



Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de
Limeira - SP.

AUTOS N° 1008171-51.2014.8.26.0320

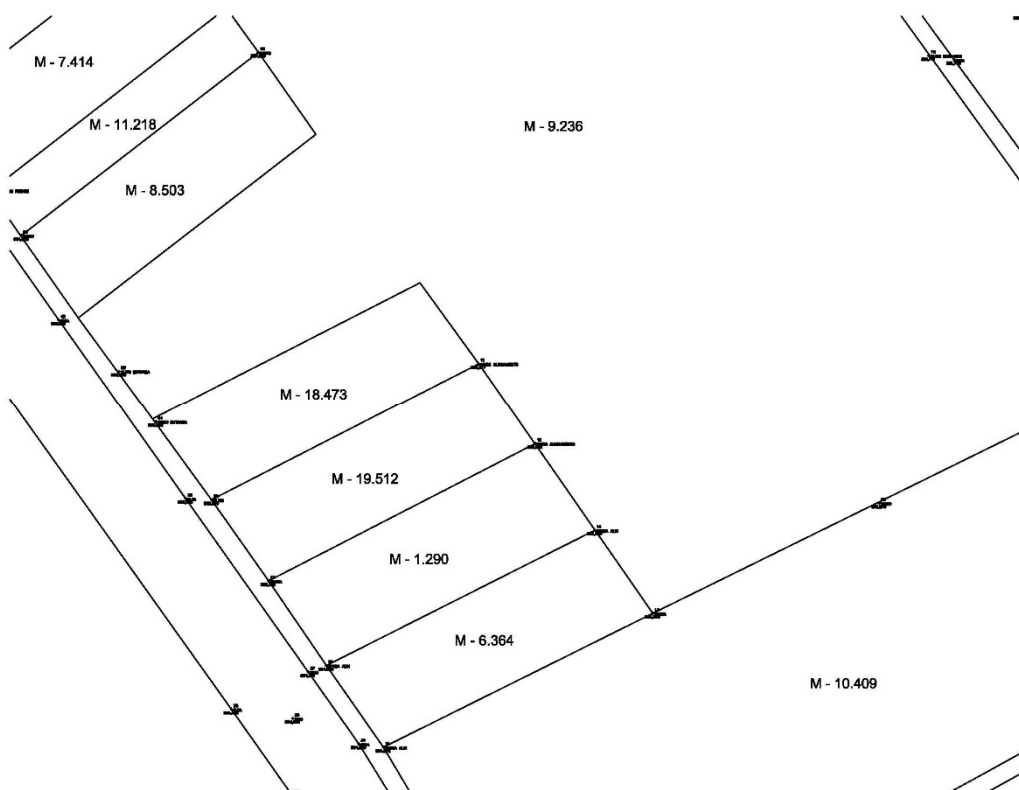
VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP, CNPJ n° 11.129.545/0001-19, neste ato representado por seus sócios-diretores, nos **Autos de Ação de Falência** da empresa **INDÚSTRIA DE CARRINHOS ROSSI**, considerando a **IMPUGNAÇÃO** constante às folhas **6.091 a 6.098** referente ao **laudo de avaliação do imóvel situado na Avenida São Sebastião, n° 553 – Bairro da Boa Vista, município de Limeira SP**, juntado aos autos às folhas **5.921 a 5.958**, vem por meio deste apresentar seus

ESCLARECIMENTOS

1. Preliminarmente, esclarecemos que a parte documental do laudo, referentes aos seus dados de Matrícula Imobiliária e Inscrição Fiscal junto à Prefeitura Municipal de Limeira encontram-se corretos e não foram passíveis de impugnação.
2. Outrossim, verificamos que a impugnação de folhas 6.091 a 6.098 reside no fato das fotografias juntadas no item 03 do laudo de folhas 5.921 a 5.958 referem-se à imóvel diverso daquele que é objeto da Matrícula Imobiliária n° 18.473 do 1° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira.
3. O impugnante afirma que as fotografias ali juntadas se referem ao imóvel vizinho (confrontante) e que corresponde ao objeto da Matrícula Imobiliária n° 19.512 do 1° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira (propriedade particular).
4. **Após diligências no local em 30/03/2023, concluímos que assiste razão ao impugnante.**
5. O impugnante se baseia em dados obtidos no minucioso trabalho de retificação de divisas da área da antiga fábrica e que ensejou uma pesquisa acerca de todos os confrontantes do imóvel.



