



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com – (19) 99612-2884

Excelentíssimo Senhor Doutor Ricardo Truite Alves, M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, da Comarca de Limeira-SP

Processo nº 0003695-45.2018.8.26.0320

JOSÉ RENATO MENEGHELLO, brasileiro, solteiro, **Portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 41.075.790-1** e do **CPF/MF nº 424.593.098-56**, **Corretor de Imóveis**, devidamente inscrito no **Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região (CRECI-SP)**, sob nº **233.861-F** e no **Cadastro Nacional dos Corretores de Imóveis (CNAI-COFECI)** sob nº **39036**, vem através do presente **EXPOR** e **REQUERER** o que abaixo aduz:

1. O requerente, acima qualificado, foi devidamente **NOMEADO** para exercer a função de **PERITO** no processo judicial acima mencionado, conforme **DECISÃO (Folhas 1002, do processo supra)** datada de **vinte e um de julho de dois mil e vinte e dois (21/07/2022)**, expedida pelo Douto Magistrado;

2. O requerente, ainda **REQUER** a Vossa Excelência, a devida juntada do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM (Laudo Pericial)**, em anexo, ao qual elaborou após as diligências realizadas, análises e devidas pesquisas de campo;

3. **REQUER** que sejam as partes, bem como seus representantes, informados acerca do resultado da Perícia realizada, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, estando o mesmo em acordo e exclusivamente contido com a **Resolução 1066/07 COFECI**, e sempre acompanhado com as exigências estabelecidas no artigo 473 do CPC (Código do Processo Civil), e o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Estando ainda em conformidade com o disposto no art. 3º da **Lei 6.530**, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**, e com as **Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007)**, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Trabalhos Técnicos de Avaliações para Imóveis a e regulamentam a sua forma de elaboração.

4. **REQUER** também o levantamento dos **HONORÁRIOS PERICIAIS**, devidamente depositados em juízo, conforme **folhas 1.013/1.015**, para a **Conta Corrente**, deste Perito, conforme segue:

BANCO:	BANCO BRADESCO
TIPO DE CONTA:	CONTA CORRENTE
AGÊNCIA:	1355-2
NÚMERO DA CONTA:	60848-3
BENEFICIÁRIO:	JOSÉ RENATO MENEGHELLO
CPF:	424.593.098-56



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com – (19) 99612-2884

5. Por fim externa que, o objetivo deste Perito é poder **contribuir com trabalhos que acrescentam no auxílio entre as entidades, “Tribunal de Justiça de São Paulo” na pessoa do Excelentíssimo Senhor Dr. Ricardo Truite Alves, M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, da Comarca de Limeira-SP, e o “Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (2ª Região)” representado neste trabalho por este Perito**, que juntos buscam unir esforços na realização de trabalhos como: Avaliações Imobiliárias, Mediações e Conciliações de conflitos em pendências judiciais, promovendo assim a pacificação dos conflitos que envolvem questões imobiliárias. Estando ainda muito satisfeito em que o magistrado bem como os nobres advogados, vejam os trabalhos que podemos desenvolver, e que isto venha estreitar ainda mais os laços entre o Tribunal de Justiça e a Categoria.

Diante do acima exposto,
Pede Deferimento

Limeira-SP, 13 de fevereiro de 2023

JOSÉ RENATO MENEGHELLO
CORRETOR e AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-SP nº 233.861-F / CNAI-COFECI nº 39.036

CRECI-SP nº 233.861-F

CNAI – COFECI nº 39036

Corretor e Avaliador de Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



**LOTE Nº 06 - Rua Vicente de Felice
– nº 605 – LIMEIRA/SP**



**LOTES Nº 07 e 08 – Rua Vicente de
Felice – nºs 613/621 – LIMEIRA/SP**



**LOTE Nº 24 - Rua Orivaldo Gaspar - nº
591 – LIMEIRA/SP**

FEVEREIRO DE 2023

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	03
2. FINALIDADE	03
3. COMPETÊNCIA	03
4. LISTA DE ABREVIATURAS	04
5. PARTES DA ABNT	05
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO	05
7. VISTORIA	08
8. CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO E REGIÃO DOS IMÓVEIS	21
9. METODOLOGIA UTILIZADA	24
10. PESQUISA DE MERCADO	24
11. IMÓVEIS REFERENCIAIS	24
12. TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS INFORMAÇÕES COLETADAS	37
13. DEFINIÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS EM AVALIAÇÃO	42
14. ENCERRAMENTO DO PARECER TÉCNICO	57
15. ANEXOS	59



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
 CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

1. SOLICITANTE

O presente Parecer Técnico foi elaborado atendendo à solicitação do Doutor **RILTON JOSE DOMINGUES**, Excelentíssimo Juiz de Direito da **2ª Vara Cível da Comarca de Limeira-SP**, conforme decisão anexada aos autos do **Processo nº 0003695-45.2018.8.26.0320**, mais precisamente às **folhas 1002**.

2. FINALIDADE

Tal Parecer Técnico tem por finalidade determinar o **VALOR MERCADOLÓGICO** dos imóveis, como segue:

I. Lote nº 06 – Matrícula nº 54.398, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, inscrito na Prefeitura Municipal de Limeira sob nº 1174022000, lançado para fins tributários em nome de LEVI DOS SANTOS.

II. Lote nº 07 – Matrícula nº 54.399, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, inscrito na Prefeitura Municipal de Limeira sob nº 1174023000, lançado para fins tributários em nome de LEVI DOS SANTOS.

III. Lote nº 08 – Matrícula nº 54.400, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, inscrito na Prefeitura Municipal de Limeira sob nº 1174024000, lançado para fins tributários em nome de LINK TECH COMUNICACAO E INFORMATICA LTDA.

IV. Lote nº 24 – Quadra K – Matrícula nº 49.250, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, inscrito na Prefeitura Municipal de Limeira sob nº 4130024000, lançado para fins tributários em nome de LEVI DOS SANTOS.

3. COMPETÊNCIA

O subscritor deste PTAM, é devidamente inscrito no **CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS (CNAI)**, sob nº **39.036**, sendo possuidor de **CERTIFICADO DO CURSO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**, o que garante comprovada especialização na matéria.

Além de tal inscrição, o mesmo ainda é devidamente inscrito no **Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI)**, pertencente à **2ª Região**, sob nº **233.861-F**.

Para que não haja dúvidas quanto à **competência legal** do **Corretor de Imóveis** em elaborar e subscrever o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**, a **7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF)** emitiu o **acórdão nº 200734000105910** em **29 de junho de 2010**, em que negou provimento ao **Recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura)**, do **IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)** em face do **COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis, CONFIRMANDO a COMPETÊNCIA LEGAL DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, conforme trechos extraídos do próprio documento:

ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. ATIVIDADE PERMITIDA AO CORRETOR DE IMÓVEIS. LEI 6.530/78, ART. 3º. RESOLUÇÃO COFECI N. 957/2006, ARTS. 1º E 2º. INSTRUMENTOS NORMATIVOS EM CONSONÂNCIA COM A LEI Nº 6.530/78. AUSÊNCIA DE NULIDADE OU INVALIDADE.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que “opinar quanto à comercialização imobiliária” inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006.
2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.
3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.
4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJ de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Regiões

Além de todo o exposto, cumpre salientar que a competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução **COFECI nº 1.066/2007**, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website **www.cofeci.gov.br**, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de avaliadores.

Aduz a Resolução **COFECI nº 1.066/2007**, o seguinte:

“Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.”

Por fim, para que não reste dúvidas acerca da competência legal do Corretor de Imóveis, a **Lei Federal nº 6.530/78** aduz o seguinte:

“Art. 3º - Compete ao CORRETOR DE IMÓVEIS exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, OPINAR QUANTO À COMERCIALIZAÇÃO E OU LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA.”

Desta forma, seguindo os procedimentos legais e as normas vigentes, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

4. LISTA DE ABREVIATURAS

- T. T -Área Total do Terreno
- T.C -Área Total construída
- A.C -Idade aparente da construção
- ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas
- Art. – Artigo



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

- AT -Área do terreno
- C.m² -Custo por metro quadrado
- CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de
- Imóveis de São Paulo
- DTC – Depreciação por Tempo de Construção
- IA -Imóvel em Avaliação
- IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.
- m² -Metro quadrado
- MG -Média geral
- NBR -Normas Brasileiras
- PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- R – Referenciais
- R. F. D -Resultado do fator de depreciação.
- TG -Total Geral
- G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação
- V.L -Valor da locação
- V.M -Valor médio
- V.V -Valor de venda
- V.M² - Valor por metro quadrado

5. PARTES DA ABNT

Para que se realizem a **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, bem como de outros bens, utiliza-se como base a série de normas **NBR 14653**, com a finalidade de classificar a natureza de tal avaliação, instituir as terminologias, definições, símbolos, abreviaturas, estabelecer as metodologias, especificar as avaliações e ainda determinar os requisitos básicos para laudos e pareceres técnicos.

A **NBR 14653**, possui sete divisões sendo elas:

- NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais;**
- NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos;**
- NBR 14653-3 – Imóveis Rurais;**
- NBR 14653-4 – Empreendimentos;**
- NBR 14653-5 – Máquinas;**
- NBR 14653-6 – Recursos Naturais e Ambientais;**
- NBR 14653-7 – Patrimônios Artísticos e Históricos;**

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Conforme mencionado, no item nº 2, este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o **VALOR MERCADOLÓGICO** dos imóveis, como segue:

I. Lote nº 06 – Matrícula nº 54.398, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, inscrito na Prefeitura Municipal de Limeira sob nº 1174022000, lançado para fins tributários em nome de LEVI DOS SANTOS.

Conforme aduz na referida matrícula, o imóvel em questão possui a seguinte descrição: **“Um lote de terreno sob nº 06, localizado no bairro Graminha, desta cidade [Limeira-SP], do desmembramento**



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

promovido pelos proprietários infra qualificados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Vicente de Felice, 10,00 metros nos fundos, confrontando com o Jardim Ouro Verde, 25,00 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 05; e, 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 07,; perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Local, na quadra 1174, unidade 022.”.

Conforme consta ainda na matrícula, no **R.2-54.398**, o imóvel fora adquirido em 28/08/2006, pelo senhor **LEVI DOS SANTOS e esposa**.

O imóvel é cadastrado na **Prefeitura Municipal de Limeira-SP, sob nº 1174022000**, e descrito com frente para a **RUA VICENTE DE FELICE, 605 - BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE DA GRAMINHA, Quadra GL.C4 - Lote 06**.

Para o Ano de 2023, o imóvel possui valor venal de **R\$ 25.412,50 (Vinte e cinco mil, quatrocentos e doze reais e cinquenta centavos)**, conforme espelho de IPTU anexado.

Fato importante a se relatar é que não consta em nenhum documento, seja anexado aos autos ou ainda expedido pela própria Prefeitura, informações acerca da área construída. Embora não conste em tais documentos, durante a vistoria foi possível perceber que existe edificação no lote, conforme mais a frente será elucidado..

II. Lote nº 07 – Matrícula nº 54.399, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, inscrito na Prefeitura Municipal de Limeira sob nº 1174023000, lançado para fins tributários em nome de LEVI DOS SANTOS.

Conforme aduz na referida matrícula, o imóvel em questão possui a seguinte descrição: *“Um lote de terreno sob nº 07, localizado no bairro Graminha, desta cidade [Limeira-SP], do desmembramento promovido pelos proprietários infra qualificados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Vicente de Felice, 10,00 metros nos fundos, confrontando com o Jardim Ouro Verde, 25,00 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 06; e, 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 08; perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Local, na quadra 1174, unidade 023.”.*

Conforme consta ainda na matrícula, no **R.2-54.398**, o imóvel fora adquirido em 28/08/2006, pelo senhor **LEVI DOS SANTOS e esposa**.

O imóvel é cadastrado na **Prefeitura Municipal de Limeira-SP, sob nº 1174022000**, e descrito com frente para a **RUA VICENTE DE FELICE, 613 - BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE DA GRAMINHA, Quadra GL.C4 - Lote 07**.

Para o Ano de 2023, o imóvel possui valor venal total de **R\$ 171.401,38 (cento e setenta e um mil, quatrocentos e um reais e trinta e oito centavos)**, sendo o valor venal do terreno de **R\$ 25.412,50 (Vinte e cinco mil, quatrocentos e doze reais e cinquenta centavos)**, e **R\$ 145.988,88 (cento e quarenta e cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos)**, referente ao valor venal da construção.

No caso deste imóvel, consta ainda em documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Limeira, em anexo, que sob o terreno possui uma edificação com área construída de **210,65 metros quadrados**.

III. Lote nº 08 – Matrícula nº 54.400, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, inscrito na Prefeitura Municipal de Limeira sob nº 1174024000, lançado para fins tributários em nome de LINK TECH COMUNICACAO E INFORMATICA LTDA.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Conforme aduz na referida matrícula, o imóvel em questão possui a seguinte descrição: *“Um lote de terreno sob nº 08, localizado no bairro Graminha, desta cidade [Limeira-SP], do desmembramento promovido pelos proprietários infra qualificados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Vicente de Felice, 10,00 metros nos fundos, confrontando com o Jardim Ouro Verde, 25,00 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 07; e, 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 09; perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Local, na quadra 1174, unidade 024.”*

Conforme consta ainda na matrícula, no **R.2-54.398**, o imóvel fora adquirido em 28/08/2006, pela empresa **LINK TECH COMUNICACAO E INFORMATICA LTDA.**

O imóvel é cadastrado na **Prefeitura Municipal de Limeira-SP**, sob nº **1174022000**, e descrito com frente para a **RUA VICENTE DE FELICE, 621 - BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE DA GRAMINHA, Quadra GL.C4 - Lote 08.**

Para o Ano de 2023, o imóvel possui valor venal total de **R\$ 250.373,28** (duzentos e cinquenta mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e oito centavos), sendo o valor venal do terreno de **R\$ 25.412,50** (Vinte e cinco mil, quatrocentos e doze reais e cinquenta centavos), e **R\$ 224.960,78** (duzentos e vinte e quatro mil, novecentos e sessenta reais e setenta e oito centavos), referente ao valor venal da construção.

No caso deste imóvel, consta ainda em documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Limeira, em anexo, que sob o terreno possui uma edificação com área construída de **324,60 metros quadrados**, sendo essa um **sobrado comercial**.

IV. Lote nº 24 – Quadra K – Matrícula nº 49.250, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, inscrito na Prefeitura Municipal de Limeira sob nº 4130024000, lançado para fins tributários em nome de LEVI DOS SANTOS.

Conforme aduz na referida matrícula, o imóvel em questão possui a seguinte descrição: *“Lote de terreno sob nº 24, da quadra K, do loteamento denominado Residencial Nobreville, desta cidade, medindo 9,00 metros de frente para a Rua C, do lado direito com 22,50 metros, confrontando com o lote 23, do lado esquerdo com 22,50, confrontando com o lote 25, e nos fundos com 9,00 metros, confrontando com o lote 13, perfazendo assim uma área total de 202,50 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal Local, na quadra 4130, unidade 024”.*

Conforme consta ainda na matrícula, no **R.3-54.398**, o imóvel fora adquirido em 09/03/2010, pelo senhor **LEVI DOS SANTOS e esposa.**

O imóvel é cadastrado na **Prefeitura Municipal de Limeira-SP**, sob nº **4130024000**, e descrito com frente para a **RUA ORIVALDO GASPAR, 591 - RES.01 - RESD. NOBREVILLE, Quadra K - Lote 24.**

Para o Ano de 2023, o imóvel possui valor venal de **R\$ 27.293,57** (Vinte e sete mil, duzentos e noventa e três reais e cinquenta e sete centavos), sendo o valor venal do terreno de **R\$ 1.824,43** (Um mil, oitocentos e vinte e quatro mil reais e quarenta e três centavos), e **R\$ 25.469,14** (Vinte e cinco mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e quatorze centavos), referente ao valor venal da construção, conforme espelho de IPTU anexado.

No caso deste imóvel, consta ainda em documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Limeira, em anexo, que sob o terreno possui uma edificação com área construída de **137,82 metros quadrados**, sendo essa **duas casas residenciais no estilo geminada.**

Como mencionado, no terreno em questão existem duas casas residenciais no estilo geminada, cada qual com a seguinte área:

- CASA 591-A: 68,91 metros quadrados. Fração ideal: 0,5000;
- CASA 591-B: 68,91 metros quadrados. Fração ideal: 0,5000;

7. VISTORIA

A vistoria em todos imóveis, foi realizada “in loco” na data de **06/02/2023**, por este Perito, sendo esta acompanhada pelo Advogado Doutor **Dorival Franco de Moraes Junior – OAB nº 361.603**.

Embora o horário marcado para a vistoria fosse às **10h30min**, este Perito chegou ao local por volta das **08h00min**, onde aguardou a presença do advogado representante, que chegou no horário agendado.

Esse intervalo de tempo foi crucial para colher informações referentes as imediações do imóvel. Durante esse tempo foram realizadas entrevistas com os vizinhos, visando entender melhor as vantagens e as desvantagens de se morar ali. Todos esses fatores devem ser levados em consideração, quando se pretende fazer uma transação imobiliária.

Dos pontos observados notou esse Perito que, as fachadas dos imóveis estão desgastadas, sem qualquer indicio de reforma e ainda com sinais de um certo abandono.

O que este Perito observou durante a vistoria foi que, o **Lote nº 06**, não possui nos cadastros da Prefeitura Municipal local informações acerca da **área construída**, porém vislumbrei que no local possui uma edificação construída, já com relação aos **lotes nºs 7 e 8**, por ser lotes vizinhos, compartilham da mesma fachada, porém visualizei que as edificações são individualizadas (inclusive com entrada separada), tanto na questão documental, quanto na prática. No **lote nº 07**, a edificação aparentemente servia como um galpão/barracão que provavelmente serviria como um depósito para a empresa que ali funcionava, enquanto que no **lote nº 08**, aparentemente funcionava a parte administrativa da empresa (escritório). Visto que as instalações e equipamentos presentes no interior das edificações são indícios desta premissa.

Para que não permeie dúvidas com relação ao imóvel, este Perito ainda fez buscas na Prefeitura Municipal, o que possibilitou identificar que o imóvel em questão faz realmente parte do Processo Judicial que resultou na presente Perícia.



LOTE nº 06 – Inscrição Municipal nº: 1174022000

LOTE nº 07 – Inscrição Municipal nº: 1174023000

LOTE nº 08 – Inscrição Municipal nº: 1174024000

Com relação às informações acerca da vistoria do imóvel de **Matrícula nº 49.250**, as mesmas serão descritas mais adiante.

7.1. Lote nº 06 – Matrícula nº 54.398.

Com relação ao **Lote nº 06**, ao qual possui edificação, embora não conste nos registros da Prefeitura Municipal, foi realizada a vistoria apenas da parte exterior da edificação, visto que no momento foi informado pelo nobre advogado que acompanhou a diligência que não havia acesso a edificação.

Vale mencionar que, embora a vistoria desse imóvel (**Lote nº 06**), tenha sido realizada apenas externamente, a mesma não foi prejudicada, visto que o método utilizado para a avaliação possibilita que o valor seja determinado através da comparação com outros imóveis de mesma semelhança.

Abaixo, algumas informações colhidas no ato da vistoria, referente ao imóvel (**Lote nº 06**):

Nº DO PRÉDIO (605)



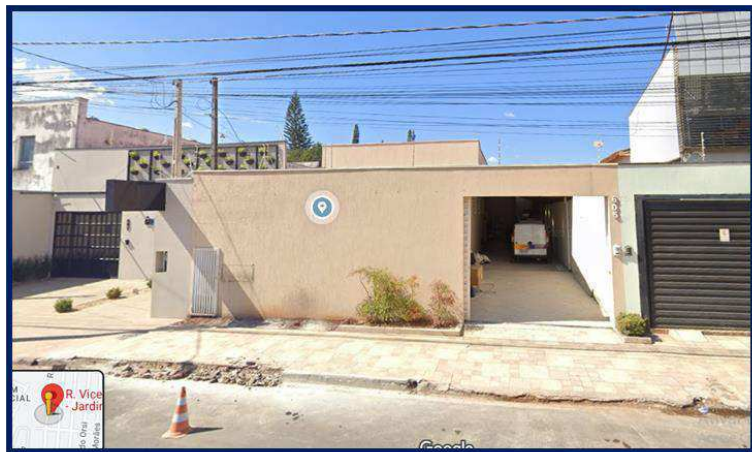
FACHADA DO IMÓVEL EDIFICADO NO
LOTE Nº 06

Ponto importante observado por este Perito é que no local aparentemente funcionava a sede administrativa de alguma empresa na área de telecomunicação, possivelmente a mesma que utilizava o galpão/barracão edificado nos lotes nº 07 e 08.

