expedida em 08/06/2022, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: A78945

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



ANEXO 01

Processo Administrativo nº 43.378/2022
Diretoria de Planejamento Territorial
Prefeitura Municipal de Limeira SP

Proc.nº 43378/2022

Fls. 19 / Rub. 1

Processo: **43378/2022**
Data: **31/08/2022**
Interessado: **MARCELO SARNELLI LEMOS**
Assunto: **SOLICITA IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEL**

De: **DEPLAN - DIRETORIA DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL**
Para: **DIRETOR CADASTRO / SERVIÇOS**

A/C Cadastro Imobiliário

De acordo com a análise dos confrontantes existentes nas matrículas anexas nos autos, informamos que, foi possível a identificação da localização do imóvel de Inscrição Municipal 0374.001.000, conforme croqui anexo às fls. 20.

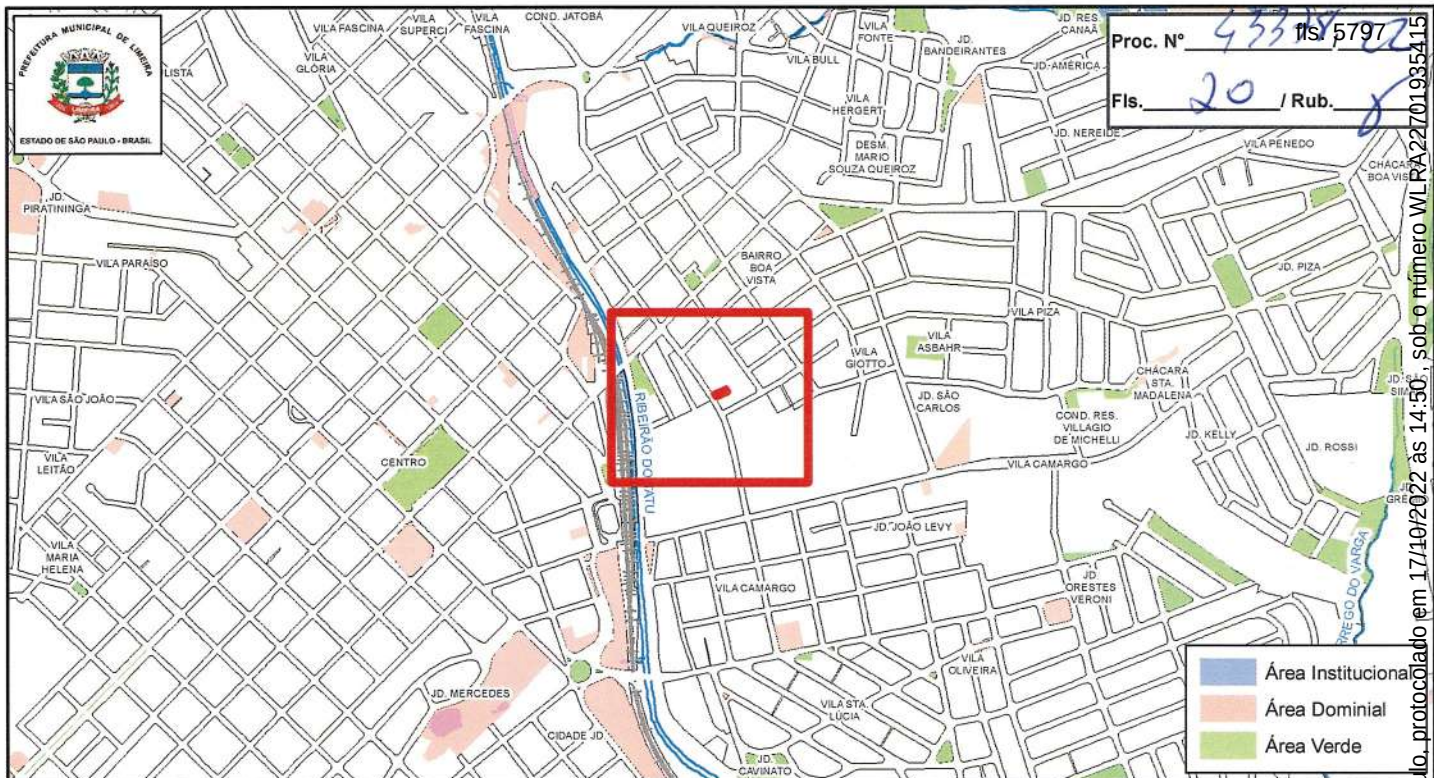
Sem mais, retornamos os autos para continuidade.

At.te

Júlio César

Limeira, 23 de Setembro de 2022.