6. Em nossa primeira avaliação nos valem os mapeamentos oficiais de contribuintes imobiliários da Prefeitura Municipal de Limeira, que acreditávamos ser uma base fidedigna para localização dos lotes avaliados.
7. Ocorre que, diante do estudo efetuado pela empresa responsável pela retificação de divisas da área da antiga fábrica, verificamos que o mapeamento municipal neste trecho apresenta inconsistências, sendo que os lotes confrontantes (no qual se situa o imóvel avaliado), possuem configuração diversa (e correta) conforme segue:



8. Vemos que o trecho de confrontação com a área da antiga fábrica do Carrinhos Rossi (Matrícula Imobiliária nº 9.236) é formado por 04 (quatro) lotes, a saber:
- Imóvel objeto desta avaliação objeto da Matrícula Imobiliária nº 18.473 do 1º CRI de Limeira;
 - Imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 19.512 do 1º CRI de Limeira, localizado na Avenida São Sebastião, nº 567;
 - Imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 1.290 do 1º CRI de Limeira, localizado na Avenida São Sebastião, nº 573;
 - Imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 6.364 do 1º CRI de Limeira, de propriedade da Massa Falida e já avaliado nos autos.



9. Em nossa vistoria efetuamos a medição dos referidos lotes, onde constatamos que o levantamento efetuado confere com a situação “in loco” dos lotes, medindo as respectivas frentes de cada lote para aferir com exatidão os limites da Matrícula Imobiliária nº 18.473 do 1º CRI de Limeira, a saber:

- Imóvel objeto desta avaliação objeto da **Matrícula Imobiliária nº 18.473 do 1º CRI de Limeira: a partir da divisa com o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 19.512 do 1º CRI de Limeira, estabelecemos 10 metros de frente, uma vez que o imóvel não possui a divisa lateral confrontando com a área da fábrica.**
- Imóvel objeto da **Matrícula Imobiliária nº 19.512 do 1º CRI de Limeira, localizado na Avenida São Sebastião, nº 567: 10,00 metros de frente. Confere com o registro imobiliário.**
- Imóvel objeto da **Matrícula Imobiliária nº 1.290 do 1º CRI de Limeira, localizado na Avenida São Sebastião, nº 573: 10,20 metros de frente. Possui 20 centímetros a mais em sua frente real (10,00 metros).**
- Imóvel objeto da **Matrícula Imobiliária nº 6.364 do 1º CRI de Limeira: 10,00 metros de frente. Confere com o registro imobiliário.**

Nosso levantamento fotográfico ilustra os referidos lotes que são objeto desta análise:



Fotografia 01 - Vista da frente do lote objeto da Matrícula Imobiliária nº 6.364 do 1º CRI de Limeira, com 10,00 metros de frente.



Fotografia 02 - Vista da frente do lote objeto da Matrícula Imobiliária nº 1.290 do 1º CRI de Limeira, localizado na Avenida São Sebastião, nº 573, com 10,20 metros de frente.



Fotografia 03 - Vista da frente do lote objeto da Matrícula Imobiliária nº 19.512 do 1º CRI de Limeira, localizado na Avenida São Sebastião, nº 567, com 10,00 metros de frente.



Fotografia 04 - Vista da frente do lote avaliado objeto da Matrícula Imobiliária nº 18.473 do 1º CRI de Limeira: a partir da divisa com o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 19.512 do 1º CRI de Limeira (tracejado em vermelho), deve-se estabelecer a medida de 10 metros de frente, uma vez que o imóvel não possui a divisa lateral confrontando com a área da fábrica.

Em anexo a estes esclarecimentos juntamos o laudo de avaliação referente ao imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 18.473 do 1º CRI de Limeira devidamente retificado em seu **item 03** e respectivo **ANEXO 01** com a localização correta do lote avaliado e seus confrontantes.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 30 de março de 2023.

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Tipo do Imóvel:
Terreno Urbano

Localização:
Avenida São Sebastião, n° 553
Bairro da Boa Vista
Matrícula Imobiliária n° 18.473
1° CRI – Limeira SP
Lat.: -22°33'45"S Long.: -47°23'45"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:



VLG03202313486092001

**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 553, Bairro da Boa Vista, município de Limeira, Estado de São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 18.473 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira SP**, com **área de terreno de 300,00 m²** (trezentos metros quadrados) e **31,00 m²** (trinta e um metros quadrados) de **área construída**, 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 março de 2023.</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.

Na área objeto desta avaliação, consta uma construção padrão residencial modesto com idade aparente de 40 anos em regular estado de conservação, com área construída de 31,00 m² (trinta e um metros quadrados). Pelas características e aproveitamento, concluímos que a construção existente não agrega valor ao imóvel avaliado.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda do imóvel (terreno urbano com benfeitorias) situado na **Avenida São Sebastião, nº 553, Bairro da Boa Vista, município de Limeira, Estado de São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 18.473 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira SP**, com **área de terreno de 300,00 m²** (trezentos metros quadrados) e **31,00 m²** (trinta e um metros quadrados) de **área construída**.

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 **30/03/2023** 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°33'45"S e -47°23'45"O.

A referência de localização do Lote objeto da Matrícula Imobiliária nº 18.473 está de acordo com o mapa constante ANEXO 01, fornecido pela empresa responsável pela retificação de divisas da área da fábrica Carrinhos Rossi.

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 18.473** 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 0374-005-000**, conforme certidão constante no **ANEXO 03**, onde é atribuído ao imóvel o **valor venal de R\$ 68.220,38**.