Observou ainda que, no lado direito, logo abaixo do interfone consta a informação de que a empresa mudou de endereço, seguindo na mesma rua e na mesma quadra para o imóvel edificado com numeração **nº 657**. Diante dessa informação, este Perito chegou a ir até o local indicado para tentar colher algumas informações. No local funciona uma empresa de telecomunicação, cujo nome indicado é: **LINK+ INTERNET**.

O perito foi recebido pela atendente ao qual direcionou o atendimento para uma possível gerente da empresa. Segundo esta, a empresa já estaria alocada naquele endereço (nº 657) há alguns anos e que não funcionava mais no endereço anterior (nº 605 – Lote nº 06, objeto desta Perícia). Ainda informou que não tinham mais acesso ao imóvel em questão e que inclusive a empresa teria até mudado a administração, passando agora a responder pela empresa **AmericaNet**.

Embora esse fato não seja relevante ao processo em questão, esse Perito achou por bem transcrever toda essa dinâmica, para que restasse clara a dificuldade enfrentada para acessar o imóvel. O que, como já disse anteriormente e demonstrado através do trecho acima, foi inviável o acesso ao interior do imóvel. Tal tipo de dificuldade é comum em processos com tamanho litígio entre as partes, por isso emprega-se meios de avaliações que permitam obter o valor mesmo com tais embaraços.



VISTA DA FACHADA ATRAVÉS DO APLICATIVO “GOOGLE MAPS” – IMAGEM POSSÍVELMENTE DO ANO DE 2019.

Percebe-se que a construção da edificação no lote em meados do ano de 2019, encontrava-se em processo de finalização, o que fizesse pressupor que a construção tenha tido início no ano de 2018 e finalizando no final do ano de 2019, ou seja, atualmente conta por volta de 4 a 5 anos.

Outro ponto a observar foi que a construção passou por reforma, visto que, através dos registros fotográficos fica claro tal premissa. Observe que o portão para acesso de pedestres no ano de sua construção (2018-2019) não existia e atualmente está instalado. Além do mais, observa-se que o portão para acesso de veículos (garagem) se encontrava no lado direito. Atualmente o mesmo encontra-se instalado no lado esquerdo.

2018 - 2019



PORTÃO PARA ACESSO DE VEÍCULOS
(2018-2019 – LADO DIREITO)

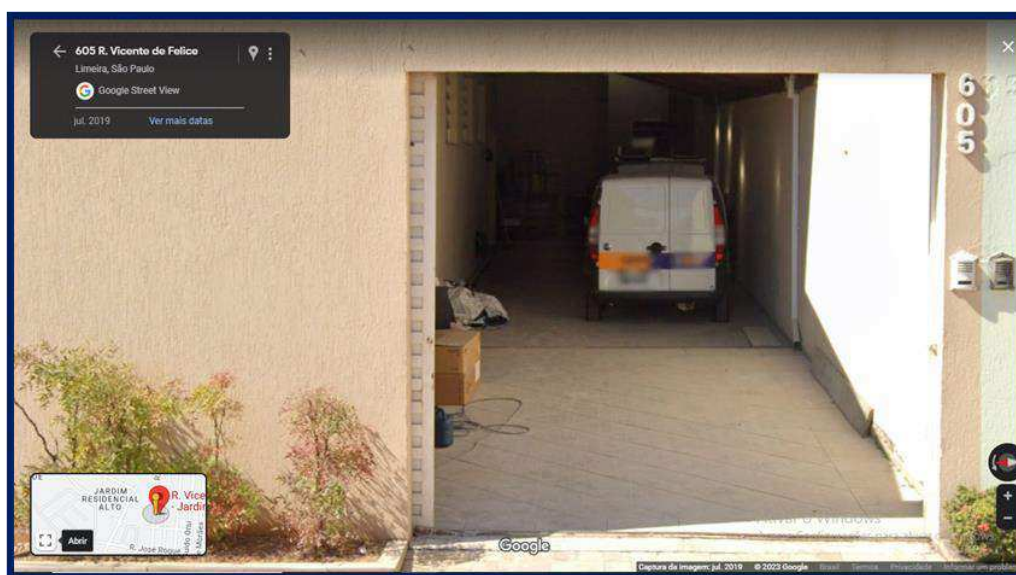
2023



PORTÃO PARA ACESSO DE VEÍCULOS
(2023 – LADO ESQUERDO)

PORTÃO PARA ACESSO DE PEDESTRES
(Ausente em 2018-2019).

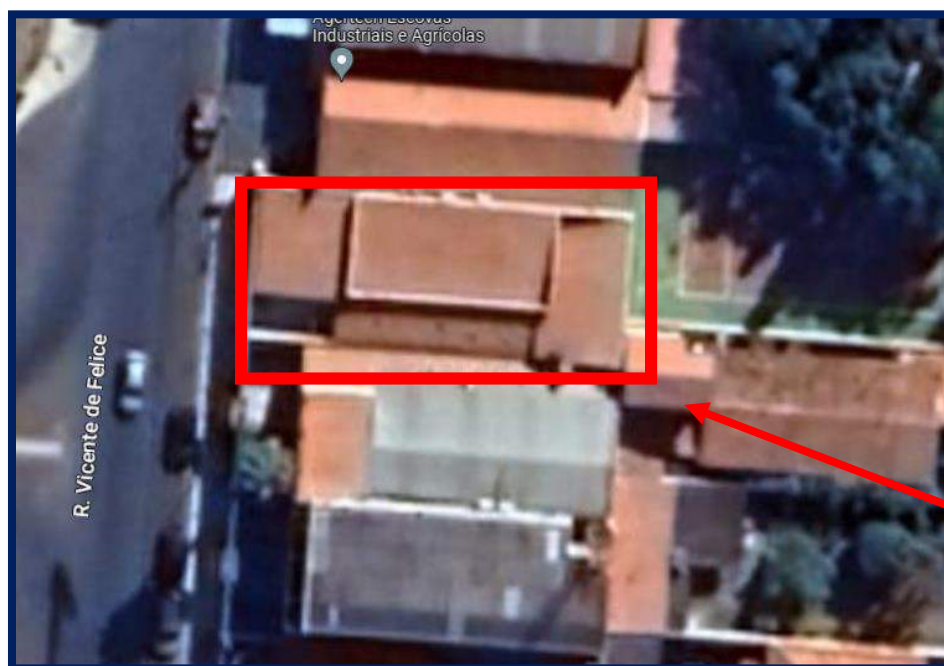
Através de recurso de aproximação, através do aplicativo “Google Maps”, é possível visualizar características e indícios de que a edificação não é para uso residencial e sim comercial, visto que pode ser utilizado como escritório ou afins. Todavia, para fins de avaliação no valor da benfeitoria, foi considerado a edificação como estrutura residencial e semelhantes, pois embora as características exteriores sugerem ser um de um escritório, como não fora realizada a vistoria interior seria injusto considerar o imóvel todo como comercial.



Sobre a área construída, não é possível a determinação precisa, visto que a documentação da própria Prefeitura se encontra desatualizada e não condizente com a realidade do imóvel. Porém pelo próprio conhecimento do Perito, inclusive como Corretor de Imóveis consegue estimar através de alguns pontos observados.

Ora se o tamanho do terreno é de **10 metros de frente por 25 metros da frente aos fundos** (tamanho padrão dos lotes na região), perfaz o **terreno** um total de **250 metros quadrados**, essa informação é comprovada inclusive pela documentação emitida pela própria Prefeitura Municipal local, bem como pela matrícula do imóvel.

Este Perito observou, em suas buscas, através do aplicativo “Google Maps” em vista aérea via satélite do imóvel que a área construída ocupa grande parte do lote. Diante disso, estimo que a área construída seja de aproximadamente **200 metros quadrados**.



DELIMITAÇÃO DO LOTE Nº 06

7.1. Lote nº 07 e nº 08 – Matrículas nº 54.399 e 54.400.

Abaixo seguem informações colhidas com relação a vistoria realizada no imóvel edificado sob os Lotes nº 07 e 08.



FACHADA DO IMÓVEL (Lotes 07 e 08)

PARTE CORRESPONDENTE AO LOTE Nº 07

PARTE CORRESPONDENTE AO LOTE Nº 08



CONTINUAÇÃO DA FACHADA DO IMÓVEL
(Lotes 07 e 08)



PARTE CORRESPONDENTE AO LOTE N° 08

VISTA DA FACHADA ATRAVÉS DO APLICATIVO “GOOGLE MAPS” – IMAGEM POSSÍVELMENTE DO ANO DE 2019.

PARTE CORRESPONDENTE AO LOTE N° 07

Nos registros fotográficos é possível notar que a construção do galpão/barracão engloba literalmente os lotes em uma forma conjunta.

Nas imagens é possível notar a deterioração da fachada do imóvel.

Abaixo, alguns registros de pontos da fachada do imóvel em que se encontra a maior parte da deterioração:



Portão para acesso de pedestres (Lote nº 8).



Portão para acesso de veículos (Lote nº 8).



Acesso para leitura de água e energia (Lote nº 07).



Portão para acesso de pedestres (Lote nº 7).



Controle para entrada e abertura do portão automático com senha e espaço para alocação de interfone (Lote nº 07).



Numeração predial do imóvel, controle para entrada e abertura do portão automático e interfone (em funcionamento) – Lote nº 08.

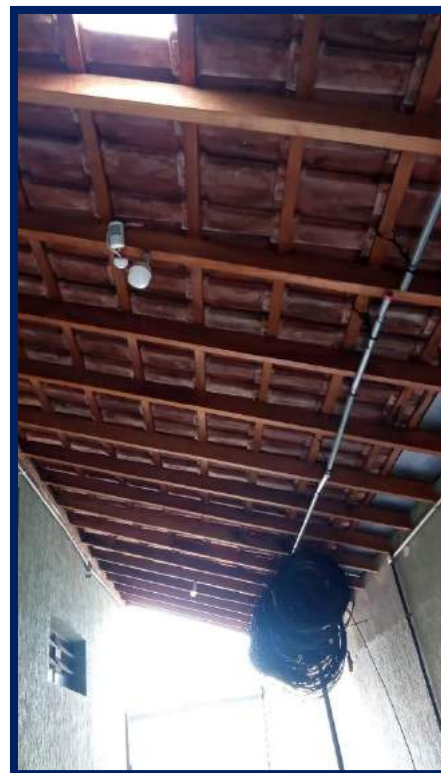
Já no interior das edificações, percebeu-se que as mesmas, eram utilizadas para alocar uma empresa de médio ou grande porte, aparentemente no ramo das telecomunicações, visto a grande quantidade de cabos, computadores e outros materiais eletrônicos, dispostos no local.

Segundo informações colhidas no local, a empresa já chegou a ter em seu quadro de funcionários mais de 70 colaboradores.

Abaixo, alguns registros do interior das edificações:



Pequena garagem (Lote nº 07).



Telhado da garagem com detalhamento das telhas (Lote nº 07)



INTERIOR DO GALPÃO (PISO TÉRREO) – LOTE Nº 07



DETALHE DO PISO INTERNO – LOTE Nº 07.

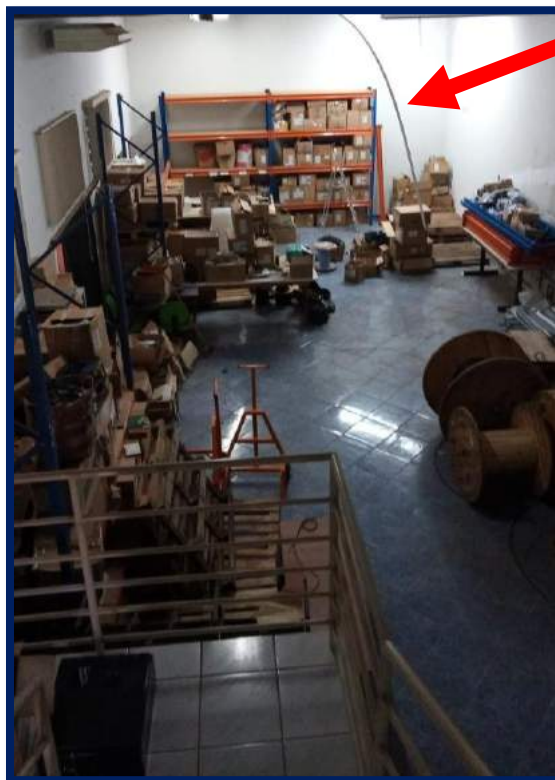


JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

O piso cerâmico da parte térrea está com sinais de grande desgaste, além de que o forro de PVC que cobre esse pavimento apresenta várias avarias, algumas partes até caindo, inclusive.



SANITÁRIOS DA PARTE TÉRREA (LOTE Nº 07)



VISTA DO TÉRREO, COM DETALHE PARA PARTE DO FORRO DE PVC CAINDO (LOTE Nº 07)

O segundo acesso (**Lote nº 08**), na parte térrea possui a parede revestida com azulejos na cor esverdeada, além de um toldo aparentemente de policarbonato. O piso da entrada é formado por pedras, porém o chão não é totalmente revestido pelas mesmas. A porta de entrada é de madeira com detalhes em vidro temperado.



Já na parte superior, no hall de entrada, após subir as escadas, notou-se uma espécie de “baías” onde possivelmente seriam alocados alguns funcionários. O teto é formado por gesso e as paredes em duas cores distintas: branco em uma e azul na outra. O piso dessa sala é branco com detalhes na cor marrom. Detalhe que nessa sala grande parte dos pisos estão quebrados.



VISTA DO HALL, COM DETALHE PARA OS PISOS QUEBRADOS (LOTE Nº 08).

Ainda no piso superior, após o “hall de entrada” tem se acesso a um grande salão, com pisos brancos e com teto também em gesso. A iluminação de ambos os ambientes é através de lâmpadas tubulares de LED, algumas em perfeito estado e outras não. As paredes seguem o padrão do hall de entrada nas cores azul e branco.

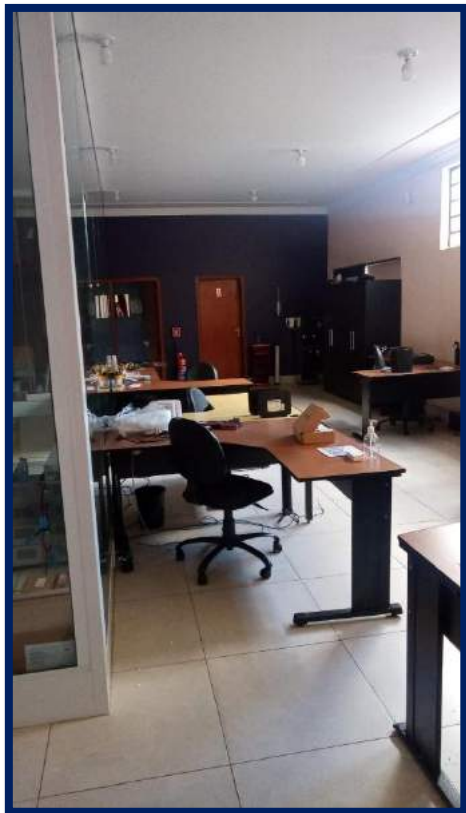


No piso superior os sanitários seguem o padrão com pisos brancos e azulejos divididos em dois tipos. Três pares são azulejos brancos e uma parede com azulejos estilo ladrilhado branco e azul.

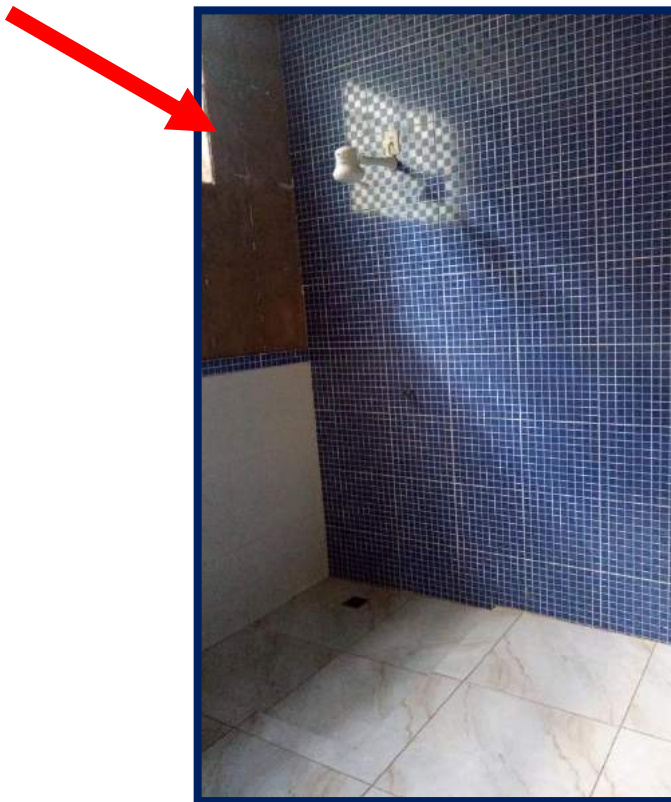


SANITÁRIOS DO PISO SUPERIOR (LOTE Nº 08).

No piso térreo ainda possui uma outra sala, onde aparentemente funcionava a parte administrativa da empresa. O piso é o usual na cor branca, porém pouco antiderrapante. As paredes ainda seguem o padrão de duas cores sendo elas branca e azul, ainda com acesso a mais um sanitário, porém este inacabado. Possui ainda uma divisão em vidro temperado.



ESCRITÓRIO NO PISO TÉRREO (LOTE Nº 08)



SANITÁRIO DO ESCRITÓRIO. DETALHE PARA PARTE INACABADA.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Por fim, as janelas das edificações, seguem o mesmo padrão, com vidro temperado possuindo de duas a quatro folhas, todas de correr. As portas também seguem o mesmo padrão, em madeira maciça.

7.3. Lote nº 24 – Quadra K – Matrícula nº 49.250.

Conforme mencionado anteriormente, no caso deste imóvel, consta nos documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Limeira, em anexo, que sob o terreno possui uma edificação com área construída de **137,82 metros quadrados**, sendo essas **duas casas residenciais no estilo geminada**.

No terreno em questão, existem duas casas residenciais no estilo geminada, cada qual com a seguinte área:

- **CASA 591-A: 68,91 metros quadrados. Fração ideal: 0,5000;**
- **CASA 591-B: 68,91 metros quadrados. Fração ideal: 0,5000;**

A vistoria no interior dos imóveis não foi possível ser realizada, pois as mesmas estão locadas, segundo informações do próprio advogado no ato da vistoria. Este Perito, tentou o acesso ao imóvel, porém sem sucesso. Aparentemente não havia ninguém no momento da vistoria.

Vale mencionar que, embora a vistoria desse imóvel, tenha sido realizada apenas externamente, a mesma não foi prejudicada, visto que o método utilizado para a avaliação possibilita que o valor seja determinado através da comparação com outros imóveis de mesma semelhança.

Além do mais, este Perito ainda se valeu do referido Contrato de Locação em anexo, ao qual traz as características internas do imóvel.

O contrato em questão, se refere a **uma das casas**, porém, haja vista que se trata de **casas geminadas**, é coerente e correto afirmar que **ambas possuem as mesmas características e são semelhantes**.