Júlio César T. Santos
Tecnólogo em Edificações
CREA 5069150862
Secretaria Municipal de Urbanismo





ANEXO 02

**Matrícula Imobiliária nº 6.264
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Limeira SP**

Matricula 6364	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
Ficha N.º 01	Limeira, 13 de novembro de 1979.	
IMÓVEL: Prédio sob nº171, da Avenida São Sebastião, no Bairro da Boa Vista, nesta cidade e comarca de Limeira, construída de tijolos e telhas, com duas janelas a frente e entrada lateral com oito comodoss internos e puxado nos fundos, além de W.C. isolado e seu terreno e quintal que mede dez(10) metros de frente, por trinta(30) metros da frente aos fundos, com finando pelo lado direito com Napoleão Artur, pelo esquerdo com a Cia União e nos fundos com propriedade de Antonio Rossi.----- CADASTRO DA PREFEITURA: Quadra 0374, unidade 001.-----		
PROPRIETÁRIO: PASCHOAL PEJON, solteiro, maior; PEDRO PEJON, solteiro; ALBINO PEJON; AMÉRICO PEJON, casado; ANTONIO PEJON, casado; MÁRIO PEJON, solteiro; ANA PEJON BASTELLI s/md José Bastelli; MARIA PEJON PECCININ e s/md Pedro Piccinin; NELSON MORAES, casado; MARIA APARECIDA PEJON, solteira; TEREZA PEJON, solteira; JOSÉ PEJON, casado, brasileiros, residentes nesta comarca, sendo que os dois primeiros possuem 29,1666% da propriedade cada um, e os outros 4,1666% cada um.-----		
REGISTRO ANTERIOR: TRS 15.776 e 16.673, livro 3-S e 20.235 deste Cartório.----- Limeira, 13 de novembro de 1979. O Oficial Maior, Domingos Martinho Cesário		
CASAMENTOS	Av.1 M-6364 : Conforme consta da escritura publica de 30 de agosto de 1970, livro 170, fls. 97 do 1º Tabelião local, e das certidões de casamento arquivadas neste cartório, Teresa Pejon casou-se com Carlos Ribeiro de Godoy, passando a mesma a assinar-se Teresa Pejon de Godoy; e Mário Pejon, casou-se com Lucia Loureiro, passando a mesma a assinar-se Lucia Loureiro Pejon.----- Limeira, 13 de novembro de 1979. O Oficial Maior, Domingos Martinho Cesário.	
COMPRAE VENDA	R.2 M- 6364 : ADQUIRENTE: ANTONIO ROSSI, basado, capaz, italiano, residente - nesta cidade, R. Conselheiro Saraiva nº130.- TRANSMITENTES: Teresa Pejon de Godoy e s/m Carlos Ribeiro de Godoy; Albino Pejon s/m Cecilia Diotto Pejon; Americo Pejon s/m Emilia Guerra Pejon; Antonio Pejon s/m Maria Tofoli Pejon; Mário Pejon s/m Lucia Loureiro Pejon; Ana Pejon Bastelli s/md José Bastelli; Maria Pejon Picicini s/md Pedro Picicini; e José Pejon s/m Marina Damiazo Pejon, brasileiros, proprietários, capazes, res. neste cidade.- TITULO: Compra e venda (partes ideais, correspondente a CR\$5,41 cada casal, sobre uma avaliação de	

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/04/2022 10:37:16

Matricula 6364 Ficha N.º 02	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA continuação
CASAMENTO R. 150,00 R. 30,00 R. 22,50 R. 202,50 R. 108,80 R. 4372, A	Av.7 M-6364: Conforme consta da escritura pública de 27/2/80, livro 238, fls. - 14 do 1º Tab local, e da certidão de casamento fornecida pelo Registro Civil local, a proprietária Maria Aparecida Pejon ou Pejão, casou-se com Nelson Pereira, passando a mesma a assinar-se MARIA APARECIDA PEJÃO PEREIRA. - - - - - Limeira, 10 de junho de 1980. O Oficial Interino, &&& (a) José Carlos Pitella, - - - - -
COMPRA E VENDA R. 510,00 R. 102,00 R. 76,50 R. 688,50 R. 108,80 R. 4372, A	R.8 M-6364: ADQUIRENTE: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA, retro qualificada. TRANSMITENTE: Espólio de Maria Aparecida Pejão Pereira, com inventário no 1º Ofício local, proc. 561/76, neste ato representado pelo inventariante Nelson Pereira, CIC Nº341 772 288-87, brasileiro, industrial, autorizado por alvará judicial. - TITULO: Compra e venda de parte ideal de 1/12 avos sobre 50%. FORMA DO TITULO: Escritura pública de 27 de fevereiro de 1980, liv 238 fls. 14 do 1º Cartório de Notas local. VALOR: CR\$900,00 (novecentos cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há. - - - - - Limeira, 10 de junho de 1980. O Oficial Interino, (a) José Carlos Pitella, - - - - -
CONFERÊNCIA DE BENS 22/24avos R. 1500,00 R. 300,00 R. 225,00 R. 2025,00 R. 135,81 R. 7316 A	R.9 M-6364: ADQUIRENTE: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA, estabelecida na Avenida São Sebastião nº543, CGC/MF nº47 949 359/0001-73. TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE RITA PIOVESAN ROSSI, representado por seu inventariante Antonio Rossi, italiano, com permanência legal no país, viúvo, capaz, industrial, RG nº.. 1 337 014, CGC/MF nº027 714 548/15. TITULO: Conferência de bens (Parte ideal - de 22/24 avos). FORMA DO TITULO: Escritura pública de 24 de junho de 1981, livro 351 fls. 171 do 2º Cartório de Notas local. VALOR: CR\$54.458,80. Valor venal: - CR\$160.655,00. CONDIÇÕES: Não há. - - - - - Limeira, 22 de julho de 1981. O Oficial Maior, (a) Domingos Martinho Cesário, - - - - -
PENHORA	R.10 M-6364: DEVEDOR: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA, / retro qualificada. CREDORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. TITULO: Penhora. FORMA DO TITULO: Mandado Judicial datado de 23 de junho / de 2009, extraído pelo Ofício da Fazenda Pública da comarca de Limeira, Proc. 320.01.2003.022733-0/000000-000, Ordem 1008/03-J, - / subscrito pela MM.Juiz de Direito Substituta, Dra. Michelli Vieira do Lago, dos autos de Ação de Execução Fiscal que a Fazenda do Estado de São Paulo move contra a Industria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda. VALOR: R\$76.655,24 (setenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos). CONDIÇÕES: "Não há". DEPOSITARIO: Antonio Rossi, CPF.027.714.548-15. - - - - - Limeira, 22 de setembro de 2009. O Of. Subst, (a) Luis Bras Pitella, - - - - - Prot.117763 Guia 178/09. -