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 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 e devem ter uma ocupação dirigida admitindo-se usos que gerem incômodo ou impacto.

2.5. Benfeitorias e Construções:

Na área objeto desta avaliação, consta uma construção padrão residencial modesto com idade aparente de 40 anos em regular estado de conservação, com **área construída de 31,00 m²** (trinta e um metros quadrados). **Pelas características e aproveitamento, concluímos que a construção existente não agrega valor ao imóvel avaliado.**

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 **30/03/2023**. 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 junto ao alinhamento da Avenida São Sebastião, com frente definida pelas linhas vermelhas tracejadas.



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



Fotografia 05 – Vista dos fundos do imóvel avaliado, com a construção existente citada no item 2.5. deste laudo.



Fotografia 06 – Vista do muro de fundos do imóvel avaliado, confrontando com a área da antiga fábrica do Carrinhos Rossi.



Fotografia 07 – Aspecto geral do entorno do imóvel avaliado.



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 2023

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA SÃO SEBASTIÃO

Nº: 553

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:

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

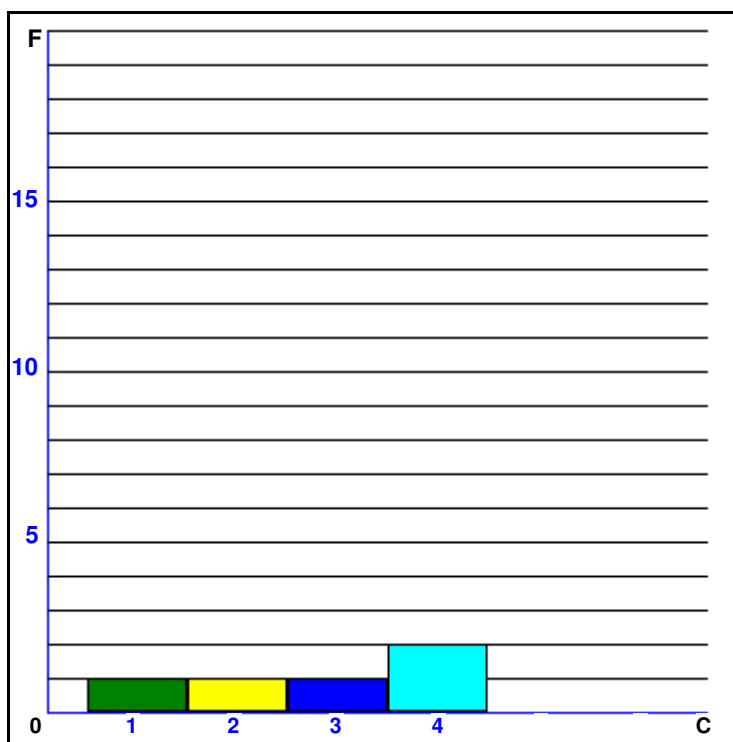
$$\text{Valor unitário arbitrado (R$/m2)} = 740,00$$

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

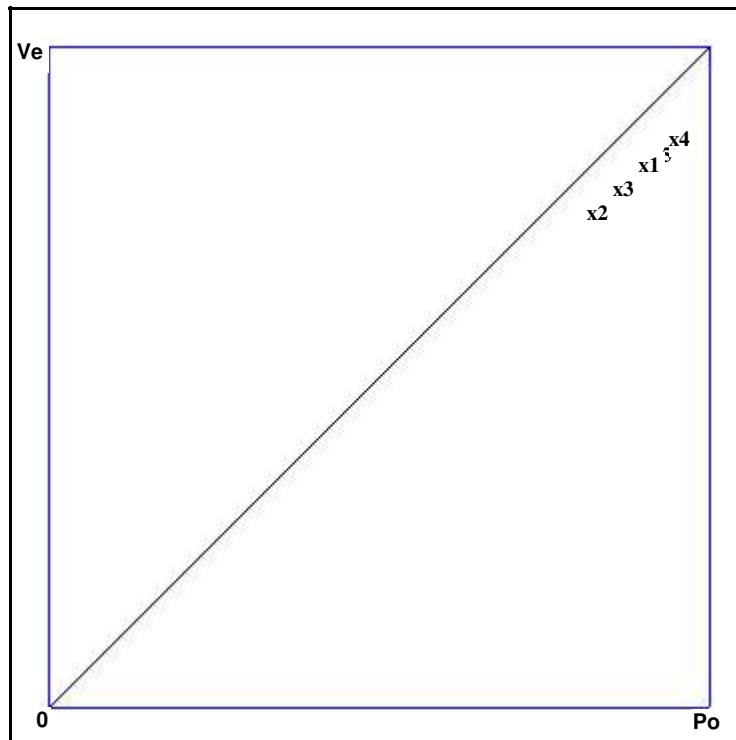
duzentos e vinte e dois mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