Aduz o referido contrato que o imóvel, sito à **Rua Orivaldo Gaspar, nº 591 – CASA 1 – Residencial Nobreville**, possui a seguinte descrição:

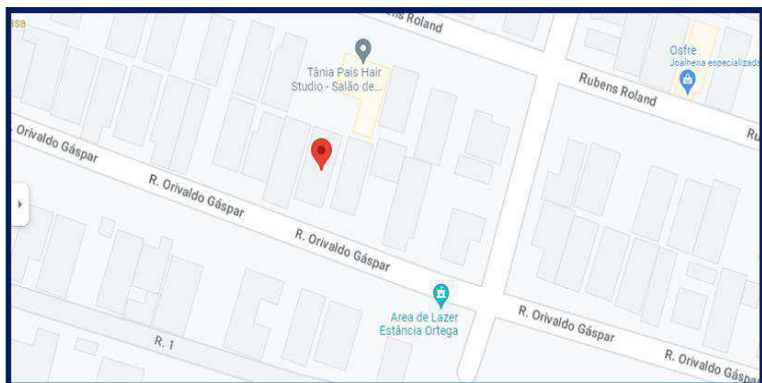
“Casa com 02 dormitórios – sala – cozinha – WC social – área de serviços – corredor lateral – garagem – piso cerâmico – teto estuque”.



FACHADA DO IMÓVEL – LOTE 24 – QUADRA K – MATRÍCULA 49.250



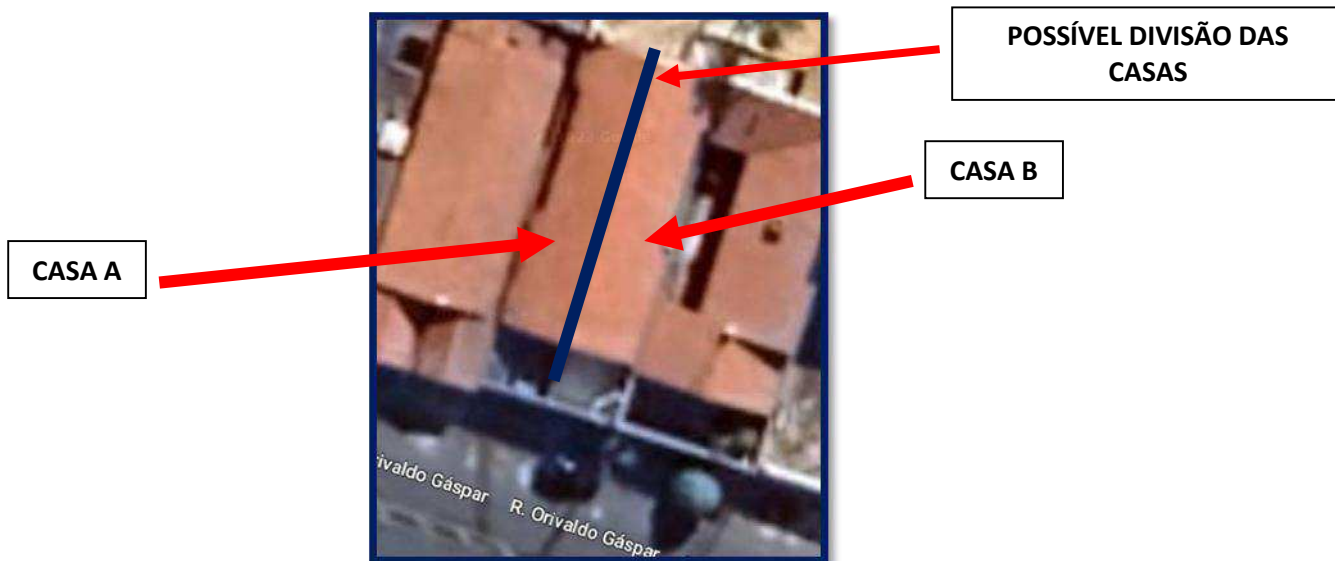
JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghelli.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 49.250.



VISTA AÉREA DO IMÓVEL – VIA SATÉLITE



LOCALIZAÇÃO DO TERRENO



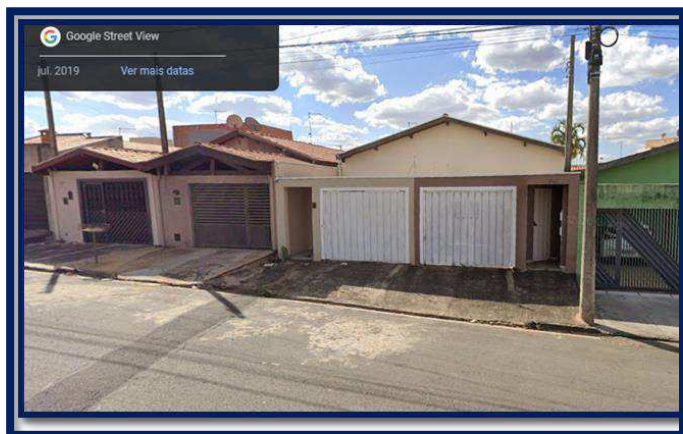
JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Com relação à idade do imóvel, segundo consta no espelho do IPTU em anexo, emitido pela Prefeitura Municipal de Limeira, que a construção da edificação data do ano de **2011**, o que dá ao imóvel atualmente aproximadamente **12 anos**:

Este Perito observou que a edificação se mantém da mesma forma em que foi construída, ou seja, sem que houvesse sido realizada qualquer reforma substancial. A conclusão foi levantada através da análise das fotos das fachadas, uma sendo do ano de 2019, obtida através do aplicativo “Google Maps” e outra do ano de 2023, obtida no ato de vistoria.

A única diferença observada, é apenas da tonalidade da pintura das paredes da frente da casa, enquanto a casa da direita possui uma tonalidade mais clara a da esquerda possui um tom mais escurecido.

2019



2023



8. CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO E REGIÃO DO IMÓVEL

8.1. MUNICÍPIO

Os imóveis encontram-se encravados no município de **Limeira-SP**.

Limeira é uma cidade de Estado do São Paulo. Os habitantes se chamam limeirenses.

O município se estende por 581 km² e contava com 306.114 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 526,9 habitantes por km² no território do município.

Vizinho dos municípios de Cordeirópolis, Iracemápolis e Americana, Limeira se situa a 31 km ao Norte-Leste de Piracicaba.

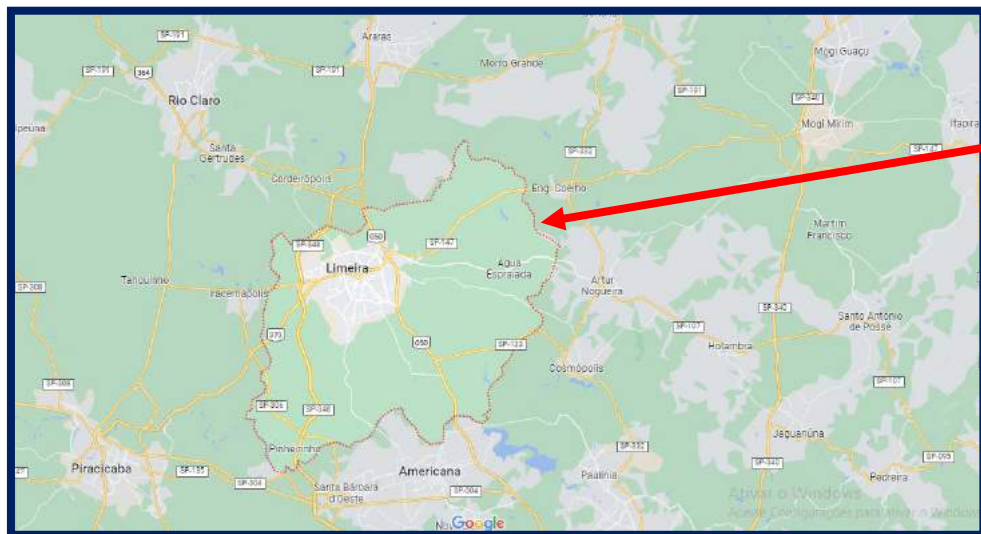
Situado a 568 metros de altitude, de Limeira tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 22° 33' 52" Sul, Longitude: 47° 24' 1" Oeste.

De acordo com informações colhidas, morar em Limeira é bom porque a cidade se tornou um centro industrial, que conta com empresas do setor automobilístico, possibilita o desenvolvimento de atividades agrícolas, além da aquisição de imóvel pelo programa Casa Verde e Amarela.

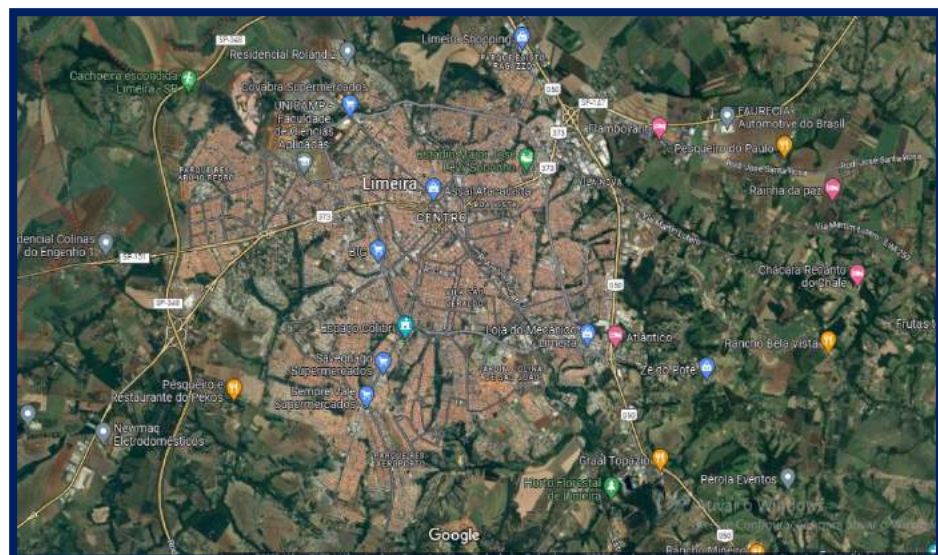


JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

É um excelente refúgio para quem deseja ter conforto e ainda estar perto de cidades grandes, como São Paulo e Campinas. Esse lugar oferece várias opções de empregos e ótima estrutura.



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE LIMEIRA-SP



VISTA VIA SATÉLITE DO MUNICÍPIO DE LIMEIRA-SP



LOCALIZAÇÃO DE LIMEIRA NO ESTADO DE SÃO PAULO



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

8.2. BAIRRO e REGIÃO

Os imóveis pertencentes às **Matrículas nº 54.398, 54.399 e 54.400**, estão localizados na **Rua Vicente de Felice**, no bairro **Jardim Ouro Verde**, a aproximadamente 700 metros da Av. Comendador Agostinho Prada, sendo esta, importante via de circulação e centro comercial do bairro. No entorno, num raio de mil metros, é possível encontrar supermercados, academias, padarias, restaurantes, postos de combustíveis bem como vários condomínios residenciais.

Localizado em rua pavimentada os imóveis dispõe de rede de telefonia, eletricidade, TV a cabo, Internet, água e esgoto, dispondo de Hidrômetro individual. A rua ainda é de grande movimento, o que é de grande valia e valorização para imóveis cujo utilização é para fins comerciais.

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma **Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1)**.

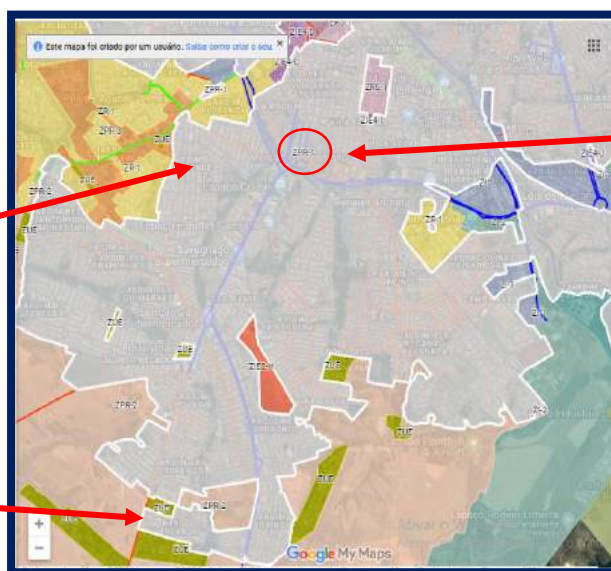
Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas, clínicas odontológicas e médicas, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos e praças.

O imóvel pertencente à **Matrícula nº 49.250**, está localizado na **Rua Orivaldo Gaspar, nº 591**, no bairro **Residencial Nobreville**, a aproximadamente 600 metros da Av. Doutor Lauro Corrêa da Silva, sendo esta, importante via de circulação do bairro. No entorno, num raio de mil e quinhentos metros, é possível encontrar supermercados, academias, padarias, restaurantes, postos de combustíveis bem como vários condomínios residenciais.

Localizado em rua pavimentada os imóveis dispõe de rede de telefonia, eletricidade, TV a cabo, Internet, água e esgoto, dispondo de Hidrômetro individual. A rua é de pequeno movimento, o que é de grande valia e valorização para imóveis cujo utilização é para fins residenciais, visto que aparenta ser um local mais calmo e reservado.

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma **Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1)**.

Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas, clínicas odontológicas e médicas, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos e praças.



ZPR 1

JARDIM OURO VERDE
Lotes 6, 7 e 8
Mat. 54.398, 54.399 e 54.400

RESIDENCIAL NOBREVILLE
Lotes 24
Mat. 49.250

ZONEAMENTO – MUNICÍPIO DE LIMEIRA/SP.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

9. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a **Resolução COFECI nº 1066/2007**, o **anexo IV** do **Ato Normativo 001/2011** do **COFECI** e considerando o item **8.2.1** da **ABNT/NBR 14653**, para a elaboração deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**.

Pelo método aplicado, foram levadas em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação.

A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o **mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis**.

Foi levado em consideração, o **Fator Oferta**. Este, leva em consideração o fato de que os valores de alguns elementos podem ser oriundos tanto do valor de negociação como do valor de oferta. Diante do analisado, bem como do atual cenário em que vivemos, atribui-se a todos os imóveis uma diminuição de **5% (cinco por cento)**, no valor do metro quadrado encontrado, a título das variações do mercado imobiliário.

10. PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros **14 (quatorze)** imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados mais abaixo.

Os imóveis buscados como referenciais são **Lotes de terrenos**, determinando assim o valor do terreno, calculando em seguida o valor da edificação pelo **Custo Unitário Básico** conforme mencionado, mais adiante.

11. IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa dos imóveis referenciais, foi realizada baseado em informações de imóveis que se encontram à venda e ofertado por vários corretores e/ou imobiliárias da região do imóvel. Foram utilizados imóveis como referenciais, com áreas variando entre a **125 m²** até o limite de **300 m²**, buscando assim referencias que não sejam discrepantes com relação ao imóvel avaliando. Além do mais, optou-se por imóveis referenciais, localizados em bairro/região semelhante ao dos avaliandos, assim, conseguimos valores mais precisos.

I. IMÓVEL REFERENCIAL 1:

TÍTULO DO ANUNCIO:	Terreno à venda, Jardim Ouro Verde - Limeira/SP
FONTE:	https://www.pezinhoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-ouro-verde-limeira-sp/2519
METRAGEM (M²):	250 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Jardim Ouro Verde
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais).

Terreno à venda, Jardim Ouro Verde - Limeira/SP

Jardim Ouro Verde, Limeira - SP

250,00 m² 250,00 m² 0 quartos 0 banheiros 0 Vagas 0 Suite

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terrenos de 250 metros plano com vrios comercio na regio , ótima localização
bairro bem conceituado

CARACTERÍSTICAS INTERNAS

CARACTERÍSTICAS EXTERNAS

IMÓVEL

Cód. imóvel: 2519

VALOR

R\$ 250.000,00

Condomínio

R\$ 0,00

IPTU

R\$ 262,72



Pezinho Consultoria
Imobiliária
(19) 3404-9229

FALE CONOSCO

AGENDAR UMA VISITA

II. IMÓVEL REFERENCIAL 2:

TÍTULO DO ANUNCIO:	Terreno à venda, Jardim da Graminha - Limeira/SP
FONTE:	https://www.pezinhoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-da-graminha-limeira-sp/4886
METRAGEM (M²):	155 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Jardim Graminha
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 135.000,00 (Cento e trinta e cinco mil reais).





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Início / Venda / Jardim da Graminha

Terreno à venda, Jardim da Graminha - Limeira/SP

Jardim da Graminha, Limeira - SP

0,00 m²

155,09 m²

0 quartos

0 banheiros

0 Vagas

0 Suite

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno plano próximo a comércio medindo 155m² (7 X 22,1).

CARACTERÍSTICAS INTERNAS

CARACTERÍSTICAS EXTERNAS

IMÓVEL **Cód. imóvel: 4886**

VALOR **R\$ 135.000,00**

Condomínio R\$ 0,00

IPTU R\$ 40,63

Pezinho Consultoria
Imobiliária
(19) 3404-9229

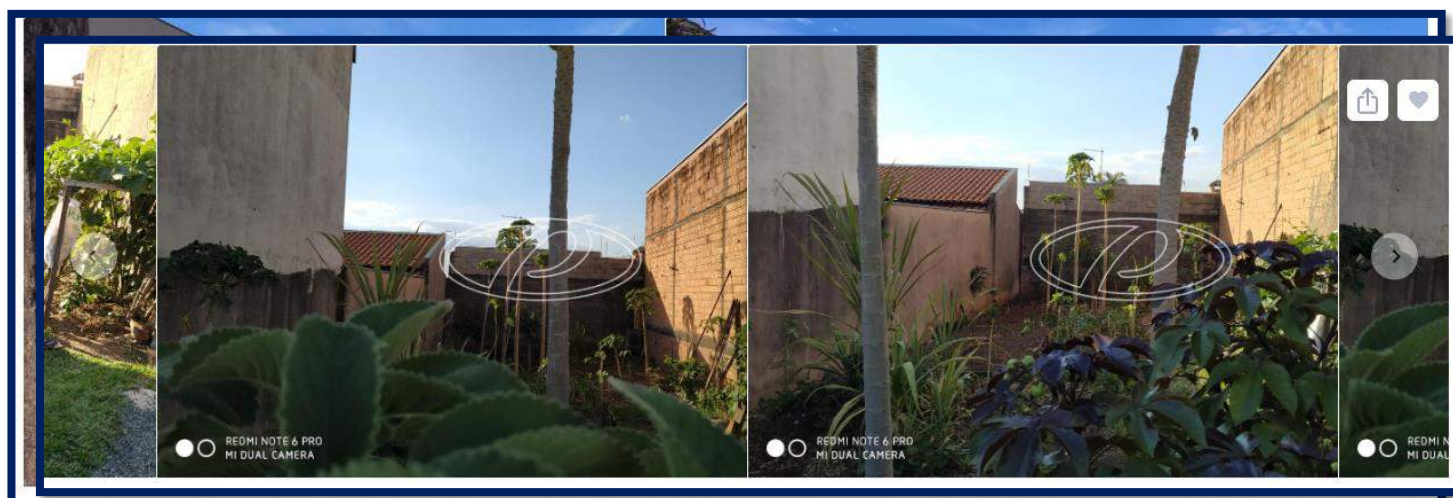
FALE CONOSCO

AGENDAR UMA VISITA

Ativar o Wi-Fi
 Acesse Configurações para ativar o Wi-Fi

III. IMÓVEL REFERENCIAL 3:

TÍTULO DO ANUNCIO:	Terreno à venda, Jardim Ipanema - Limeira/SP
FONTE:	https://www.pezinhoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-ipanema-limeira-sp/2160
METRAGEM (M²):	140 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Jardim Ipanema
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 130.000,00 (Cento e quarenta mil reais).