Matricula 6364	continuação
PENHO RA	R.11 M – 6364: DEVEDORA: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA, CNPJ. 47.949.359/0001-73. CREDORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ. 46.377.222/0001-29. TITULO: Penhora. FORMA DO TITULO: Certidão de Penhora datada de 13 de novembro de 2015, extraída pelo Ofício da Fazenda Publica local, dos autos de Execução Fiscal que a Fazenda do Estado de São Paulo move contra Industria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda, numero de ordem 4831/1999, subscrito pelo Escrivão/Diretor: Sr. Edson Aparecido Bilatto. VALOR: R\$47.141,18 (quarenta e sete mil, cento e quarenta e um reais e dezoito centavos). CONDICÕES: "Não há". Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009. _____ Limeira, 16 de novembro de 2015. O Of. Substº _____ (a) Luis Bras Pitella.
PENHO RA	R.12 M – 6364: DEVEDORA: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA, CNPJ. 47.949.359/0001-73. CREDORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ. 46.377.222/0001-29. TITULO: Penhora. FORMA DO TITULO: Certidão de Penhora datada de 15 de janeiro de 2016, extraída pelo Ofício da Fazenda Publica local, comarca de Limeira, Foro Central, dos autos de Execução Fiscal que a Fazenda do Estado de São Paulo move contra Industria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda, numero de ordem 8358/2003, subscrito pelo Escrivão/Diretor: Sr. Edson Aparecido Bilatto. VALOR: R\$194.389,81 (cento e noventa e quatro mil, trezentos e oitenta e nove reais e oitenta e um centavos). CONDICÕES: "Não há". Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009. _____ Limeira, 25 de janeiro de 2016. O Of. Substº _____ (a) Luis Bras Pitella. Prot.141573
INDISPONIBILIDADE	Av.13 M – 6.364: Conforme consta do Protocolo de Indisponibilidade nº 201510.0714.00079672-IA-860 datado de 09/10/2015, número do processo 19842006, expedido pelo Ofício da Fazenda Publica de Limeira - SP, procede-se a presente averbação para ficar constando a indisponibilidade dos Bens em nome de Industria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda - Me, CNPJ 47.949.359/0001-73. _____ Limeira, 14 de novembro de 2017. O Oficial Substº _____ (a) André Luis Pitella. Guia216/2017/Prot.147.400.-

(continua na ficha n.º)



ANEXO 03

Certidão Negativa de Débitos Imobiliários
Contribuinte nº 0374-001-000
Prefeitura Municipal de Limeira SP

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Nº: CNI-8259/2022
Chave: 77C54E64

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA

I.C. REDUZIDO: 144323

LOGRADOURO: AVENIDA SÃO SEBASTIÃO, Nº 581

BAIRRO: BOA VISTA

CONDOMÍNIO:

SUSPENSO: NÃO

QUADRA:

FRAÇÃO IDEAL: 1.00000000000

CPF: 47.949.359/0001-73

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 0374-001-000

COMPLEMENTO:

CEP: 13486-092

LOTE:

BLOCO:

DATA DE CONSTRUÇÃO:

SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO

LOTEAMENTO: BAIRRO DA BOA VISTA

A Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Limeira, Estado de São Paulo,

C E R T I F I C A que em decorrência da análise e verificações efetuadas para o imóvel objeto da certidão **NÃO CONSTA** lançamento (s) em aberto. Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe a fazenda municipal de cobrar qualquer importância que venham a ser apuradas, verificadas, vencidas ou lançadas a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Referida Certidão possui validade de 90 (noventa) dias, contados da data de expedição, observado o artigo 7º da Lei 3648/2003, com nova redação dada pelo artigo 1º da Lei 3951/2005.

LIMEIRA/SP, 29 de Setembro de 2022