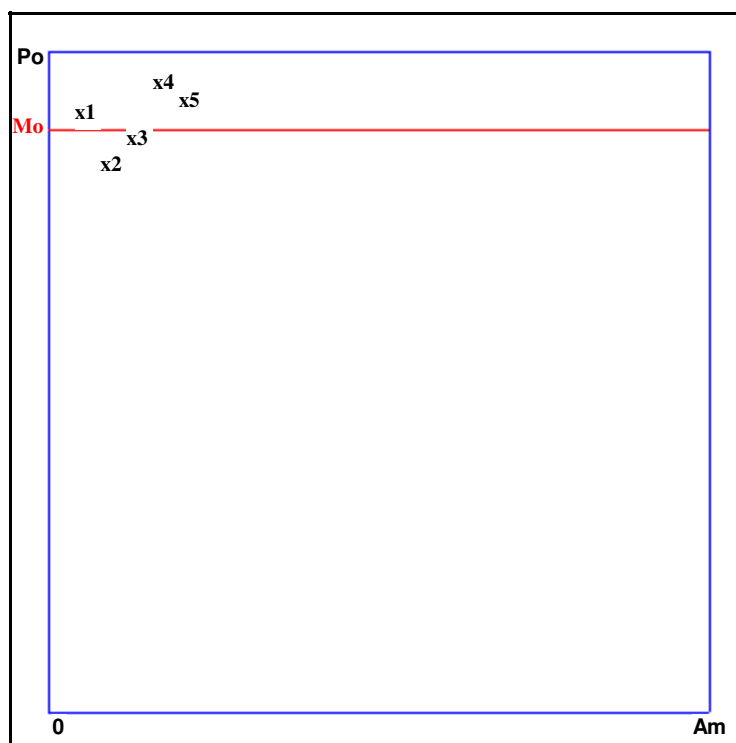
VALOR DO TERRENO: R\$ 222.000,00 (DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS)

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

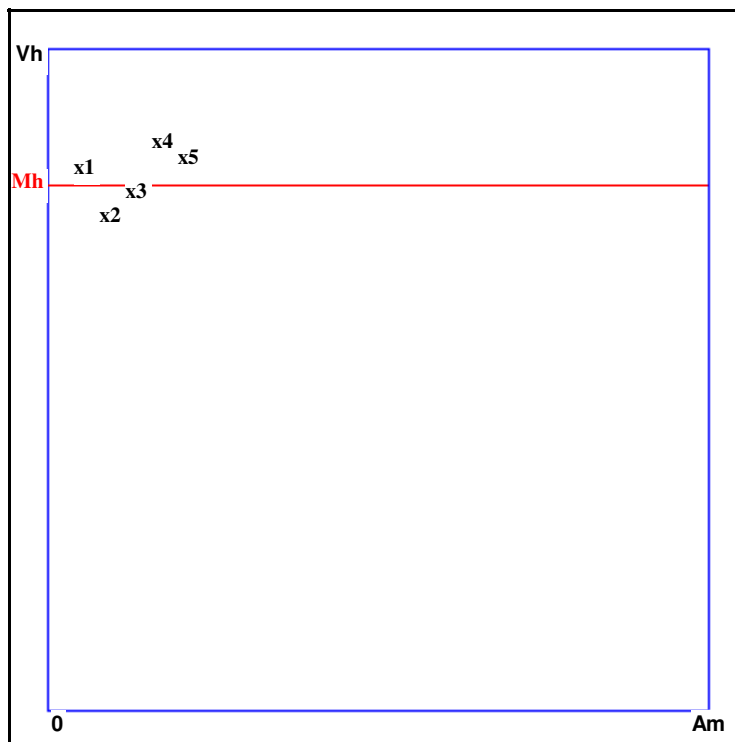
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

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	Extrapolação 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 25 (vinte e cinco) páginas, além de 07 (sete) 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, 30 de março de 2023.