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Terreno à venda, Jardim Ipanema - Limeira/SP

Jardim Ipanema, Limeira - SP

0,00 m² 140,00 m² 0 quartos 0 banheiros 0 Vagas 0 Suite

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno com 140m2 em boa localização, venha conferir

CARACTERÍSTICAS INTERNAS

CARACTERÍSTICAS EXTERNAS

IMÓVEL **Cód. imóvel: 2160**

VALOR **R\$ 130.000,00**

Condomínio R\$ 0,00

IPTU R\$ 290,55



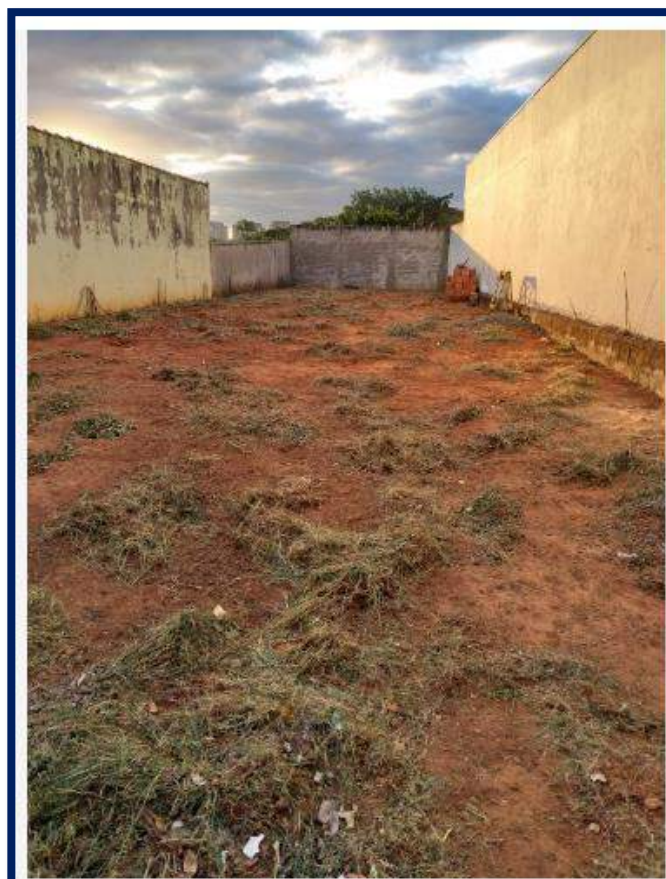
Pezinho Consultoria
 imobiliária
 (19) 3404-9229

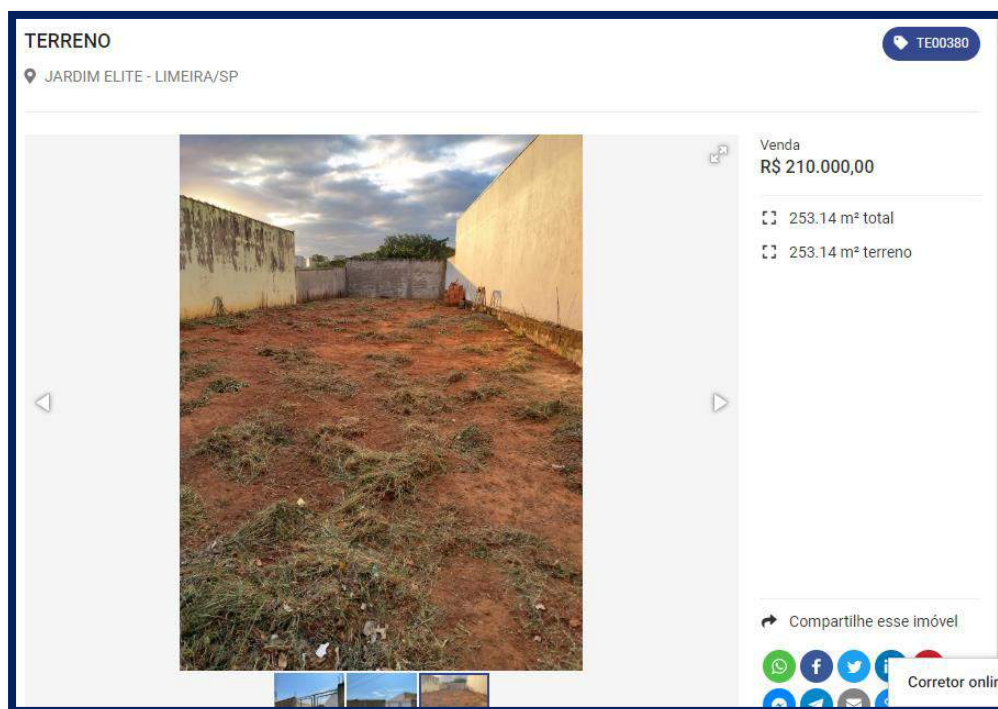
FALE CONOSCO

AGENDAR UMA VISITA

IV. IMÓVEL REFERENCIAL 4:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO - JARDIM ELITE - LIMEIRA/SP
FONTE:	https://www.dinamicaimoveis.com/comprar/sp/limeira/jardim-elite/terreno/72312775
METRAGEM (M²):	253 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Jardim Elite
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais).





V. IMÓVEL REFERENCIAL 5:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO À VENDA, RESIDENCIAL NOBREVILLE - LIMEIRA/SP
FONTE:	https://www.imobiliariabomlar.com.br/imovel/terreno-a-venda-residencial-nobreville-limeira-sp/21857
METRAGEM (M²):	202 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	RESIDENCIAL NOBREVILLE
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais).



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Terreno à venda, Residencial Nobreville - Limeira/SP
Residencial Nobreville, Limeira - SP

0,00 m²

202,50 m²

0 quartos

0 banheiros

0 Vagas

0 Suite

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Área total do terreno 202,50 m², murado com água ligada e poste padrão de energia. Alcece pronto para construção de casa.

Documentação em ordem.

CARACTERÍSTICAS INTERNAS

CARACTERÍSTICAS EXTERNAS

Proximidades
TRANSPORTE PÚBLICO

IMÓVEL **Cód. imóvel: 21857**

VALOR
R\$ 160.000,00

Condomínio R\$ 0,00
IPTU R\$ 300,00
Valor sujeito à alteração sem aviso prévio*

Imobiliária Bom Lar
(19) 3446-4110

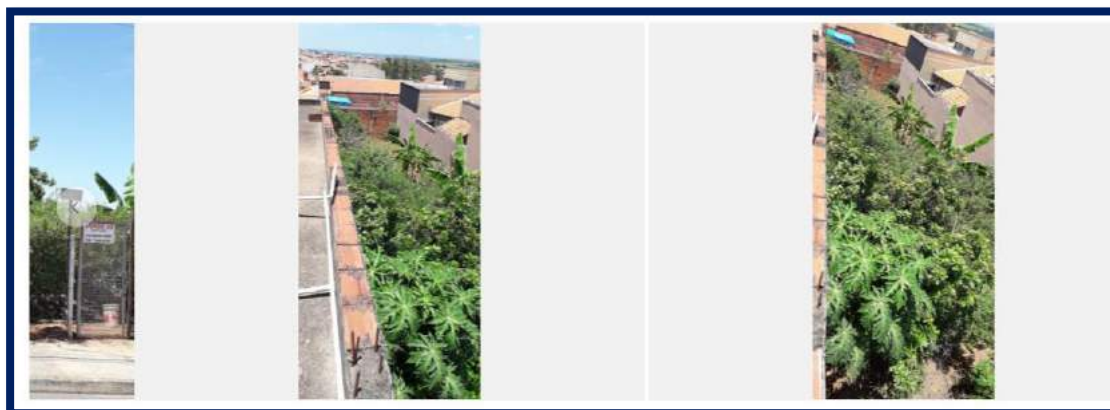
FALE CONOSCO

(19) 9 8151-4242

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows

VI. IMÓVEL REFERENCIAL 6:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO À VENDA, JARDIM IPANEMA - LIMEIRA/SP
FONTE:	https://www.imobiliariabomlar.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-ipanema-limeira-sp/15164
METRAGEM (M²):	250 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	JARDIM IPANEMA
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais).



Terreno à venda, Jardim Ipanema - Limeira/SP
Jardim Ipanema, Limeira - SP

0,00 m²

250,00 m²

0 quartos

0 banheiros

0 Vagas

0 Suite

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Área total do terreno 250 M².

CARACTERÍSTICAS INTERNAS

CARACTERÍSTICAS EXTERNAS

Proximidades
TRANSPORTE PÚBLICO
Não foi encontrado nenhuma estação próximo a esse imóvel

Buscar outro(a) Terreno nessa região >

IMÓVEL **Cód. imóvel: 15164**

VALOR
R\$ 180.000,00

Condomínio R\$ 0,00
IPTU R\$ 0,00
Valor sujeito à alteração sem aviso prévio*

Imobiliária Bom Lar
(19) 3446-4110

FALE CONOSCO

(19) 9 8151-4242

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

VII. IMÓVEL REFERENCIAL 7:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO À VENDA, 228 M² POR R\$ 228.000 VL. CLAUDIA
FONTE:	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-228-m-por-r-228-000-vl-claudia-1142590542
METRAGEM (M²):	228 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	VILA CLÁUDIA
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 228.000,00 (Duzentos e vinte e oito mil reais).



Terreno à venda, 228 m² por R\$ 228.000 VL. Claudia

Publicado em 07/02 às 16:55 - cód. 1142590542 - anúncio profissional.

R\$ 228.000

R\$ 228.000

Código do anúncio: 6907... ver número-6

Terreno na Vila Cláudia

Ativa Consultoria Imobiliária Ltda - ME

(19) 99612-2884

Seu nome

Seu E-mail

Seu telefone (opcional)

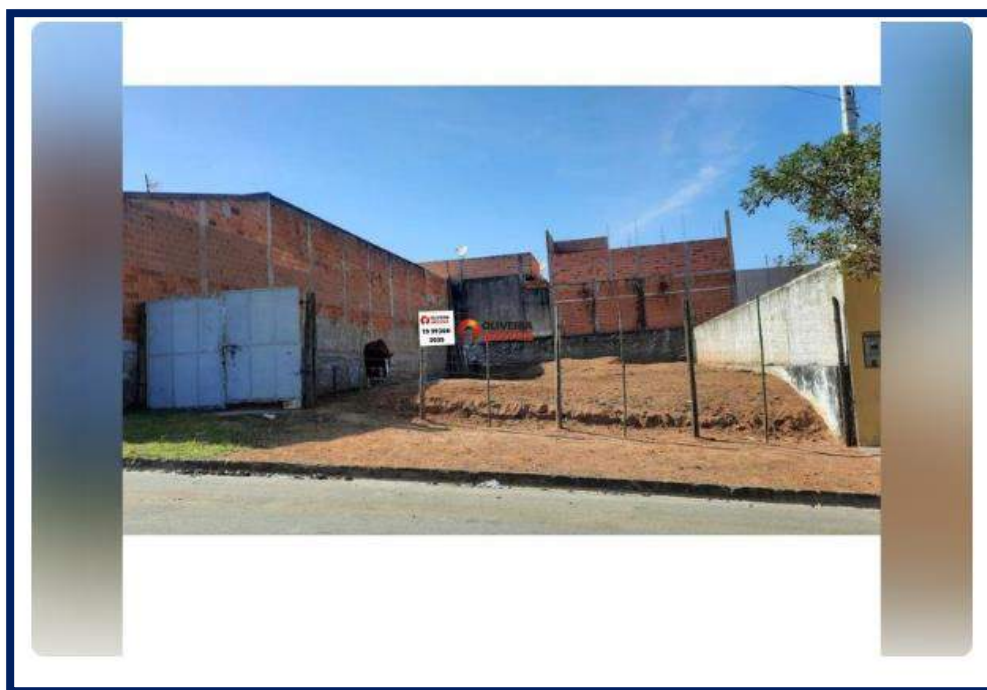
Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. Saiba mais

VIII. IMÓVEL REFERENCIAL 8:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO PARA VENDA NO BAIRRO JARDIM DO LAGO, LIMEIRA / SP.
FONTE:	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-para-venda-no-bairro-jardim-do-lago-limeira-sp-1139018580
METRAGEM (M²):	258 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	JARDIM DO LAGO
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais).



R\$ 200.000

Código do anúncio: TE00322_1-2665985

Terreno para Venda no bairro Jardim do Lago, localizado na cidade de Limeira / SP.

Terreno feito terraplanagem, obtém muro de arrimo no fundo e na lateral.

Área Total de 258,00 m². 12,3m largura 21,0m comprimento

Valor do Imóvel R\$ 200.000,00.

Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia.

IMÓVEL PARA VENDA

Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.

Oliveira Imóveis

(19) 9930... [ver número](#)

[Chat](#)

Último acesso há null.

Verificado com:   

Na OLX desde junho de 2021

[Ver todos os anúncios](#)

O produto como foi anunciado ou seu dinheiro de volta

Use a **Compra Segura**

[Aproveitar](#)

OLX

IX. IMÓVEL REFERENCIAL 9:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO PARA VENDA EM LIMEIRA, PARQUE RESIDENCIAL ROLAND
FONTE:	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-para-venda-em-limeira-parque-residencial-roland-1008135634
METRAGEM (M²):	300 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	PARQUE RESIDENCIAL ROLAND
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 285.000,00 (Duzentos e oitenta e cinco mil reais).



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

R\$ 285.000

Código do anúncio: 1828_1-2327651

Terreno para Venda no bairro Parque Residencial Roland, localizado na cidade de Limeira / SP.

Área do Terreno com 300,00 m².

Valor do Imóvel R\$ 285.000,00.

Este terreno não fica na parte fechada do Roland!

Proximidades: Escola, Farmácia, Supermercado

Wagner de Oliveira Lussietto

(19) 99612-2884 [ver número](#)

Seu nome

Seu E-mail

Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui

[Enviar mensagem](#)

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

O produto como foi anunciado ou seu

X. IMÓVEL REFERENCIAL 10:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO À VENDA, VILA CRISTOVAM - LIMEIRA/SP
FONTE:	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-vila-cristovam-limeira-sp-1007923721
METRAGEM (M²):	300 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	VILA CRISTOVAM
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 298.000,00 (Duzentos e noventa e oito mil reais).





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

R\$ 298.000
Código do anúncio: 53365
Terreno bem localizado.

Favoritar
Compartilhar
Denunciar

Detalhes

Categoria
Terrenos, sítios e fazendas

Tipo
Terrenos

Condomínio
R\$ 0

IPTU
R\$ 0

Tamanho
300m²

Localização

CEP
13480610

Município
Limeira

Bairro
Vila Cristóvam

PRO

Roque Imóveis
(19) 404... ver número
ver todos os anúncios

Seu nome

Seu E-mail

Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. Saiba mais

XI. IMÓVEL REFERENCIAL 11:

TÍTULO DO ANUNCIO:	LIMEIRA - TERRENO PADRÃO - VILA CIDADE JARDIM
FONTE:	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/limeira-terreno-padrao-vila-cidade-jardim-1106022669
METRAGEM (M²):	294 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	VILA CIDADE JARDIM
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais).





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

R\$ 300.000

Código do anúncio: 5895

Terreno com muros no bairro Cidade Jardim.

Se você quer encontrar o melhor imóvel em Limeira para investir ou morar com sua família, a Mattiazzo realiza!

Venha conversar com nossos corretores.

Mattiazzo Imóveis
CRECI 218321

[Favoritar](#)
[Compartilhar](#)
[Denunciar](#)

Detalhes

Categoria	Tipo	Condomínio
Terrenos, sítios e fazendas	Terrenos	R\$ 0
IPTU	Tamanho	
R\$ 3.062	294m²	

Mattiazzo Imóveis
(19) 99612-2884

Seu nome:

Seu E-mail:

Seu telefone (opcional):

Escreva sua mensagem aqui:

[Enviar mensagem](#)

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

O produto como foi anunciado ou seu dinheiro de volta

XII. IMÓVEL REFERENCIAL 12:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO À VENDA, JARDIM NOSSA SENHORA DE FÁTIMA - LIMEIRA/SP
FONTE:	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-jardim-nossa-senhora-de-fatima-limeira-sp-960284155?rec=a&lis=galeria_adview_relacionados_1100
METRAGEM (M²):	300 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	JARDIM LIMERANEA / JARDIM NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais).





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

R\$ 290.000

Código do anúncio: 2550

Terreno com ótima localização no Jd Limeranea, medindo 300m² 10 X 30, plano, murado

[Favoritar](#)
[Compartilhar](#)
[Denunciar](#)

Detalhes

Categoria	Tipo	Condomínio
Terrenos, sítios e fazendas	Terrenos	R\$ 0
IPTU	Tamanho	
R\$ 0	300m²	

Localização

Pezinho Consultoria Imobiliária

(19) 3404... [ver número](#)

[Chat](#)

Último acesso há null

Verificado com: [WhatsApp](#) [Email](#) [Facebook](#)

Na OLX desde setembro de 2021

[Ver todos os anúncios](#)

Carros baratos em leilão em qual faixa de preço você quer?

A PARTIR DE R\$7.000,00

A PARTIR DE R\$12.000,00

A PARTIR DE R\$16.000,00

MAIS BARATO POSSÍVEL

XIII. IMÓVEL REFERENCIAL 13:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO À VENDA, JARDIM DOS JEQUITIBÁS - LIMEIRA/SP
FONTE:	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-jardim-dos-jequitibas-limeira-sp-1107465077
METRAGEM (M²):	200 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	JARDIM DOS JEQUITIBÁS
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

R\$ 150.000

Código do anúncio: 5203

Terreno plano e próximo a comércio locais.

[Favoritar](#)
[Compartilhar](#)
[Denunciar](#)

Detalhes

Categoria	Tipo	Condomínio
Terrenos, sítios e fazendas	Terrenos	R\$ 0
IPPU	Tamanho	
R\$ 0	200m²	

Localização

CEP	Município	Bairro
13482332	Limeira	Jardim dos Jequitibás
Logradouro		

Pezinho Consultoria Imobiliária

(19) 3404... [ver número](#)

[Chat](#)

Último acesso há null

Verificado com:

Na OLX desde setembro de 2021

[Ver todos os anúncios](#)

O produto como foi anunciado ou seu dinheiro de volta

Use o [Compro Segura](#)

[Aprovelitar](#)

OLX

XIV. IMÓVEL REFERENCIAL 14:

TÍTULO DO ANUNCIO:	TERRENO À VENDA, JARDIM CAMPO BELO - LIMEIRA/SP
FONTE:	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-jardim-campo-belo-limeira-sp-1107501802
METRAGEM (M²):	140 metros quadrados
LOCALIZAÇÃO:	JARDIM CAMPO BELO
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais).





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

R\$ 130.000
Código do anúncio: 5204
Terreno, boa localização, próximo a comércio locais do bairro

Favoritar
Compartilhar
Denunciar

Detalhes

Categoria
Terrenos, sítios e fazendas

Tipo
Terrenos

Condomínio
R\$ 0

IPTU
R\$ 0

Tamanho
140m²

Localização

CEP
13481150

Município
Limeira

Bairro
Jardim Campo Belo

Pezinho Consultoria Imobiliária
(19) 3404... ver número
Chat
Último acesso há null
Verificado com: [Verificação] Na DLX desde setembro de 2021
Ver todos os anúncios

Anúncio removido. Saiba mais

11.1. RESUMO DOS REFERENCIAIS

REF.	LOCALIZAÇÃO	V. ANUNCIADO	METRAGEM	ANUNCIANTE
1	Jardim Ouro Verde	R\$ 250.000,00	250 m²	Pezinho Imóveis
2	Jardim da Graminha	R\$ 135.000,00	155 m²	Pezinho Imóveis
3	Jardim Ipanema	R\$ 130.000,00	140 m²	Pezinho Imóveis
4	Jardim Elite	R\$ 210.000,00	253 m²	Dinâmica Imóveis
5	Residencial Nobreville	R\$ 160.000,00	202 m²	Imobiliária Bom Lar
6	Jardim Ipanema	R\$ 180.000,00	250 m²	Imobiliária Bom Lar
7	Vila Claudia	R\$ 228.000,00	228 m²	Ativa Consultoria Imobiliária
8	Jardim do Lago	R\$ 200.000,00	258 m²	Oliveira Imóveis
9	Residencial Roland	R\$ 285.000,00	300 m²	Wagner de Oliveira Lussietto
10	Vila Cristovam	R\$ 298.000,00	300 m²	Roque Imóveis
11	Vila Cidade Jardim	R\$ 300.000,00	294 m²	Mattiazzo Imóveis
12	Jardim Limeranea	R\$ 290.000,00	300 m²	Pezinho Imóveis
13	Jardim dos Jequitibás	R\$ 150.000,00	200 m²	Pezinho Imóveis
14	Jardim Campo Belo	R\$ 130.000,00	140 m²	Pezinho Imóveis

Todas as amostras foram colhidas no período compreendido entre os dias **06/02/2023** até **10/02/2023**.

12. TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS INFORMAÇÕES COLETADAS

Todos os dados colhidos passaram por tratamento de dados, visando a melhor homogeneização dos dados coletados, para tanto utiliza-se a metodologia de estatística inferencial.

12.1. CALCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Primeiramente, foi realizado o cálculo para a obtenção do **valor do metro quadrado** dos imóveis referenciais.

Em seguida, fez-se a redução de **5%** do valor encontrado, em virtude de as amostras coletadas serem oriundas de anúncios realizados por Imobiliárias e Portais de Anuncio eletrônico.

Obtendo com isso o valor homogeneizado do metro quadrado de cada imóvel referencial, conforme segue:

REF.	VALOR ANUNCIADO	METRAGEM	VALOR/M²	REDUÇÃO (F. Oferta)	VALOR HOMOGENEIZADO DO METRO QUADRADO
1	R\$ 250.000,00	250	R\$ 1.000,00	R\$ 50,00	R\$ 950,00
2	R\$ 135.000,00	155	R\$ 870,97	R\$ 43,55	R\$ 827,42
3	R\$ 130.000,00	140	R\$ 928,57	R\$ 46,43	R\$ 882,14
4	R\$ 210.000,00	253	R\$ 830,04	R\$ 41,50	R\$ 788,54
5	R\$ 160.000,00	202	R\$ 792,08	R\$ 39,60	R\$ 752,48
6	R\$ 180.000,00	250	R\$ 720,00	R\$ 36,00	R\$ 684,00
7	R\$ 228.000,00	228	R\$ 1.000,00	R\$ 50,00	R\$ 950,00
8	R\$ 200.000,00	258	R\$ 775,19	R\$ 38,76	R\$ 736,43
9	R\$ 285.000,00	300	R\$ 950,00	R\$ 47,50	R\$ 902,50
10	R\$ 298.000,00	300	R\$ 993,33	R\$ 49,67	R\$ 943,67
11	R\$ 300.000,00	294	R\$ 1.020,41	R\$ 51,02	R\$ 969,39
12	R\$ 290.000,00	300	R\$ 966,67	R\$ 48,33	R\$ 918,33
13	R\$ 150.000,00	200	R\$ 750,00	R\$ 37,50	R\$ 712,50
14	R\$ 130.000,00	140	R\$ 928,57	R\$ 46,43	R\$ 882,14

12.2. DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES ENCONTRADOS

Obteve-se a média aritmética do valor homogeneizado, através da fórmula:

$$\frac{V.M^2R.1 + V.M^2R.2 + \dots + V.M^2R14}{14}$$

Com isso o valor médio do metro quadrado encontrado foi de:

$$\frac{950,00 + 827,42 + 882,14 + 788,54 + 752,48 + 684,00 + 950,00 + 736,43 + 902,50 + 943,67 + 969,39 + 918,33 + 712,50 + 882,14}{14} = \frac{R\$ 11.899,54}{14} = R\$ 849,97$$

Conclui-se que o valor médio do metro quadrado é de **R\$ 849,97 (oitocentos e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos).**



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
 CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

12.3. CÁLCULO DA VARIÂNCIA E DESVIO PADRÃO

A **variância** é uma medida de dispersão que mostra o quão distante cada valor desse conjunto está do valor central (médio).

Quanto menor é a variância, mais próximos os valores estão da média e quanto maior ela for, mais os valores estarão distantes da média.

Com posse do valor da média aritmética foi necessário calcular o **valor dos resíduos**.

Os resíduos indicam a variação natural dos dados, um fator aleatório (ou não) que o modelo não capturou. Se as pressuposições do modelo são violadas, a análise será levada a resultados duvidosos e não confiáveis para a inferência.

Para o cálculo dos resíduos subtraiu-se o valor da média aritmética encontrada de cada um dos valores homogeneizados, conforme demonstra a tabela abaixo:

REF.	VALOR HOMOGENEIZADO	MÉDIA ARITMÉTICA	RESÍDUOS
1	R\$ 950,00	R\$ 849,97	R\$ 100,03
2	R\$ 827,42	R\$ 849,97	-R\$ 22,55
3	R\$ 882,14	R\$ 849,97	R\$ 32,18
4	R\$ 788,54	R\$ 849,97	-R\$ 61,43
5	R\$ 752,48	R\$ 849,97	-R\$ 97,49
6	R\$ 684,00	R\$ 849,97	-R\$ 165,97
7	R\$ 950,00	R\$ 849,97	R\$ 100,03
8	R\$ 736,43	R\$ 849,97	-R\$ 113,53
9	R\$ 902,50	R\$ 849,97	R\$ 52,53
10	R\$ 943,67	R\$ 849,97	R\$ 93,70
11	R\$ 969,39	R\$ 849,97	R\$ 119,42
12	R\$ 918,33	R\$ 849,97	R\$ 68,37
13	R\$ 712,50	R\$ 849,97	-R\$ 137,47
14	R\$ 882,14	R\$ 849,97	R\$ 32,18

Em seguida, elevou-se cada resíduo ao quadrado, obtendo assim a soma do quadrado dos resíduos, conforme demonstrado na tabela abaixo:

REF.	VALOR HOMOGENEIZADO	MÉDIA	RESÍDUOS	QUADRADO DOS RESÍDUOS
1	R\$ 950,00	R\$ 849,97	R\$ 100,03	R\$ 10.006,58
2	R\$ 827,42	R\$ 849,97	-R\$ 22,55	R\$ 508,40
3	R\$ 882,14	R\$ 849,97	R\$ 32,18	R\$ 1.035,28
4	R\$ 788,54	R\$ 849,97	-R\$ 61,43	R\$ 3.773,59
5	R\$ 752,48	R\$ 849,97	-R\$ 97,49	R\$ 9.504,67
6	R\$ 684,00	R\$ 849,97	-R\$ 165,97	R\$ 27.545,09
7	R\$ 950,00	R\$ 849,97	R\$ 100,03	R\$ 10.006,58
8	R\$ 736,43	R\$ 849,97	-R\$ 113,53	R\$ 12.889,75
9	R\$ 902,50	R\$ 849,97	R\$ 52,53	R\$ 2.759,70
10	R\$ 943,67	R\$ 849,97	R\$ 93,70	R\$ 8.779,60
11	R\$ 969,39	R\$ 849,97	R\$ 119,42	R\$ 14.261,29
12	R\$ 918,33	R\$ 849,97	R\$ 68,37	R\$ 4.673,94
13	R\$ 712,50	R\$ 849,97	-R\$ 137,47	R\$ 18.897,21
14	R\$ 882,14	R\$ 849,97	R\$ 32,18	R\$ 1.035,28
SOMA DO QUADRADO DOS RESÍDUOS				R\$ 125.676,94

Com posse desses dados foi o momento de calcular a **variância**, através da fórmula matemática abaixo:

$$(Variância)^2 = \frac{\text{Soma do quadrado dos resíduos}}{(\text{número de amostras} - 1)}$$

Substituindo os dados:

$$(Variância)^2 = \frac{125676,94}{14 - 1}$$

$$(Variância)^2 = 9.667,46$$

Por fim, determina-se o desvio padrão dos resultados, extraindo a raiz quadrado do valor obtido anteriormente:

$$\text{Desvio Padrão} = \sqrt{9667,46}$$

$$\text{Desvio Padrão} \cong \underline{98,32}$$

Conclui-se que o desvio padrão é de aproximadamente 98,32.

12.4. CÁLCULO DA VARIÂNCIA E DESVIO PADRÃO

O coeficiente de variação é usado para analisar a dispersão em termos relativos a seu valor médio quando duas ou mais séries de valores apresentam unidades de medida diferentes.

Dessa forma, podemos dizer que o coeficiente de variação é uma forma de expressar a variabilidade dos dados excluindo a influência da ordem de grandeza da variável.

O cálculo do coeficiente de variação é feito através da fórmula:

$$\text{Coeficiente de Variação} = \frac{\text{Desvio Padrão}}{\text{Média Aritimética}} \times 100$$

Como o coeficiente de variação analisa a dispersão em termos relativos, ele será dado em **porcentagem**.

Quanto **menor** for o valor do coeficiente de variação, mais homogêneos serão os dados, ou seja, **menor** será a dispersão em torno da média.

De uma forma geral, se o Coeficiente de Variação:

For menor ou igual a 15% → baixa dispersão: dados homogêneos

For entre 15 e 30% → média dispersão

For maior que 30% → alta dispersão: dados heterogêneos

Portanto, o intuito do subscritor deste Parecer foi chegar ao Coeficiente o mais próximo possível do valor de **15%** de modo a chegar a uma baixa dispersão, ou seja, dados mais homogêneos possíveis.

Substituindo na fórmula os valores encontrados até então, temos:

$$\text{Coeficiente de Variação} = \frac{98,32}{849,97} \times 100$$

$$\text{Coeficiente de Variação} \cong 12\%$$

Conclui-se que o **coeficiente de variação das amostras é de 12%**.

Estando os dados obtidos abaixo de **15%**, podemos afirmar que os dados coletados são **homogêneos**, ou seja, não haverá a necessidade de excluir amostras.

12.5. VALOR DO METRO QUADRADO

Sendo as amostras, **HOMOGÊNEAS**, e não havendo a necessidade de excluir amostras. Podemos afirmar que o valor do metro quadrado será o valor obtido através dos cálculos no **item nº 11.2**.

Sendo assim, o valor do metro quadrado dos terrenos atualmente está estimado em torno de **R\$ 849,97 (oitocentos e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos)**.

13. DEFINIÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS EM AVALIAÇÃO

O valor dos imóveis em avaliação, será calculado em três etapas distintas:

- I. Determinação do valor do terreno;
- II. Determinação do valor da edificação;
- III. Somatória do valor do terreno + valor da edificação.

O valor do terreno será obtido multiplicando a **área total do terreno pelo valor do metro quadrado (R\$ 849,97)**.

O valor da edificação será obtido multiplicando a **área construída pelo valor do CUB**.

O **CUB (Custo Unitário Básico)** é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O **CUB** global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo **SindusCon-SP** e a **FGV (Fundação Getulio Vargas)**.

O **SindusCon-SP** é o representante e interlocutor qualificado das empresas da indústria da construção paulista que contribuem para o crescimento econômico, a geração de empregos e a sustentabilidade ambiental nacional.

O **CUB** utilizado, é sempre o último publicado pela SindusCon-SP. Neste caso, utilizaremos para tanto o **CUB** referente ao mês de **janeiro de 2023**.



O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Download da série histórica >

Janeiro 2023 R\$/m²

Sem desoneração - R\$-N

1.912,53

Com

VALOR DO CUB PARA IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Para as edificações encravadas no Lote nº 06 (Matrícula nº 54.398) e Lote nº 24 (Matrícula nº 49.250), adotou-se o CUB acima, ou seja **R\$ 1.912,53 por metro quadrado**, por se tratar de estruturas residenciais e semelhantes, no caso da edificação encravada no Lote nº 06, que embora aparenta não ser utilizado para fins residenciais, apresenta características estruturais para tal.

Para as edificações encravadas no Lote nº 07 (Matrícula nº 54.399) e Lote nº 08 (Matrícula nº 54.400), adotou-se o CUB no valor de **R\$ 2.343,82 por metro quadrado**, por se tratar de **estruturas comerciais de padrão alto**, visto que os materiais utilizados (embora alguns estejam deteriorados, como nota-se nas imagens colhidas) sejam de ótima qualidade e a própria fachada das edificações já sugerem tal padrão.

Padrão Alto		
	Custo m²	% mês
CAL-8	2.343,82	-0,06
CSL-8	2.069,11	-0,10
CSL-16	2.707,85	-0,10

VALOR DO CUB PARA ESTRUTURAS COMERCIAIS DE PADRÃO ALTO
CAL-8 – Comercial Andares Livres de até 8 Pavimentos.

13.1. VALOR DE MERCADO DO LOTE Nº 06 (Matrícula 54.398):

13.1.1. VALOR DO TERRENO:

O terreno possui a **área total de 250 metros quadrados**.

Logo obtemos o valor do terreno através da fórmula:

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 849,97 \times 250$$

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 212.491,78$$

Conclui-se que o valor do terreno, referente ao **Lote nº 06** é de **R\$ 212.491,78** (Duzentos e doze mil, quatrocentos e noventa e um reais e setenta e oito centavos).

13.1.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Conforme elencado anteriormente neste Parecer, foi estimado que a **área construída da edificação** encravada neste Lote é de **aproximadamente 200 metros quadrados**.

De acordo com o **Boletim Econômico de Janeiro de 2023**, emitido pelo **SindusCon-SP**, o valor do **CUB**, para edificações **residenciais e semelhantes** está em torno de **R\$ 1.912,53 (Padrão Normal)**.

Conforme já mencionado neste Parecer, a edificação encravada no Lote nº 06, que embora aparenta não ser utilizado para fins residenciais, apresenta características estruturais para tal.

Logo obtemos o valor da edificação através da fórmula:

$$\text{Valor da edificação} = \text{área construída} \times \text{valor do CUB}$$

$$\text{Valor da edificação} = 200 \times R\$ 1.912,53$$

$$\text{Valor da edificação} = R\$ 382.506,00$$

Importante destacar que tal valor se refere a imóveis recém construído, porém é importante levar em consideração de que a edificação possui em torno de **5 anos**.

Nesse caso será feito o cálculo da **depreciação da edificação**.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Depreciação é a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Para identificar o **fator de depreciação**, primeiramente, pela identificação do Estado de Conservação do imóvel. Depois, aplicamos isso em uma tabela. Nessa tabela são mostradas algumas informações nas colunas e outras nas linhas. As linhas se referem à idade do imóvel e as colunas se referem ao estado de conservação. Essa tabela é a conhecida **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**.

É por tal motivo, que temos a chamada **vida real útil do imóvel**, que significa quanto tempo ele se mantém servindo ao fim a que se destina. Em outras palavras, **é o período desde a data que foi concluída a edificação até o momento em que deixa de ser utilizado por necessariamente requerer reformas significativas**.

O valor a depreciar podemos encontrar através da fórmula:

$$\text{Valor depreciado} = \text{Valor da edificação} - \left(\frac{\text{Valor da Edificação} \times \text{Fator Ross - Heidecke}}{100} \right)$$

A edificação aparenta ser nova, conforme mencionado anteriormente, o imóvel passou por reforma, tendo em vista os fatores mencionados e observados durante a vistoria e as buscas realizadas por este Perito.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – ENTRE NOVO E REGULAR (B)

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60

% DE VIDA DA EDIFICAÇÃO

FATOR ROSS-HEIDECKE

Portanto, podemos dizer que o Estado de Conservação desta edificação está enquadrado **ENTRE NOVO E REGULAR (B)**, isso significa que o imóvel, apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou muito próximo disso, sem que tenha sofrido reparos e tampouco necessite de reparos. Também é atribuído este critério para **edificação que tenha sofrido reforma geral e substancial a menos de 2 anos** e que apresente necessidade de somente uma leve pintura para recompor a aparência.

De acordo com a **TABELA DA VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS DO BUREAU OF INTERNAL REVENUE**, a vida útil desse tipo de imóvel gira em torno de **60 anos**.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
 CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

No caso, a edificação tendo seu valor calculado de **R\$ 382.506,00**, com estado de conservação **Entre novo e regular** e idade de 5 anos de um total de vida útil de 60 anos (ou seja, idade percentual de vida útil de 10%).

O **Fator Ross-Heidecke** é obtido na própria tabela de mesmo nome, fazendo a intersecção e cruzamento dos dados.

Aplicando essas informações na fórmula, anteriormente mencionada obtemos:

$$\text{Valor depreciado} = 382.506,00 - \left(\frac{382.506 \times 5,53}{100} \right)$$

$$\text{Valor depreciado} = 382.506,00 - 21.152,59$$

$$\text{Valor depreciado} = \text{R\$ } 361.353,41$$

Conclui-se que o valor da edificação, referente ao **Lote nº 06** é de **R\$ 361.353,41** (Trezentos e sessenta e um mil, trezentos e cinquenta e três reais e quarenta e um centavos).

13.1.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Lote nº 06 – Matrícula 54.398)

Para chegar ao valor total do imóvel em questão, basta somarmos o valor do terreno mais o valor da edificação, devidamente depreciado:

$$\text{Valor total do imóvel} = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor da edificação})$$

Como já elencado, este Perito não obteve acesso ao interior da edificação e área construída foi meramente calculada através de análises feita no ato da vistoria, visto que não consta nenhuma informação nos cadastros do imóvel perante a Prefeitura Municipal Local. Sendo assim, aparentemente se trata de um **imóvel pendente de regularização perante aos órgãos municipais**.

Diante desse fato e visando a melhor Avaliação Mercadológica do imóvel em questão, este Perito achou necessário aplicar um fator redutor de 10% do valor encontrado anteriormente, visando aproximar o valor do imóvel o mais próximo possível do cenário mercadológico atual. Com isso, atribuiu o fator de **0,9** à título da redução mencionada no parágrafo anterior, ficando então, o valor do imóvel fixado conforme segue:

$$\text{Valor total do imóvel} = (\text{R\$ } 212.491,78 + \text{R\$ } 361.353,41) * 0,90$$

$$\text{Valor total do imóvel} = \text{R\$ } 516.460,67$$

Conclui-se que o **valor total do imóvel**, referente ao **Lote nº 06** é de **R\$ 516.460,67** (Quinhentos e dezesseis mil, quatrocentos e sessenta reais e sessenta e sete centavos).

Tal valor poderá ainda ser arredondado, desde que esse arredondamento não seja superior a **1%** do seu valor, sendo assim o valor determinado por este Perito para o imóvel descrito na **Matrícula 54.398** é de: **R\$ 517.000,00** (Quinhentos e dezessete mil reais), uma variação em torno de **0,10%**.

13.2. VALOR DE MERCADO DO LOTE Nº 07 (Matrícula 54.399):

13.2.1. VALOR DO TERRENO:

O terreno possui a **área total de 250 metros quadrados**.

Logo obtemos o valor do terreno através da fórmula:

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 849,97 \times 250$$

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 212.491,78$$

Conclui-se que o valor do terreno, referente ao **Lote nº 07** é de **R\$ 212.491,78** (Duzentos e doze mil, quatrocentos e noventa e um reais e setenta e oito centavos).

13.2.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Conforme elencado anteriormente neste Parecer, no caso deste imóvel, consta ainda em documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Limeira, em anexo, que sob o terreno possui uma edificação com área construída de **210,65 metros quadrados**.

De acordo com o **Boletim Econômico de Janeiro de 2023**, emitido pelo **SindusCon-SP**, o valor do **CUB**, para edificações de **estruturas comerciais de padrão alto** está em torno de **R\$ 2.343,82**.

De acordo com a SindusCon-SP, a edificação poderá ser enquadrada como **Comercial Andar Livre CAL**) e por se tratar de **estruturas comerciais de padrão alto**, visto que os materiais utilizados (embora alguns estejam deteriorados, como nota-se nas imagens colhidas) sejam de ótima qualidade e a própria fachada das edificações já sugerem tal padrão.

Logo obtemos o valor da edificação através da fórmula:

$$\text{Valor da edificação} = \text{área construída} \times \text{valor do CUB}$$

$$\text{Valor da edificação} = 210,65 \times R\$ 2.343,82$$

$$\text{Valor da edificação} = R\$ 493.725,68$$



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
 CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Importante destacar que tal valor se refere a imóveis recém construído, porém é importante levar em consideração de que a edificação possui em torno de **15 anos**, conforme informações da própria Prefeitura Municipal, através dos espelhos do carnê de IPTU.

Nesse caso será feito o cálculo da **depreciação da edificação**.

Depreciação é a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Para identificar o **fator de depreciação**, primeiramente, pela identificação do Estado de Conservação do imóvel. Depois, aplicamos isso em uma tabela. Nessa tabela são mostradas algumas informações nas colunas e outras nas linhas. As linhas se referem à idade do imóvel e as colunas se referem ao estado de conservação. Essa tabela é a conhecida **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**.

É por tal motivo, que temos a chamada **vida real útil do imóvel**, que significa quanto tempo ele se mantém servindo ao fim a que se destina. Em outras palavras, **é o período desde a data que foi concluída a edificação até o momento em que deixa de ser utilizado por necessariamente requerer reformas significativas**.