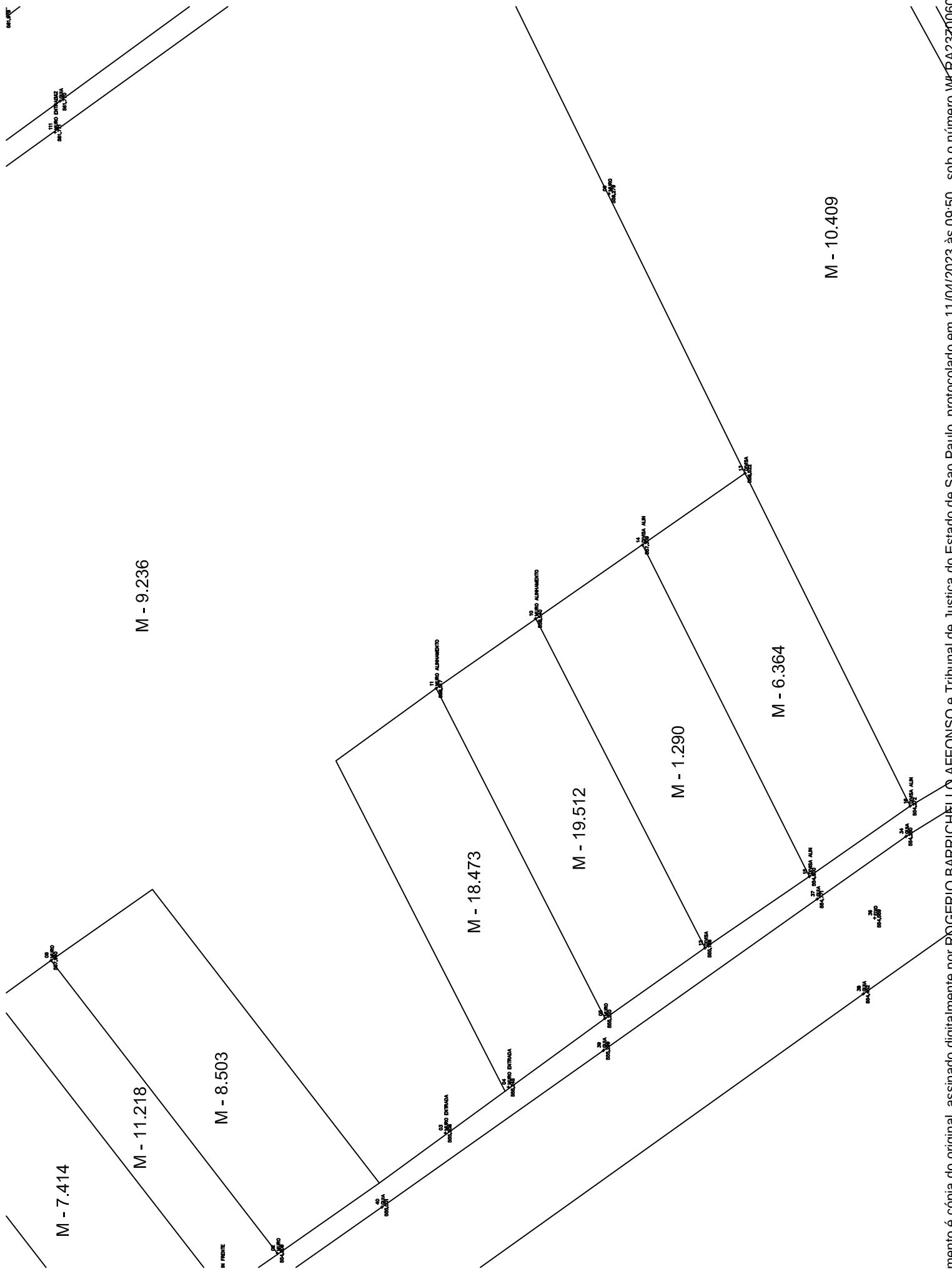
FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Arquiteta
CAU-SP A210575-6

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



ANEXO 01

Levantamento Planimétrico de Divisas Lotes confrontante à Matrícula Imobiliária nº 9.236 Processo de Retificação de Divisas (em andamento)





ANEXO 02

**Matrícula Imobiliária nº 18.473
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Limeira SP**

Matrícula 18473	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
Ficha N.º 01	Limeira, 18 de Setembro de 1989.	

IMÓVEL: Casa residencial sob nº553 da Avenida São Sebastião, desta cidade, Bairro Boa Vista, construída de tijolos e coberta com telhas francesas, recuada do alinhamento da rua, onde existem uma área ladrilhada e forrada, 05(cinco) cômodos internos e rancho nos fundos, abrigando o banheiro e tanque de lavar roupas, tudo construído em terreno que mede 10,00 metros na frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando na frente com a Avenida São Sebastião; do lado direito e nos fundos com Antonio Rossi- Indústria de Carrinhos e, do lado esquerdo, com Octávio Peruchi. - - - - -

CADASTRO DA PREFEITURA: Quadra 0374 unidade 005.-

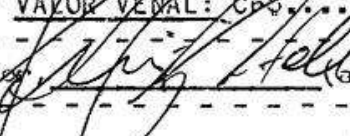
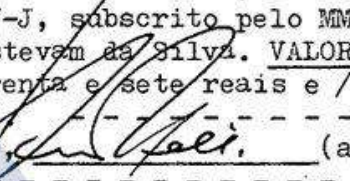
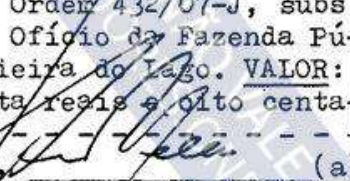
PROPRIETÁRIO: IDA FORSTER DA SILVA casada com BENEDITO BUENO DA SILVA, brasileiros, residentes nesta cidade. - - - - -

REGISTRO ANTERIOR: TRS 11.091 e 11.705 livro 3-8 desta Cartório. - - - - -
Limeira, 18 de Setembro de 1989. O Oficial Maior, *[Assinatura]* Luis Bras Pitella.-

HERANÇA	R.1 M-18.473 : ADQUIRENTES: IDA FORSTER DA SILVA, brasileira, de lar, TE nº... 8331-66a. Zona, CPF/MF nº107 126 238/75, viúva meira, residente nesta cidade; - hordeiros filhos; MÁRIO DA SILVA, brasileiro, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA DE LOURDES BERTAIOLI SILVA, RG 12 499 793, CPF/MF- nº016 068 908/24, residente nesta cidade; DOROTY BUENO DA SILVA, brasileira, divorciada, funcionária federal, RG 23 060, CPF nº001 730 020/72, residente em Campinas; DEONÉIA SILVA DE LIMA, brasileira, aposentada, casada no regime da comunhão de bens com IRINEO DE LIMA, RG 16 883 832, CPF/MF nº134 540 058/68; DEONÉSIO -- BUENO DA SILVA, brasileiro, industrial, casado no regime da comunhão de bens com HELENA BUENO DA SILVA, RG 3 178 788, CPF/MF nº511 476 298/20, residente nesta cidade; DEONILZA FORSTER SILVA MENEQUETTI, brasileira, de lar, casada no regime da comunhão de bens com JOSÉ MENEQUETTI, RG 9 248 835, CPF/MF nº096 045 -- 948/00, residente nesta cidade.- TRANSMITENTE: Espólio de Benedito Bueno da Silva, pelo Juízo de Direito desta comarca de Limeira.- TÍTULO: Herança. FORMA DO TÍTULO: Formal de Partilha datado de 06 de março de 1987, extraído pelo Cartório
----------------	--

EMOLS.	Crs. 69,87
ESTADO	Crs. 18,86
C. APOS.	Crs. 13,97
TOTAL	Crs. 102,70
GUIA N.º	178 89
RECIBO N.º	28131 A

Matrícula 18473	continuação
	do 2º Ofício local, proc. 541/86, dos autos de inventário de Benedito Bueno da Silva, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Almir Ítalo da Silva. - VALOR: NCZ\$35,37 (trinta e cinco cruzados novos e trinta e sete centavos), cabendo à viúva meeira parte correspondente a metade no valor de NCZ\$17,68 e aos herdeiros filhos parte no valor de NCZ\$2,29 para cada um, ou seja, 1/12 avos. - Valor venal: NCZ\$2.112,07. - CONDIÇÕES: Não há. - Limeira, 18 de Setembro de 1989. O Oficial Maior, Luis Bras Pitella.
HERANÇA 50%.- Grs 3.050,00 Crs 823,50 Crs 610,00 Crs 4.483,50 N.º 151 90 D.R. 30086 A	R.2 M-18473: ADQUIRENTES: DEONILZA FORSTER SILVA MENEGUETTI, RG 9 240 835, CPF/MF nº096 045 948-00, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, com José Meneguetti; MÁRIO DA SILVA, RG 12 499 793, CPF/MF nº016 068 908-24, brasileiro, viúvo, digo, viúvo, industrial; DEONESIO BUENO DA SILVA, RG 3 178 788, CPF/MF nº511 476 298-20, brasileiro, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens com Helena Bueno da Silva; DIONÉIA SILVA DE LIMA, RG 16 883 832, CPF/MF nº134 540 058-68, brasileira, aposentada, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com Irineo de Lima; DOROTY BUENO DA SILVA, RG 23 060, CPF/MF nº001 730 020-72, funcionária federal, aposentada, divorciada; ADILSON DA SILVA CRIMINAZZO, RG 3 268 061, CPF/MF nº... 083 53, digo, 083 549 228-12, brasileiro, solteiro, maior, capaz, industrial, representando sua mãe Damaris Foster Silva Criminazzo, pré morta. - TRANSMITENTE: Espólio de Ida Forster Silva, pelo Juízo de Direito desta comarca de Limeira. - TÍTULO: Herança (50% do imóvel). FORMA DO TÍTULO: Formal de Partilha datado de 03 de maio de 1990, extraído pelo Cartório do 2º Ofício local, proc. 922/89, dos autos de inventário de Ida Forster Silva, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Luiz Otávio Duarte Camache. VALOR: CR\$1.056,03 (um mil e cinquenta e seis cruzeiros e três centavos), cabendo para cada herdeiro parte no valor de CR\$176,00 ou seja 1/6 na parte ideal de 50% ora inventariada. - Com exceção de Adilson (herdeiro neto), os demais são herdeiros filhos. - Valor venal: CR\$ 39.388,37. - CONDIÇÕES: Não há. - Limeira, 13 de agosto de 1990. O Oficial Maior, Luis Bras Pitella.
COMPRA E VENDA Grs 31.258,00 Crs 8.439,66 Crs 6.251,60 Crs 45.949,26 N.º 231 90 D.R. 30608 A	R.3 M- 18.473: ADQUIRENTE: INDÚSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI / LTDA., com sede nesta cidade, à Avenida São Sebastião, 543, inscrita no CGC/MF. sob o nº 47.949.359/0001-73. - TRANSMITENTE: DEONILZA FORSTER SILVA MENEGUETTI, Rg. nº 9.248.835-SP e CIC. nº 096.045.948-00, do lar, e seu marido JOSÉ MENEGUETTI, Rg. nº 2.909.036-SP, e CIC. 317.419.678-72, industrial, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Samuel Cheque, 107; DEONÉSIO BUENO DA SILVA, Rg. nº 3.178.788-SP, industrial, e sua mulher HELENA BUENO DA SILVA, Rg. nº 8.355.639-SP, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Francisco Ferreira da Rosa, 1169, inscritos no CPF/MF. sob o nº 511.476.298-20; DEONÉIA SILVA DE LIMA, Rg. 16.883.832-SP, e seu marido IRINEO DE LIMA, Rg. nº 13.752.035-SP, brasileiros, aposentados, casados no regime da comunhão de bens, residentes e domicilia