O valor a depreciar podemos encontrar através da fórmula:

$$\text{Valor depreciado} = \text{Valor da edificação} - \left(\frac{\text{Valor da Edificação} \times \text{Fator Ross - Heidecke}}{100} \right)$$

A edificação aparenta ser nova, conforme mencionado anteriormente, o imóvel passou por reforma, tendo em vista os fatores mencionados e observados durante a vistoria e as buscas realizadas por este Perito.

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO – REGULAR (C)							
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20

% DE VIDA DA EDIFICAÇÃO

FATOR ROSS-HEIDECKE

Portanto, podemos dizer que o Estado de Conservação desta edificação está enquadrado como **REGULAR (C)**, é atribuído este critério ao imóvel que tenha permanentes atividades de manutenção que



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
 CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

mantenham eficientemente a aparência ou uso em condições de novo e que requeira apenas limpeza sem necessidade de mão de obra especializada para manter essas condições de uso e aparência.

De acordo com a **TABELA DA VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS DO BUREAU OF INTERNAL REVENUE**, a vida útil desse tipo de imóvel gira em torno de **80 anos (Galpão no padrão médio)**.

No caso, a edificação tendo seu valor calculado de **R\$ 493.725,68**, com estado de conservação **REGULAR (C)** e idade de 15 anos de um total de vida útil de 80 anos (ou seja, idade percentual de vida útil de **20%**), importante mencionar que ao utilizarmos a Tabela de Hoss-Reidecke, arredondamos a porcentagem de vida útil sempre para o próximo fator par. No caso o percentual de vida útil chegou a 18,75%, aproximamos então para 20% para fins de depreciação do imóvel.

O **Fator Ross-Heidecke** é obtido na própria tabela de mesmo nome, fazendo a intersecção e cruzamento dos dados.

Aplicando essas informações na fórmula, anteriormente mencionada obtemos:

$$\text{Valor depreciado} = 493.725,68 - \left(\frac{493.725,68 \times 14,20}{100} \right)$$

$$\text{Valor depreciado} = 493.725,68 - 70.109,05$$

$$\text{Valor depreciado} = \text{R\$ } 423.616,63$$

Conclui-se que o valor da edificação, referente ao **Lote nº 07** é de **R\$ 423.616,63** (Quatrocentos e vinte e três mil, seiscentos e dezesseis reais e sessenta e três centavos).

13.2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Lote nº 07 – Matrícula 54.399)

Para chegar ao valor total do imóvel em questão, basta somarmos o valor do terreno mais o valor da edificação, devidamente depreciado:

$$\text{Valor total do imóvel} = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor da edificação})$$

$$\text{Valor total do imóvel} = (\text{R\$ } 212.491,78 + 423.616,63)$$

$$\text{Valor total do imóvel} = \text{R\$ } 636.108,41$$

Conclui-se que o **valor total do imóvel**, referente ao **Lote nº 07** é de **R\$ 636.108,41** (Seiscentos e trinta e seis mil, cento e oito reais e quarenta e um centavos).

Tal valor poderá ainda ser arredondado, desde que esse arredondamento não seja superior a **1%** do seu valor, sendo assim o valor determinado por este Perito para o imóvel descrito na **Matrícula 54.399** é de: **R\$ 637.000,00** (Seiscentos e trinta e sete mil reais), uma variação em torno de **0,14%**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ RENATO MENEGHELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2023 às 14:25, sob o número WL RA23700242382. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003695-45.2018.8.26.0320 e código TWKSKUNI.

13.3. VALOR DE MERCADO DO LOTE Nº 08 (Matrícula 54.400):

13.3.1. VALOR DO TERRENO:

O terreno possui a **área total de 250 metros quadrados**.

Logo obtemos o valor do terreno através da fórmula:

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 849,97 \times 250$$

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 212.491,78$$

Conclui-se que o valor do terreno, referente ao **Lote nº 08** é de **R\$ 212.491,78** (Duzentos e doze mil, quatrocentos e noventa e um reais e setenta e oito centavos).

13.3.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Conforme elencado anteriormente neste Parecer, no caso deste imóvel, consta ainda em documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Limeira, em anexo, que sob o terreno possui uma edificação com área construída de **324,60 metros quadrados (Sobrado)**.

De acordo com o **Boletim Econômico de Janeiro de 2023**, emitido pelo **SindusCon-SP**, o valor do **CUB**, para edificações de **estruturas comerciais de padrão alto** está em torno de **R\$ 2.343,82**.

De acordo com a SindusCon-SP, a edificação poderá ser enquadrada como **Comercial Andar Livre CAL**) e por se tratar de **estruturas comerciais de padrão alto**, visto que os materiais utilizados (embora alguns estejam deteriorados, como nota-se nas imagens colhidas) sejam de ótima qualidade e a própria fachada das edificações já sugerem tal padrão.

Logo obtemos o valor da edificação através da fórmula:

$$\text{Valor da edificação} = \text{área construída} \times \text{valor do CUB}$$

$$\text{Valor da edificação} = 324,60 \times R\$ 2.343,82$$

$$\text{Valor da edificação} = R\$ 760.803,97$$



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Importante destacar que tal valor se refere a imóveis recém construído, porém é importante levar em consideração de que a edificação possui em torno de **15 anos**, conforme informações da própria Prefeitura Municipal, através dos espelhos do carnê de IPTU.

Nesse caso será feito o cálculo da **depreciação da edificação**.

Depreciação é a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Para identificar o **fator de depreciação**, primeiramente, pela identificação do Estado de Conservação do imóvel. Depois, aplicamos isso em uma tabela. Nessa tabela são mostradas algumas informações nas colunas e outras nas linhas. As linhas se referem à idade do imóvel e as colunas se referem ao estado de conservação. Essa tabela é a conhecida **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**.

É por tal motivo, que temos a chamada **vida real útil do imóvel**, que significa quanto tempo ele se mantém servindo ao fim a que se destina. Em outras palavras, **é o período desde a data que foi concluída a edificação até o momento em que deixa de ser utilizado por necessariamente requerer reformas significativas**.

O valor a depreciar podemos encontrar através da fórmula:

$$\text{Valor depreciado} = \text{Valor da edificação} - \left(\frac{\text{Valor da Edificação} \times \text{Fator Ross - Heidecke}}{100} \right)$$

A edificação aparenta ser nova, conforme mencionado anteriormente, o imóvel passou por reforma, tendo em vista os fatores mencionados e observados durante a vistoria e as buscas realizadas por este Perito.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – REGULAR (C)								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20

% DE VIDA DA EDIFICAÇÃO

FATOR ROSS-HEIDECKE



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Portanto, podemos dizer que o Estado de Conservação desta edificação está enquadrado como **REGULAR (C)**, é atribuído este critério ao imóvel que tenha permanentes atividades de manutenção que mantenham eficientemente a aparência ou uso em condições de novo e que requeira apenas limpeza sem necessidade de mão de obra especializada para manter essas condições de uso e aparência.

De acordo com a **TABELA DA VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS DO BUREAU OF INTERNAL REVENUE**, a vida útil desse tipo de imóvel gira em torno de **80 anos (Galpão comercial no padrão médio)**.

No caso, a edificação tendo seu valor calculado de **R\$ 760.803,97**, com estado de conservação **REGULAR (C)** e idade de 15 anos de um total de vida útil de 80 anos (ou seja, idade percentual de vida útil de **20%**), importante mencionar que ao utilizarmos a Tabela de Hoss-Reidecke, arredondamos a porcentagem de vida útil sempre para o próximo fator par. No caso o percentual de vida útil chegou a 18,75%, aproximamos então para 20% para fins de depreciação do imóvel.

O **Fator Ross-Heidecke** é obtido na própria tabela de mesmo nome, fazendo a intersecção e cruzamento dos dados.

Aplicando essas informações na fórmula, anteriormente mencionada obtemos:

$$\text{Valor depreciado} = 760.803,97 - \left(\frac{760.803,97 \times 14,20}{100} \right)$$

$$\text{Valor depreciado} = 760.803,97 - 108.034,16$$

$$\text{Valor depreciado} = \text{R\$ } 625.769,81$$

Conclui-se que o valor da edificação, referente ao **Lote nº 08** é de **R\$ 625.769,81** (Seiscentos e vinte e cinco mil, setecentos e sessenta e nove reais e oitenta e um centavos).

13.3.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Lote nº 08 – Matrícula 54.400)

Para chegar ao valor total do imóvel em questão, basta somarmos o valor do terreno mais o valor da edificação, devidamente depreciado:

$$\text{Valor total do imóvel} = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor da edificação})$$

$$\text{Valor total do imóvel} = (\text{R\$ } 212.491,78 + \text{R\$ } 625.769,81)$$

$$\text{Valor total do imóvel} = \text{R\$ } 865.261,59$$

Conclui-se que o **valor total do imóvel**, referente ao **Lote nº 08** é de **R\$ 865.261,59** (Oitocentos e sessenta e cinco mil, duzentos e sessenta e um reais e cinquenta e nove centavos).

Tal valor poderá ainda ser arredondado, desde que esse arredondamento não seja superior a **1%** do seu valor, sendo assim o valor determinado por este Perito para o imóvel descrito na **Matrícula 54.400** é de: **R\$ 866.000,00** (Oitocentos e sessenta e seis mil reais), uma variação em torno de **0,09%**.

13.4. VALOR DE MERCADO DO LOTE Nº 24 (Matrícula 49.250):

13.4.1. VALOR DO TERRENO:

O terreno possui a **área total de 202,50 metros quadrados**.

Logo obtemos o valor do terreno através da fórmula:

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 849,97 \times 202,50$$

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 172.118,92$$

Conclui-se que o valor do terreno, referente ao **Lote nº 24** é de **R\$ 172.118,92** (Cento e setenta e dois mil, cento e dezoito reais e noventa e dois centavos).

13.4.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Conforme mencionado, no caso deste imóvel, consta nos documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Limeira, em anexo, que sob o terreno possui uma edificação com área construída de **137,82 metros quadrados**, sendo essas **duas casas residenciais no estilo geminada**.

No terreno em questão, existem duas casas residenciais no estilo geminada, cada qual com a seguinte área:

- **CASA 591-A: 68,91 metros quadrados. Fração ideal: 0,5000;**
- **CASA 591-B: 68,91 metros quadrados. Fração ideal: 0,5000;**

Para fins mercadológicos, foi realizado o cálculo da edificação da seguinte forma:

- I. Valor da edificação da Casa A (Fração Ideal: 0,5000);**
- II. Valor da edificação da Casa B (Fração Ideal: 0,5000);**
- III. Valor total das duas edificações;**

13.4.2.1. VALOR DA EDIFICAÇÃO – CASA A:

Conforme mencionado, o terreno possui uma edificação com área construída de **137,82 metros quadrados**, sendo que para a **CASA A**, cabe a **FRAÇÃO IDEAL DE 0,5000**.

Sendo assim, a Área Construída, pertinente a Casa A, é de **68,91 metros quadrados**.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

De acordo com o **Boletim Econômico de Janeiro de 2023**, emitido pelo **SindusCon-SP**, o valor do **CUB**, para edificações **residenciais e semelhantes** está em torno de **R\$ 1.912,53 (Padrão Normal)**.

Logo obtemos o valor da edificação através da fórmula:

$$\text{Valor da edificação} = \text{área construída} \times \text{valor do CUB}$$

$$\text{Valor da edificação} = 68,91 \times \text{R\$ } 1.912,53$$

$$\text{Valor da edificação} = \text{R\$ } 131.792,44$$

Importante destacar que tal valor se refere a imóveis recém construído, porém é importante levar em consideração de que a edificação possui em torno de **12 anos**, conforme informações da própria Prefeitura Municipal, através dos espelhos do carnê de IPTU.

Nesse caso será feito o cálculo da **depreciação da edificação**. **Depreciação** é a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Para identificar o **fator de depreciação**, primeiramente, pela identificação do Estado de Conservação do imóvel. Depois, aplicamos isso em uma tabela. Nessa tabela são mostradas algumas informações nas colunas e outras nas linhas. As linhas se referem à idade do imóvel e as colunas se referem ao estado de conservação. Essa tabela é a conhecida **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**.

É por tal motivo, que temos a chamada **vida real útil do imóvel**, que significa quanto tempo ele se mantém servindo ao fim a que se destina. Em outras palavras, **é o período desde a data que foi concluída a edificação até o momento em que deixa de ser utilizado por necessariamente requerer reformas significativas**. O valor a depreciar podemos encontrar através da fórmula:

$$\text{Valor depreciado} = \text{Valor da edificação} - \left(\frac{\text{Valor da Edificação} \times \text{Fator Ross - Heidecke}}{100} \right)$$

A edificação aparenta ser nova, conforme mencionado anteriormente, o imóvel passou por reforma, tendo em vista os fatores mencionados e observados durante a vistoria e as buscas realizadas por este Perito.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – REGULAR (C)

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80

FATOR ROSS-HEIDECHE

% DE VIDA ÚTIL DO IMÓVEL



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Portanto, podemos dizer que o Estado de Conservação desta edificação está enquadrado como **REGULAR (C)**, é atribuído este critério ao imóvel que tenha permanentes atividades de manutenção que mantenham eficientemente a aparência ou uso em condições de novo e que requeira apenas limpeza sem necessidade de mão de obra especializada para manter essas condições de uso e aparência.

De acordo com a **TABELA DA VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS DO BUREAU OF INTERNAL REVENUE**, a vida útil desse tipo de imóvel gira em torno de **70 anos (Imóvel Residencial, do tipo Casa em Padrão Simples ou Econômico)**.

No caso, a edificação tendo seu valor calculado de **R\$ 131.792,44**, com estado de conservação **REGULAR (C)** e idade de 12 anos de um total de vida útil de 70 anos (ou seja, idade percentual de vida útil de **18%**), importante mencionar que ao utilizarmos a Tabela de Hoss-Reidecke, arredondamos a porcentagem de vida útil sempre para o próximo fator par. No caso o percentual de vida útil chegou a 17,14%, aproximamos então para 18% para fins de depreciação do imóvel.

O **Fator Ross-Heidecke** é obtido na própria tabela de mesmo nome, fazendo a intersecção e cruzamento dos dados.

Aplicando essas informações na fórmula, anteriormente mencionada obtemos:

$$\text{Valor depreciado} = 131.792,44 - \left(\frac{131.792,44 \times 12,90}{100} \right)$$

$$\text{Valor depreciado} = 131.792,44 - 17.001,23$$

$$\text{Valor depreciado} = \text{R\$ } 114.791,21$$

Conclui-se que o valor da edificação, referente a **CASA A (Fração Ideal: 0,5000)** é de **R\$ 114.791,21** (Cento e quatorze mil, setecentos e noventa e um reais e vinte e um centavos).

13.4.2.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO – CASA B:

Conforme mencionado, o terreno possui uma edificação com área construída de **137,82 metros quadrados**, sendo que para a **CASA B**, cabe a **FRAÇÃO IDEAL DE 0,5000**.

Sendo assim, a Área Construída, pertinente a Casa B, é de **68,91 metros quadrados**.

De acordo com o **Boletim Econômico de Janeiro de 2023**, emitido pelo **SindusCon-SP**, o valor do **CUB**, para edificações **residenciais e semelhantes** está em torno de **R\$ 1.912,53 (Padrão Normal)**.

Logo obtemos o valor da edificação através da fórmula:

$$\text{Valor da edificação} = \text{área construída} \times \text{valor do CUB}$$

$$\text{Valor da edificação} = 68,91 \times \text{R\$ } 1.912,53$$

$$\text{Valor da edificação} = \text{R\$ } 131.792,44$$



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Importante destacar que tal valor se refere a imóveis recém construído, porém é importante levar em consideração de que a edificação possui em torno de **12 anos**, conforme informações da própria Prefeitura Municipal, através dos espelhos do carnê de IPTU.

Nesse caso será feito o cálculo da **depreciação da edificação**. **Depreciação** é a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Para identificar o **fator de depreciação**, primeiramente, pela identificação do Estado de Conservação do imóvel. Depois, aplicamos isso em uma tabela. Nessa tabela são mostradas algumas informações nas colunas e outras nas linhas. As linhas se referem à idade do imóvel e as colunas se referem ao estado de conservação. Essa tabela é a conhecida **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**.

É por tal motivo, que temos a chamada **vida real útil do imóvel**, que significa quanto tempo ele se mantém servindo ao fim a que se destina. Em outras palavras, **é o período desde a data que foi concluída a edificação até o momento em que deixa de ser utilizado por necessariamente requerer reformas significativas**. O valor a depreciar podemos encontrar através da fórmula:

$$\text{Valor depreciado} = \text{Valor da edificação} - \left(\frac{\text{Valor da Edificação} \times \text{Fator Ross - Heidecke}}{100} \right)$$

A edificação aparenta ser nova, conforme mencionado anteriormente, o imóvel passou por reforma, tendo em vista os fatores mencionados e observados durante a vistoria e as buscas realizadas por este Perito.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – REGULAR (C)

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,50	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80

FATOR ROSS-HEIDECKE

% DE VIDA ÚTIL DO IMÓVEL

Portanto, podemos dizer que o Estado de Conservação desta edificação está enquadrado como **REGULAR (C)**, é atribuído este critério ao imóvel que tenha permanentes atividades de manutenção que mantenham eficientemente a aparência ou uso em condições de novo e que requeira apenas limpeza sem necessidade de mão de obra especializada para manter essas condições de uso e aparência.

De acordo com a **TABELA DA VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS DO BUREAU OF INTERNAL REVENUE**, a vida útil desse tipo de imóvel gira em torno de **70 anos (Imóvel Residencial, do tipo Casa em Padrão Simples ou Econômico)**.

No caso, a edificação tendo seu valor calculado de **R\$ 131.792,44**, com estado de conservação **REGULAR (C)** e idade de 12 anos de um total de vida útil de 70 anos (ou seja, idade percentual de vida útil de **18%**), importante mencionar que ao utilizarmos a Tabela de Hoss-Reidecke, arredondamos a porcentagem de vida útil sempre para o próximo fator par. No caso o percentual de vida útil chegou a 17,14%, aproximamos então para 18% para fins de depreciação do imóvel.

O **Fator Ross-Heidecke** é obtido na própria tabela de mesmo nome, fazendo a intersecção e cruzamento dos dados.

Aplicando essas informações na fórmula, anteriormente mencionada obtemos:

$$\text{Valor depreciado} = 131.792,44 - \left(\frac{131.792,44 \times 12,90}{100} \right)$$

$$\text{Valor depreciado} = 131.792,44 - 17.001,23$$

$$\text{Valor depreciado} = \text{R\$ } 114.791,21$$

Conclui-se que o valor da edificação, referente a **CASA B (Fração Ideal: 0,5000)** é de **R\$ 114.791,21** (Cento e quatorze mil, setecentos e noventa e um reais e vinte e um centavos).

13.4.2.3. VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO (Casa A + Casa B):

Para encontrarmos o valor total da edificação, encravada no **Lote nº 24 – Quadra K**, objeto da **Matrícula nº 49.250**, utilizamos a fórmula:

$$\text{Valor Total da Edificação} = \text{Valor total Casa A} + \text{Valor total Casa B}$$

$$\text{Valor Total da Edificação} = \text{R\$ } 114.791,21 + \text{R\$ } 114.791,21$$

$$\text{Valor Total da Edificação} = \text{R\$ } 229.582,42$$

Conclui-se que o valor da edificação encravada no **Lote nº 24 – Quadra K**, objeto da **Matrícula nº 49.250** é de **R\$ 229.582,42** (Duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quarenta e dois centavos).

13.4.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Lote nº 24 – Matrícula 49.250)

Para chegar ao valor total do imóvel em questão, basta somarmos o valor do terreno mais o valor da edificação, devidamente depreciado:



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
 CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Como já elencado, este Perito não obteve acesso ao interior da edificação então o estado de conservação foi apurado apenas através de visualização da fachada.

Diante desse fato e visando a melhor Avaliação Mercadológica do imóvel em questão, este Perito achou necessário aplicar um fator redutor de 10% do valor encontrado anteriormente, visando aproximar o valor do imóvel o mais próximo possível do cenário mercadológico atual. Com isso, atribuiu o fator de **0,9** à título da redução mencionada no parágrafo anterior, ficando então, o valor do imóvel fixado conforme segue:

$$\text{Valor total do imóvel} = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor da edificação})$$

$$\text{Valor total do imóvel} = (\text{R\$ } 172.118,92 + \text{R\$ } 229.582,42) \times 0,9$$

$$\text{Valor total do imóvel} = \text{R\$ } 361.531,20$$

Conclui-se que o **valor total do imóvel**, referente ao **Lote nº 24 (Matrícula nº 49.250)** é de **R\$ 361.531,20** (Trezentos e sessenta e um mil, quinhentos e trinta e um reais e vinte).

Tal valor poderá ainda ser arredondado, desde que esse arredondamento não seja superior a **1%** do seu valor, sendo assim o valor determinado por este Perito para o imóvel descrito na **Matrícula 49.250** é de: **R\$ 362.000,00** (Trezentos e sessenta e dois mil reais), uma variação em torno de **0,13%**.

14. ENCERRAMENTO DO PARECER TÉCNICO

14.4. CONCLUSÃO DO PERITO

Os imóveis objetos deste Parecer Técnico foram avaliados levando-se em consideração: **O Valor de Mercado para a Venda do imóvel no estado em que se encontra.**

Com base nas pesquisas de imóveis referenciais, com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e estatístico, utilizando para tanto o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e ainda a estatística inferencial, aplicando ainda as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é:

➤ **LOTE Nº 06 – Matrícula nº 54.398: R\$ 517.000,00 (QUINHENTOS E DEZESSETE MIL REAIS).**

Admite-se uma variação de até **5% (cinco por cento)** do valor acima apresentado, para mais ou para menos, estando, portanto, entre o mínimo de **R\$ 491.150,00 (Quatrocentos e noventa e um mil, cento e cinquenta reais)** e o máximo de **R\$ 542.850,00 (Quinhentos e quarenta e dois mil, oitocentos e cinquenta reais)**, devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

➤ **LOTE Nº 07 - Matrícula nº 54.399: R\$ 637.000,00 (SEISCENTOS E TRINTA E SETE MIL REAIS).**

Admite-se uma variação de até **5% (cinco por cento)** do valor acima apresentado, para mais ou para menos, estando, portanto, entre o mínimo de **R\$ 605.150,00 (Seiscentos e cinco mil, cento e cinquenta reais)** e o máximo de **R\$ 668.850,00 (Seiscentos e sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais)**, devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

➤ **LOTE Nº 08 - Matrícula nº 54.400: R\$ 866.000,00 (OITOCENTOS E SESSENTA E SEIS MIL REAIS).**

Admite-se uma variação de até **5% (cinco por cento)** do valor acima apresentado, para mais ou para menos, estando, portanto, entre o mínimo de **R\$ 822.700,00 (Oitocentos e vinte e dois mil e setecentos reais)** e o máximo de **R\$ 909.300,00 (Novecentos e nove mil e trezentos reais)**, devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

➤ **LOTE Nº 24 - Matrícula nº 49.250: R\$ 362.000,00 (TREZENTOS E SESSENTA E DOIS MIL REAIS), sendo R\$ 181.000,00 (CENTO E OITENTA E UM MIL REAIS), correspondente a FRACÇÃO IDEAL DE 0,5000, em nome de LEVI DOS SANTOS.**

Admite-se para o **imóvel em sua totalidade**, uma variação de até **5% (cinco por cento)** do valor acima apresentado, para mais ou para menos, estando, portanto, entre o mínimo de **R\$ 343.900 (Trezentos e quarenta e três mil e novecentos reais)** e o máximo de **R\$ 380.100,00 (Trezentos e oitenta mil e cem reais)**, devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

Admite-se também para a **fração ideal de 0,5000**, uma variação de até **5% (cinco por cento)** do valor acima apresentado, para mais ou para menos, estando, portanto, entre o mínimo de **R\$ 171.950,00 (Cento e setenta e um mil, novecentos e cinquenta reais)** e o máximo de **R\$ 190.050 (Cento e noventa mil, e cinquenta reais)**, devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

Este Perito, elencou no presente Parecer, toda a fundamentação necessária ao qual resultou nos valores acima mencionados.

14.5. DATA DO PARECER E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária foi elaborado, atendendo a Legislação vigente em **FEVEREIRO de 2023**, pelo Corretor de Imóveis e Perito Avaliador **JOSÉ RENATO MENEGHELLO**, portador da Cédula de Identidade **RG/SSP/SP nº 41.075.790-1** e do **CPF nº 424.593.098-56**, devidamente inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da **2ª Região (CRECI-SP)**, sob nº **233.861-F** e no **Cadastro Nacional dos Corretores de Imóveis (CNAI-COFECI)** sob nº **39.036**.

14.6. ALOCAÇÃO DO SELO CERTIFICADOR

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 038389



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ RENATO MENEGHELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2023 às 14:25, sob o número WL RA23700242382. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003695-45.2018.8.26.0320 e código TW5K5UN1.

ANEXOS

- I. MATRÍCULA Nº 54.398 – Referente ao Imóvel: Lote nº 06;
- II. ESPELHO DO CARNÊ DE IPTU – Referente ao Imóvel: Lote nº 06 – Rua Vicente Felice, nº 605.
- III. CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - Referente ao Imóvel: Lote nº 06 – Rua Vicente Felice, nº 605.
- IV. CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA - Referente ao Imóvel: Lote nº 06 – Rua Vicente Felice, nº 605.
- V. MATRÍCULA Nº 54.399 – Referente ao Imóvel: Lote nº 07;
- VI. ESPELHO DO CARNÊ DE IPTU – Referente ao Imóvel: Lote nº 07 – Rua Vicente Felice, nº 613.
- VII. CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - Referente ao Imóvel: Lote nº 07 – Rua Vicente Felice, nº 613.
- VIII. CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA - Referente ao Imóvel: Lote nº 07 – Rua Vicente Felice, nº 613.
- IX. MATRÍCULA Nº 54.400 – Referente ao Imóvel: Lote nº 08;
- X. ESPELHO DO CARNÊ DE IPTU – Referente ao Imóvel: Lote nº 08 – Rua Vicente Felice, nº 621.
- XI. CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - Referente ao Imóvel: Lote nº 08 – Rua Vicente Felice, nº 621.
- XII. CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA - Referente ao Imóvel: Lote nº 28 – Rua Vicente Felice, nº 621.
- XIII. MATRÍCULA Nº 49.250 – Referente ao Imóvel: Lote nº 24;
- XIV. ESPELHO DO CARNÊ DE IPTU – Referente ao Imóvel: Lote nº 24 – Rua Orivaldo Gaspar, nº 591 – CASA 1 – Residencial Nobreville.
- XV. CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - Referente ao Imóvel: Lote nº 24 – Rua Orivaldo Gaspar, nº 591 – CASA 1 – Residencial Nobreville.
- XVI. CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA - Referente ao Imóvel: Lote nº 24 – Rua Orivaldo Gaspar, nº 591 – CASA 1 – Residencial Nobreville.
- XVII. CONTRATO DE LOCAÇÃO - Referente ao Imóvel: Rua Orivaldo Gaspar, nº 591 – CASA 1 – Residencial Nobreville.
- XVIII. DESPACHO DE NOMEAÇÃO DO PERITO.
- XIX. GRÁFICOS COMPARATIVOS.
- XX. TABELA DE DEPRECIAÇÃO DE ROSS-HEIDECK.
- XXI. TABELA DA VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS DO BUREAU OF INTERNAL REVENUE.
- XXII. BOLETIM ECONÔMICO - JANEIRO DE 2023 - CUB – SINDUSCON-SP.
- XXIII. CURRÍCULO DO PERITO AVALIADOR.

Matrícula

54.398

CONTINUAÇÃO

de R\$ 40.320,00. Foi emitida a DOI conforme IN/RFB/1239/12. Protocolado e digitalizado sob n. 174.883. Limeira, 20 de março de 2.012. A escrevente, Dayane de Barros Hatanabe (Dayane de Barros Hatanabe).-

R.3-54.398 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Conforme Cédula de Crédito Bancário (Mútuo) n. 001316802, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia, ambos datados de 30 de abril de 2.012 e instrumento particular de aditamento, datado de 16 de julho de 2.012, os proprietários Levi dos Santos e sua mulher Josiane Felix dos Santos, já qualificados, na qualidade de terceiros garantidores e fiduciários, **deram** o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária ao Banco Safra S/A.**, com sede em São Paulo-SP., na Avenida Paulista, n. 2.100, inscrito no CNPJ sob n. 58.160.789/0001-28, tendo como emitente Link Tech Comun e Inform Ltda., com sede nesta cidade, na Rua Vicente de Felice, 613, inscrita no CNPJ 07.915.225/0001-17; para garantia da dívida no valor de R\$ 1.000.000,00, à uma taxa de juros de 1,680000% ao mês; taxa de juros efetiva de 1,680000% ao mês e 22,131151% ao ano; com vencimento final em 30 de abril de 2.015, com encargos pré-fixados; que será paga em 036 parcelas de R\$ 37.406,10 cada uma delas, vencendo-se a primeira delas em 30 de maio de 2.012 e a última em 30 de abril de 2.015. Imóvel avaliado em R\$ 334.000,00. O presente imóvel é dado em garantia juntamente com o imóvel da matrícula n. 54.399 desta Serventia, avaliado em R\$ 333.000,00; e o imóvel objeto da matrícula n. 54.400, desta Serventia, avaliado em R\$ 333.000,00. Estas e demais cláusulas e condições conforme título apresentado. Protocolado e digitalizado sob n. 179.007. Limeira, 09 de agosto de 2.012. O escrevente, Gilson Lujam Siqueira (Gilson Lujam Siqueira).-

Av.4-54.398 – **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Conforme Cédula de Crédito Bancário n. 001336951 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia, ambos datados de 16 de abril de 2.015, e instrumento particular de aditamento, datado de 12 de maio de 2.015, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do registro n. 03 supra, em virtude da quitação dada pelo credor Banco Safra S/A. Base de cálculo R\$ 1.000.000,00. Protocolado e digitalizado sob n. 208.008. Limeira, 27 de maio de 2.015. O escrevente, Gilson Lujam Siqueira (Gilson Lujam Siqueira).-

R.5-54.398 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Conforme Cédula de Crédito Bancário n. 001336951 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia, ambos datados de 16 de abril de 2.015, e instrumento particular de aditamento, datado de 12 de maio de 2.015, os proprietários Levi dos Santos e sua mulher Josiane Felix dos Santos, já qualificados, na qualidade de terceiros garantidores e fiduciários, **deram** o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária ao Banco Safra S/A.**, com sede em São Paulo-SP., na Avenida Paulista n. 2.100, inscrito no CNPJ sob n. 58.160.789/0001-28, tendo como emitente Link Tech Comunicação e Informática Ltda., com sede nesta cidade, na Rua Vicente de Felice n. 613/621, inscrita no CNPJ 07.915.225/0001-17; para garantia da dívida no valor de R\$ 1.037.000,00, à uma taxa de juros de 2,150000% ao mês; taxa de juros efetiva de 2,150000% ao mês e 29,080444% ao ano; com vencimento final em 18 de abril de 2.018, com encargos pré-fixados; que será paga em 036 parcelas de R\$ 41.975,37 cada uma delas, vencendo-se a primeira delas em 18 de maio de 2.015 e a última em 18 de abril de 2.018. Imóvel avaliado em R\$ 299.000,00. O presente imóvel é dado em garantia juntamente com o imóvel objeto da matrícula n. 54.399 desta Serventia, avaliado em R\$ 311.000,00; e o imóvel objeto da matrícula n. 54.400, desta Serventia, avaliado em R\$ 427.000,00. Estas e demais cláusulas e condições conforme título apresentado. Protocolado e digitalizado sob n. 208.008. Limeira, 27 de maio de 2.015. O escrevente, Gilson Lujam Siqueira (Gilson Lujam Siqueira).-

FICHA Nº 002

54.398

MATRÍCULA Nº

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 54.398	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA CNS-11.267-2
Ficha Nº 002	(CONTINUAÇÃO)	

Av.6-54.398 – **EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO** – Por requerimento, datado de 28 de junho de 2.016, instruído com a certidão expedida pela 3ª Vara Cível local, aos 20 de maio de 2.016, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência da execução, processo n. 1005187-26.2016.8.26.0320 – Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, em que são partes: Banco, Safra S/A, CNPJ/MF n. 58.160.789/0001-28 como exequente; e Link Tech Comunicação e Informática Ltda., CNPJ/MF n. 07.915.225/0001-17, Josiane Félix dos Santos, já qualificada; e Luciana Aparecida Prado da Silva, CPF/MF n. 177.598.358-76, como executados. Valor da dívida: R\$ 300.019,72. Protocolado e digitalizado sob n. 221.380. Limeira, 07 de julho de 2.016. A Substituta do Oficial, Maisa S. Cesar de Assunção Dibben, (Maisa S. Cesar de Assunção Dibben).-

Av.7-54.398 – **INDISPONIBILIDADE** – Conforme ofício n. 1232/2017, expedido pela 1ª Vara Judicial da Comarca de Taquari/RS, aos 30 de outubro de 2.017, extraído do processo n. 071/1.17.0001278-8 (CNJ n. 0002691-16.2017.8.21.0071); tipo de ação: execução de título extrajudicial; figurando como exequente: OIW – Indústria Eletrônica S/A e executado: SW Sienna Comercial Distribuidora Ltda., e outros, foi determinada a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, de Levi dos Santos, CPF n. 110.016.068-09, para tutelar o direito material envolvido, qual seja, o crédito executado, nos termos do artigo 301 do CPC. Protocolado e digitalizado sob n. 237.092. Limeira, 06 de dezembro de 2.017. A escrevente, Rafaela Polix Morais, (Rafaela Polix Morais).-

Av.8-54.398 – **PENHORA (dos direitos)** – Por certidão de penhora datada de 26/03/2018, expedida pela Central de Mandados desta Comarca, através do ofício eletrônico protocolo PH000201414, data do auto ou termo 01/12/2017, extraído dos autos número de ordem 1005187-2620178260320 – Execução Civil, consta a penhora sobre os direitos do imóvel objeto desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$ 356.000,23, tendo como **exequente** Banco Safra SA., CNPJ n. 58.160.789/0001-28, e como **executados** Link Tech Comunicação e Informática Ltda., CNPJ n. 07.915.225/0001-17, Josiane Felix dos Santos, CPF n. 261.240.248-96, Luciana Aparecida Prado da Silva, CPF n. 177.598.358-76, Levi dos Santos, CPF n. 110.016.068-09. Foi nomeado fiel depositário Josiane Felix dos Santos. A presente penhora abrange também os imóveis matriculados sob os ns. 49.250 e 54.399, desta Serventia. Base de cálculo de R\$ 118.666,74. Protocolado e digitalizado sob n. 240.040. Limeira, 04 de abril de 2.018. A escrevente, Rafaela Polix Morais, (Rafaela Polix Morais).-

(Continua no verso)



CARNÊ IPTU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL <						
---	--	--	--	--	--	--



CARNÊ IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA IPTU - 2023	
PARCELA 01/ÚNICA	VENCIMENTO 14/04/2023
VALOR PARCELA	1.330,14
MULTA	
JUROS	
CORREÇÃO	
DESCONTOS	78,48
VALOR A PAGAR	1.251,66
I.C.: 1174022000 I.C. REDUZIDO: 38552	
LEVI DOS SANTOS CPF/CPNJ: 110.016.068-09	
NOSSO NÚMERO 20220000030430234	
PROCESSAMENTO 22/12/2022	

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL	PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA IPTU - 2023	PARCELA 01/ÚNICA	VENCIMENTO 14/04/2023
LEVI DOS SANTOS CPF/CPNJ: 110.016.068-09	PROCESSAMENTO 22/12/2022	NOSSO NÚMERO 20220000030430234	
I.C.: 1174022000 I.C. REDUZIDO: 38552 RUA VICENTE DE FELICE, Nº 00605, , DA GRAMINHA -BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE - CEP: 13482-075 COTA ÚNICA COM 5,90% DESCONTO NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	LANÇAMENTO 6404372	VALOR PARCELA 1.330,14	
		MULTA	
		JUROS	
		CORREÇÃO	
		DESCONTOS 78,48	
		VALOR A PAGAR 1.251,66	
BANCOS CONVENIADOS: BANCO DO BRASIL, BRADESCO, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ITAU E SANTANDER			
81600000012-4 51662431202-6 30414202200-9 00030430234-2 			



Secretaria Municipal de

Urbanismo**CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO Nº 31/2023**

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Município de Limeira, estado de São Paulo, aos 03 dias do mês de Janeiro de 2023.

CERTIFICA que, em atenção ao protocolo eletrônico nº 45/2023, em virtude das informações registradas no cadastro imobiliário municipal, consta:

- Imóvel com frente para a **RUA VICENTE DE FELICE, 605 - BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE DA GRAMINHA**, Quadra GL.C4 - Lote 06, inscrito sob nº 1174022000, está lançado para fins de tributos em nome de **LEVI DOS SANTOS**.

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham a ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

Limeira, 03/01/2023 às 13:36:45

A autenticidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na internet, no endereço www.limeira.sp.gov.br



CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Nº: CAC-4874/2023
Chave: 7DCF4C85

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo, certifica o(s) valor(es) de área construída abaixo identificados, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: LEVI DOS SANTOS

I.C. REDUZIDO: 38552

LOGRADOURO: RUA VICENTE DE FELICE, Nº 00605

BAIRRO: DA GRAMINHA -BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE

CONDOMÍNIO:

QUADRA: GL.C4

SUSPENSO: NÃO

FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 1174-022-000

COMPLEMENTO:

CEP: 13482-075

LOTE: 06

BLOCO:

DATA DE CONSTRUÇÃO:

SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO

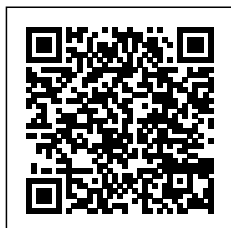
LOTEAMENTO:

Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2023	--		250,00		0,00				
2022	--		250,00		0,00				
2021	--		250,00		0,00				
2020	--		250,00		0,00		1,0000000000		
2019	--		250,00		0,00		1,0000000000		
2018	--		250,00		0,00		1,0000000000		
2017	--		250,00		0,00		1,0000000000		
2016	--		250,00		0,00		1,0000000000		
2015	--		250,00		0,00		1,0000000000		
2014	--		250,00		0,00		1,0000000000		

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

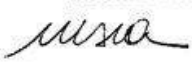
LIMEIRA/SP, 10 de Fevereiro de 2023.



FICHA Nº 001

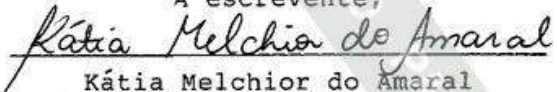
MATRÍCULA Nº 54.399

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 54.399	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA  Limeira, 03 de julho de 2.006.
Ficha Nº 001	

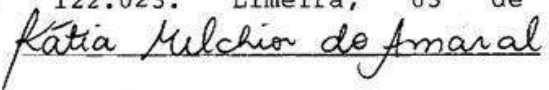
IMÓVEL: Lote de terreno sob n. 07, localizado no Bairro da Graminha, desta cidade, do desmembramento promovido pelos proprietários infra qualificados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Vicente de Felice; 10,00 metros nos fundos, confrontando com o Jardim Ouro Verde; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote 06; e, 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 08; perfazendo assim uma área total de 250,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 1174, unidade 023.-

PROPRIETÁRIOS: Sebastião Merino Roque, comerciante, RG n. 3.508.841, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com Joyce dos Santos Roque, do lar, RG n. 5.466.210, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob n. 015.834.258-53, residentes nesta cidade, na Rua Prefeito Marciliano, n. 401.-

A escrevente,

Kátia Melchior do Amaral

REGISTROS ANTERIORES: R.4-4.016, de 15 de abril de 1.981; R.5-4.016, de 27 de setembro de 1.985; matrícula n. 34.507, de 10 de maio de 1.996; e o desmembramento registrado sob R.1-34.507, desta Serventia.-

emol. e selos conforme guia 124/06 - R\$ 8,33.-

Av.1-54.399 - **RESTRIÇÕES** - Conforme processo de desmembramento promovido pelos proprietários supra qualificados, localizado no Bairro da Graminha, desta cidade, arquivado nesta Serventia, existem restrições quanto ao uso do imóvel objeto desta matrícula. Protocolado e microfilmado sob n. 122.023. Limeira, 03 de julho de 2.006. A escrevente,
 (Kátia Melchior do Amaral).-

R.2-54.399 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Escritura Pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas local, em 01 de setembro de 2.006, (l. 821, f. 313 a 315), os proprietários Sebastião Merino Roque, brasileiro, comerciante, RG n. 3.508.841-SSP/SP e sua mulher Joyce dos Santos Roque, brasileira, do lar, RG n. 5.466.210-SSP/SP, inscritos no CPF sob n. 015.834.258-53, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei n. 6.515/77, residentes nesta cidade, na Rua Prefeito Marciliano, 401, venderam o imóvel objeto desta matrícula para **LEVI DOS SANTOS**, brasileiro, empresário, RG n. 21.849.648-SSP/SP e CPF n. 110.016.068-09, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **JOSIANE FELIX DOS SANTOS**, brasileira, do lar, RG n.