Matrícula 18473 Ficha N.º 02	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA continuação
	domiciliados nesta cidade, à rua Vicente de Carvalho, 40, inscritos no CPF/MF. sob o nº 134.540.058-68; DOROTY BUENO DA SILVA, /- Rg. nº 23.060-RS e CIC. 001.730.020-72, brasileira, divorciada, / funcionária pública federal aposentada, residente e domiciliada / nesta cidade, à Avenida São Sebastião, 553; ADILSON DA SILVA CRIMINAZZO, Rg. nº 13.268.061-SP, e CIC. nº 083.549.228-12, indus- / triário, assistido de sua mulher GISELI MARIA PASTRE CRIMINAZZO, / T.E. nº 112697301-16-14ª zona, e CIC. 037.695.688-20, do lar, fi- / lha de Antonio Pastre e de Nair Torres Pastre, brasileiros, casa- / dos no regime da comunhão parcial de bens, residentes e domicilia- / dos nesta cidade, à Avenida São Sebastião, 553; ESPÓLIO DE MARIA / DE LOURDES BERTAIOLI DA SILVA, representado neste ato por seu in- / ventariante Mario da Silva, adiante qualificado devidamente auto- / rizado por Alvará Judicial; e, MÁRIO DA SILVA, Rg. nº 12.499.793- / SP e CIC. 016.068.908-24, brasileiro, viúvo, aposentado, residente / e domiciliado nesta cidade, à rua Baianinha, 293.- <u>TÍTULO:</u> Compra / e Venda.- <u>FORMA DO TÍTULO:</u> Escritura Pública de 21 de Agosto de / 1990, livro 527, fls. 173, do 2º Cartório de Notas local.- <u>VALOR:</u> Cr\$2.000.000,00(dois milhões de cruzeiros).- <u>VALOR VENAL:</u> Cr\$... / \$256.516,95.- <u>CONDIÇÕES:</u> "Não há".- - - - - Limeira, 10 de Dezembro de 1990. O Oficial Maior,  (a) Luis Bras Pitella.- - - - -
<u>PENHORA</u>	R.4 M-18.473: <u>DEVEDORA:</u> INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA, retro qualificada. <u>CREDORA:</u> FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. <u>TÍTULO</u> Penhora. <u>FORMA DO TÍTULO:</u> Mandado Judicial datado de 24 de março / de 2009, extraído pelo Ofício da Fazenda Pública da comarca de Li- / meira, dos autos de Execução Fiscal que a Fazenda do Estado de São / Paulo move contra Industria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda, Proc. / 320.01.2007.007281-8/000000-000, Ordem 620/07-J, subscrito pelo MM / Juiz de Direito Substituto, Dr. João Mario Esteves da Silva. <u>VALOR</u> / R\$31.247,93 (trinta e um mil, duzentos e quarenta e sete reais e / noventa e três centavos). <u>CONDIÇÕES:</u> "Não há".- - - - - Limeira, 04 de setembro de 2009. O Of. Subst.,  (a) Luis Bras Pitella.- - - - - Prot.117597 Guia 168/09.-
<u>PENHORA</u>	R.5 M-18.473: <u>DEVEDORA:</u> INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA retro qualificada. <u>CREDORA:</u> FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO; <u>TÍTULO</u> Penhora. <u>FORMA DO TÍTULO:</u> Mandado Judicial datado de 07 de julho / de 2009, extraída pelo Ofício da Fazenda Pública da comarca de Li- / meira, dos autos de Ação de Execução Fiscal que a Fazenda do Esta- / do de São Paulo move contra Industria de Carrinhos Antonio Rossi / Ltda, Proc. 320.01.2007.006220-8/000000-000, Ordem 432/07-J, subs- / crito pela MM.Juiza de Direito Substituta do Ofício da Fazenda Pú- / blica da comarca de Limeira, Dra. Michelli Vieira do Lago. <u>VALOR:</u> / R\$18.880,08 (dezoito mil, oitocentos e oitenta reais e oito centa- / vos). <u>CONDIÇÕES:</u> "Não há".- - - - - Limeira, 06 de outubro de 2009. O Of. Subst.,  (a) Luis Bras Pitella.- - - - - Prot.117915 Guia 188/09.-

(continua no verso)

Matrícula 18473	continuação
<u>PENHORA</u>	<u>R.6 M-18.473: DEVEDORA: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA, retro qualificada. CREDORA: FAZENDA NACIONAL. TITULO: Penhora. -/ FORMA DO TITULO: Mandado Judicial datado de 17 de maio de 2.010, -/ extraído pelo Ofício da Fazenda Pública da comarca de Limeira, -/ proc. nº.320.01.1999.018633-9/000000-000, Ordem nº.2527/99, dos / autos de execução que a Fazenda Nacional move contra Industria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Adilson Araki Ribeiro. VALOR: R\$78.176,08 (setenta e oito mil, cento e setenta e seis reais e oito centavos). CONDIÇÕES: "Não há".- DEPOSITÁRIO: GUILHERME VALLANI JÚNIOR, CPF.022.963.128-29.- Limeira, 28 de outubro de 2.010. O Of. Subst. (a) Luis Bras Pitella. - - - - - Prot.120383 Guia 203/10.-</u>
<u>PENHORA</u>	<u>R.7 M-18.473: DEVEDORA: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA, retro qualificada. CREDORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. TITULO: Penhora. FORMA DO TITULO: Mandado Judicial datado de 22 de outubro de 2013, extraído pela Vara da Fazenda Pública local, dos autos de Execução Fiscal - ICMS/Imposto sobre Circulação de Mercadorias que a Fazenda do Estado de São Paulo move contra Industria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda, Proc.0006318-39.2005.8.26.0320 - Ordem 747/2005 subscrito pelo MM.Juiz de Direito, Dr. Adilson Araki Ribeiro. VALOR: R\$26.165,26 (vinte e seis mil, cento e sessenta e cinco reais e / vinte e seis centavos). CONDIÇÕES: "Não há".- Limeira, 30 de dezembro de 2013. O Of. Subst. (a) Luis Bras Pitella. - - - - - Prot.134507 Guia 246/13.-</u>
<u>INDISPONIBILIDADE</u>	<u>AV.8 M - 18.473: 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 Pública 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 Subst.º (a) André Luis Pitella. - - - - - Guia216/2017/Prot.147.400.-</u>
<u>CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE</u>	<u>Av.9 M - 18.473: Conforme consta do Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº202204.2617.02115002-TA-061, datado de 26/04/2022, expedido pelo Ofício da Fazenda Pública Foro de Limeira/SP, procede-se a presente averbação para ficar constando o cancelamento da indisponibilidade constante da Av.08 supra, em nome de INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA - ME, CNPJ:47.949.369/0001-73. Nos termos do Artigo 1º do Provimento CG nº 44/2019, item 415.4 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. - - - - - Limeira, 27 de abril de 2022. O Oficial Subst.º (a) André Luis Pitella. - - - - - Guia: 078/2022 - Protocolo 164.707. - Selo Digital 1115833E10000000123497223.-</u>



ANEXO 03

Certidão de Valor Venal – Exercício 2022
Contribuinte nº 0374-005-000
Prefeitura Municipal de Limeira SP



CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2022

Nº: CVV-16579/2023
Chave: EACCF5A4

O Departamento de Receita e Fiscalização da Secretaria Municipal de Fazenda, certifica o(s) valor(es) venal(is), do imóvel com inscrição imobiliária abaixo identificado, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA	CPF: 47.949.359/0001-73
I.C. REDUZIDO: 14300	INSCRIÇÃO CADASTRAL: 0374-005-000
LOGRADOURO: AVENIDA SAO SEBASTIAO, Nº 00553	COMPLEMENTO: DATA DE CONSTRUÇÃO: 1958
BAIRRO: BOA VISTA - BAIRRO	CEP: 13486-092 SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO
CONDOMÍNIO:	LOTE: LOTEAMENTO:
SUSPENSO: NÃO	BLOCO:
QUADRA:	
FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000	

VALOR VENAL:

TERRENO: 300,00 (m²) | R\$ 62.811,00 (Sessenta e Dois Mil e Oitocentos e Onze Reais)
EDIFICAÇÃO: 31,00 (m²) | R\$ 5.409,38 (Cinco Mil, Quatrocentos e Nove Reais e Trinta e Oito Centavos)
EDIFICAÇÃO ESPECIAL: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)
TOTAL: R\$ 68.220,38 (Sessenta e Oito Mil, Duzentos e Vinte Reais e Trinta e Oito Centavos)

Fica ressalvado, entretanto, o direito que cabe a Fazenda Municipal, de efetuar qualquer correção, por erro do lançamento, posteriormente apurado. Certidão emitida em conformidade a Lei Complementar 190/97 e alterações posteriores.

LIMEIRA/SP, 30 de Março de 2023