Matrícula

54.399

CONTINUAÇÃO

33.257.001-0-SSP/SP e CPF n. 261.240.248-96, residentes nesta cidade, na Rua Libra Zovico Asbahr, 112; pelo valor de R\$ 19.000,00 e base de cálculo de R\$ 40.320,00. Foi emitida a DOI conforme IN/RFB/1239/12. Protocolado e digitalizado sob n. 174.879. Limeira, 20 de março de 2.012. A escrevente, Aline Moita de Paiva (Aline Moita de Paiva).-

R.3-54.399 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Conforme Cédula de Crédito Bancário (Mútuo) n. 001316802, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia, ambos datados de 30 de abril de 2.012 e instrumento particular de aditamento, datado de 16 de julho de 2.012, os proprietários Levi dos Santos e sua mulher Josiane Felix dos Santos, já qualificados, na qualidade de terceiros garantidores e fiduciários, **deram** o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária** ao Banco Safra S/A., com sede em São Paulo-SP., na Avenida Paulista, n. 2.100, inscrito no CNPJ sob n. 58.160.789/0001-28, tendo como emitente Link Tech Comun e Inform Ltda., com sede nesta cidade, na Rua Vicente de Felice, 613, inscrita no CNPJ 07.915.225/0001-17; para garantia da dívida no valor de R\$ 1.000.000,00, à uma taxa de juros de 1,680000% ao mês; taxa de juros efetiva de 1,680000% ao mês e 22,131151% ao ano; com vencimento final em 30 de abril de 2.015, com encargos pré-fixados; que será paga em 036 parcelas de R\$ 37.406,10 cada uma delas, vencendo-se a primeira delas em 30 de maio de 2.012 e a última em 30 de abril de 2.015. Imóvel avaliado em R\$ 333.000,00. O presente imóvel é dado em garantia juntamente com o imóvel da matrícula n. 54.398 desta Serventia, avaliado em R\$ 334.000,00; e o imóvel objeto da matrícula n. 54.400, desta Serventia, avaliado em R\$ 333.000,00. Estas e demais cláusulas e condições conforme título apresentado. Protocolado e digitalizado sob n. 179.007. Limeira, 09 de agosto de 2.012. O escrevente, Gilson Lujam Siqueira (Gilson Lujam Siqueira).-

Av.4-54.399 – **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Conforme Cédula de Crédito Bancário n. 001336951 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia, ambos datados de 16 de abril de 2.015, e instrumento particular de aditamento, datado de 12 de maio de 2.015, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do registro n. 03 supra, em virtude da quitação dada pelo credor Banco Safra S/A. Base de cálculo R\$ 1.000.000,00. Protocolado e digitalizado sob n. 208.008. Limeira, 27 de maio de 2.015. O escrevente, Gilson Lujam Siqueira (Gilson Lujam Siqueira).-

R.5-54.399 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Conforme Cédula de Crédito Bancário n. 001336951 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia, ambos datados de 16 de abril de 2.015, e instrumento particular de aditamento, datado de 12 de maio de 2.015, os proprietários Levi dos Santos e sua mulher Josiane Felix dos Santos, já qualificados, na qualidade de terceiros garantidores e fiduciários, **deram** o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária** ao Banco Safra S/A., com sede em São Paulo-SP., na Avenida Paulista n. 2.100, inscrito no CNPJ sob n. 58.160.789/0001-28, tendo como emitente Link Tech Comunicação e Informática Ltda., com sede nesta cidade, na Rua Vicente de Felice n. 613/621, inscrita no CNPJ 07.915.225/0001-17; para garantia da dívida no valor de R\$ 1.037.000,00, à uma taxa de juros de 2,15000% ao mês; taxa de juros efetiva de 2,15000% ao mês e 29,080444% ao ano; com vencimento final em 18 de abril de 2.018, com encargos pré-fixados; que será paga em 036 parcelas de R\$ 41.975,37 cada uma delas, vencendo-se a primeira delas em 18 de maio de 2.015 e a última em 18 de abril de 2.018. Imóvel avaliado em R\$ 311.000,00. O presente imóvel é dado em garantia juntamente com o imóvel objeto da matrícula n. 54.398 desta Serventia, avaliado em R\$ 299.000,00; e o imóvel objeto da matrícula n. 54.400, desta Serventia, avaliado em R\$ 427.000,00. Estas e demais cláusulas e condições conforme título apresentado. Protocolado e digitalizado sob n. 208.008. Limeira, 27 de maio de 2.015. O escrevente, Gilson Lujam Siqueira (Gilson Lujam Siqueira).-

FICHA Nº 002

54.399

MATRÍCULA Nº

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 54.399	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA CNS-11.267-2
Ficha Nº 002	(CONTINUAÇÃO)	

Av.6-54.399 – **EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO** – Por requerimento, datado de 28 de junho de 2.016, instruído com a certidão expedida pela 3ª Vara Cível local, aos 20 de maio de 2.016, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência da execução, processo n. 1005187-26.2016.8.26.0320 – **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, em que são partes: Banco Safra S/A, CNPJ/MF n. 58.160.789/0001-28 como exequente, e Link Tech Comunicação e Informática Ltda., CNPJ/MF n. 07.915.225/0001-17, Josiane Félix dos Santos, já qualificada, e Luciana Aparecida Prado da Silva, CPF/MF n. 177.598.358-76, como executados. Valor da dívida: R\$ 300.019,72. Protocolado e digitalizado sob n. 221.380. Limeira, 07 de julho de 2.016. A Substituta do Oficial, Maisa S. Cesar de Assunção Dibbern, (Maisa S. Cesar de Assunção Dibbern).-**

Av.7-54.399 – **INDISPONIBILIDADE** – Conforme ofício n. 1232/2017, expedido pela 1ª Vara Judicial da Comarca de Taquari/RS, aos 30 de outubro de 2.017, extraído do processo n. 071/1.17.0001278-8 (CNJ n. 0002691-16.2017.8.21.0071); tipo de ação: execução de título extrajudicial; figurando como exequente: OIW – Indústria Eletrônica S/A e executado: SW Sienna Comercial Distribuidora Ltda., e outros, foi determinada a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, de Levi dos Santos, CPF n. 110.016.068-09, para tutelar o direito material envolvido, qual seja, o crédito executado, nos termos do artigo 301 do CPC. Protocolado e digitalizado sob n. 237.092. Limeira, 06 de dezembro de 2.017. A escrevente, Rafaela Polix Morais, (Rafaela Polix Morais).-

Av.8-54.399 – **PENHORA (dos direitos)** – Por certidão de penhora datada de 26/03/2018, expedida pela Central de Mandados desta Comarca, através do ofício eletrônico protocolo PH000201414, data do auto ou termo 01/12/2017, extraído dos autos número de ordem 1005187-2620178260320 – **Execução Civil**, consta a penhora sobre os direitos do imóvel objeto desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$ 356.000,23, tendo como **exequente** Banco Safra SA., CNPJ n. 58.160.789/0001-28, e como **executados** Link Tech Comunicação e Informática Ltda., CNPJ n. 07.915.225/0001-17, Josiane Felix dos Santos, CPF n. 261.240.248-96, Luciana Aparecida Prado da Silva, CPF n. 177.598.358-76, Levi dos Santos, CPF n. 110.016.068-09. Foi nomeado fiel depositário Josiane Felix dos Santos. A presente penhora abrange também os imóveis matriculados sob os ns. 54.398 e 49.250, desta Serventia. Base de cálculo de R\$ 118.666,74. Protocolado e digitalizado sob n. 240.040. Limeira, 04 de abril de 2.018. A escrevente, Rafaela Polix Morais, (Rafaela Polix Morais).-



CARNÊ IPTU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA DEMONSTRATIVO IPTU - 2023					
ÁREA DO TERRENO M² 250,00	VALOR M² TERRENO (R\$) 101,65	TESTADA 10,00	ÁREA CONSTRUÍDA M² 210,65	VALOR M² CONSTRUÇÃO (R\$) 693,04	FRAÇÃO IDEAL 1,00000000
VALOR VENAL TERRENO (R\$) 25.412,50	ÁREA PISCINA M²	VALOR M² PISCINA	IMÓVEL C/ SUB UNIDADE(S) NÃO	V.V. DO PRÉDIO COMPREENDE: VALOR PISCINA + VALOR DA CONSTRUÇÃO	
TIPO EDIFICAÇÃO Predial			VALOR VENAL DO PRÉDIO (R\$) 145.988,88	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 171.401,38	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1174023000
VALOR ANUAL DOS IMPOSTOS (R\$)		IMPOSTO TERRITORIAL (R\$) 254,12		IMPOSTO PREDIAL (R\$) 1.459,89	TOTAL IMPOSTOS (R\$) 1.714,01
VALOR ANUAL DA TAXA (R\$)		TAXA DE SERVIÇO URBANO (R\$) 366,48		TOTAL DA TAXA (R\$) 366,48	QUADRA GL.C4 07
VALOR TOTAL ANUAL (R\$) 2.080,49	Nº PARCELAS 9	VALOR DAS PARCELAS (R\$) 231,17	EXERCÍCIO 2023	CÓD. DE ISENÇÃO Normal	LOTE
CONTROLE 6404370	FATOR CORREÇÃO TESTADA 1,000000	FATOR CORREÇÃO PROFUNDIDADE 1,000000	FATOR TOPOGRAFIA 1,000000	FATOR CORREÇÃO "NON AEDIFICANDI" 1,000000	
TIPO DE CONSTRUÇÃO (2)EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP (7)MÉDIO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO NOVA (0 A 15 ANOS)			ANO CONSTRUÇÃO 2007
CONTRIBUINTE LEVI DOS SANTOS			CPF/CNPJ 110.016.068-09	INSCRIÇÃO REDUZIDA 0038553	



CARNÊ IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA IPTU - 2023	
PARCELA 01/ÚNICA	VENCIMENTO 14/04/2023
VALOR PARCELA 2.080,49	
MULTA	
JUROS	
CORREÇÃO	
DESCONTOS 122,75	
VALOR A PAGAR 1.957,74	
I.C.: 1174023000 I.C. REDUZIDO: 38553	
LEVI DOS SANTOS CPF/CPNJ: 110.016.068-09	
NOSSO NÚMERO 20220000030430214	
PROCESSAMENTO 22/12/2022	

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL	PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA IPTU - 2023	PARCELA 01/ÚNICA	VENCIMENTO 14/04/2023
LEVI DOS SANTOS CPF/CPNJ: 110.016.068-09	PROCESSAMENTO 22/12/2022	NOSSO NÚMERO 20220000030430214	
I.C.: 1174023000 I.C. REDUZIDO: 38553 RUA VICENTE DE FELICE, Nº 00613, , DA GRAMINHA -BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE - CEP: 13482-075 COTA ÚNICA COM 5,90% DESCONTO NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	LANÇAMENTO 6404370	VALOR PARCELA	2.080,49
		MULTA	
		JUROS	
		CORREÇÃO	
		DESCONTOS	122,75
		VALOR A PAGAR	1.957,74
BANCOS CONVENIADOS: BANCO DO BRASIL,BRADESCO, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ITAU E SANTANDER			
81690000019-0 57742431202-0 30414202200-9 00030430214-4 			



Secretaria Municipal de

Urbanismo**CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO Nº 32/2023**

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Município de Limeira, estado de São Paulo, aos 03 dias do mês de Janeiro de 2023.

CERTIFICA que, em atenção ao protocolo eletrônico nº 47/2023, em virtude das informações registradas no cadastro imobiliário municipal, consta:

- Imóvel com frente para a **RUA VICENTE DE FELICE, 613 - BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE DA GRAMINHA**, Quadra GL.C4 - Lote 07, inscrito sob nº 1174023000, está lançado para fins de tributos em nome de **LEVI DOS SANTOS**.

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham a ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

Limeira, 03/01/2023 às 13:38:55

A autenticidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na internet, no endereço www.limeira.sp.gov.br



CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Nº: CAC-4876/2023
Chave: F875D4A8

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo, certifica o(s) valor(es) de área construída abaixo identificados, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: LEVI DOS SANTOS

I.C. REDUZIDO: 38553

LOGRADOURO: RUA VICENTE DE FELICE, Nº 00613

BAIRRO: DA GRAMINHA -BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE

CONDOMÍNIO:

QUADRA: GL.C4

SUSPENSO: NÃO

FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 1174-023-000

COMPLEMENTO:

DATA DE CONSTRUÇÃO: 2007

CEP: 13482-075

SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO

LOTE: 07

LOTEAMENTO:

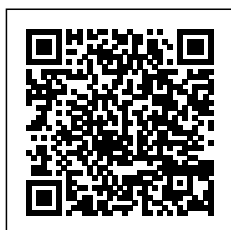
BLOCO:

Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2023	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2022	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2021	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2020	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2019	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2018	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2017	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2016	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2015	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2014	1174-023-000	38553	250,00	210,65	0,00	2007	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

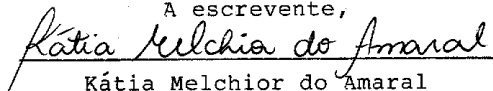
LIMEIRA/SP, 10 de Fevereiro de 2023.



FICHA Nº 001	Matrícula 54.400	LIVRO Nº 2 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL LIMEIRA  Limeira, 03 de julho de 2.006.
	Ficha Nº 001	

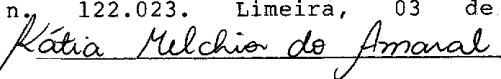
IMÓVEL: Lote de terreno sob n. 08, localizado no Bairro da Graminha, desta cidade, do desmembramento promovido pelos proprietários infra qualificados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Vicente de Felice; 10,00 metros nos fundos, confrontando com o Jardim Ouro Verde; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote 07; e, 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 09; perfazendo assim uma área total de 250,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 1174, unidade 024.-

PROPRIETÁRIOS: Sebastião Merino Roque, comerciante, RG n. 3.508.841, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com Joyce dos Santos Roque, do lar, RG n. 5.466.210, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob n. 015.834.258-53, residentes nesta cidade, na Rua Prefeito Marciliano, n. 401.-

A escrevente,

Kátia Melchior do Amaral

REGISTROS ANTERIORES: R.4-4.016, de 15 de abril de 1.981; R.5-4.016, de 27 de setembro de 1.985; matrícula n. 34.507, de 10 de maio de 1.996; e o desmembramento registrado sob R.1-34.507, desta Serventia.-

emol. e selos conforme guia 124/06 - R\$ 8,33.-

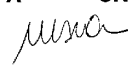
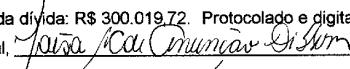
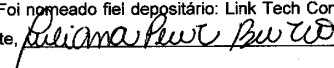
Av.1-54.400 - **RESTRIÇÕES** - Conforme processo de desmembramento promovido pelos proprietários supra qualificados, localizado no Bairro da Graminha, desta cidade, arquivado nesta Serventia, existem restrições quanto ao uso do imóvel objeto desta matrícula. Protocolado e microfilmado sob n. 122.023. Limeira, 03 de julho de 2.006. A escrevente,
 (Kátia Melchior do Amaral).-

R.2-54.400 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Escritura Pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas local, em 01 de junho de 2.007 (l. 841, f. 049 a 052), os proprietários Sebastião Merino Roque, brasileiro, comerciante, RG n. 3.508.841-SSP/SP e sua mulher Joyce dos Santos Roque, brasileira, do lar, RG n. 5.466.210-SSP/SP, inscritos no CPF sob n. 015.834.258-53, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei n. 6.515/77, residentes nesta cidade, na Rua Prefeito Marciliano, 401, venderam o imóvel objeto desta matrícula para **LINK TECH COMUNICAÇÃO E INFORMÁTICA LTDA - ME.**, com sede nesta cidade, na Rua Vicente de Felice, 613, Jardim Ouro Verde, inscrita no CNPJ sob n. 07.915.225/0001-17; pelo valor de R\$ 17.500,00 e base de cálculo de R\$ 40.320,00. Foi

(Continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Kátia Melchior do Amaral, CPF nº 015.834.258-53, em 03/07/2006. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003693-26.2018.8.26.0320 e código 0003693-26.2018.8.26.0320.

(Continuação na ficha nº 002)

FICHA Nº 002	Matrícula 54.400	LIVRO Nº 2 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL LIMEIRA CNS-11.267-2  (CONTINUAÇÃO)
	Ficha Nº 002	
MATRÍCULA Nº 54.400	Av.6-54.400 – EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO – Por requerimento, datado de 28 de junho de 2.016, instruído com a certidão expedida pela 3ª Vara Cível local, aos 20 de maio de 2.016, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência da execução, processo n. 1005187-26.2016.8.26.0320 – Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, em que são partes: Banco Safra S/A, CNPJ/MF n. 58.160.789/0001-28 como exequente; e Link Tech Comunicação e Informática Ltda., já qualificada; Josiane Félix dos Santos, CPF/MF n. 261.240.248-96 e Luciana Aparecida Prado da Silva, CPF/MF n. 177.598.358-76, como executados. Valor da dívida: R\$ 300.019,72. Protocolado e digitalizado sob n. 221.380. Limeira, 07 de julho de 2.016. A Substituta do Oficial, , (Máisa S. Cesar de Assunção Dibbern).- Protocolo n. 269.779, de 20 de agosto de 2.020. Av.7-54.400 – PENHORA (direitos) – Por certidão de penhora datada de 19/08/2.020, expedida pelo 3º Ofício Cível desta Comarca, através do ofício eletrônico protocolo PH000332615, data do auto ou termo 21/08/2.017, extraído dos autos número de ordem 10051872620168260320 – Execução Civil, foi penhorado os direitos do imóvel objeto desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$ 356.000,23 tendo como exequente Banco Safra S.A, CNPJ n. 58.160.789/0001-28 e como executados Link Tech Comunicação e Informática Ltda, CNPJ n. 07.915.225/0001-17 e Josiane Felix dos Santos, CPF n. 261.240.248-96. Foi nomeado fiel depositário: Link Tech Comunicação e Informática Ltda. Limeira, 03 de setembro de 2.020. A escrevente, , (Juliana Perez Buzzo). Selo Digital: 112672331000000019234220X.-	
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	

(Continua no verso)



Selo Digital nº
11267233C30000000192554204

CERTIDÃO

Pedido nº 284142

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 54400, está conforme o original arquivado, não havendo com referência ao imóvel qualquer alteração relativa à alienação ou ônus reais além do que consta nos atos nela registrados e/ou averbados.

O referido é verdade e dou fé.
Limeira, 4 de setembro de 2020 14:52:29

Assinada digitalmente

Solicitado por: PH000332615 - 3 OFÍCIO CÍVEL DE LIMEIRA

Emitido por Juliana Perez Buzzo

Oficial:	32,97
Estado:	9,37
IPESP:	6,41
Reg.Civil:	1,74
T.Justça.:	2,26
M.Público:	1,58
Município:	0,67
Total:	55,00
Recolhimentos feitos por guia	

Este documento é cópia autêntica do original, assinado digitalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis, Máisa S. Cesar de Assunção Dibbern, em 12/04/2022 às 14:42:55, sob o número WUEFA227000220383. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003693-26.2018.8.26.0320 e código WUEFA227000220383.



CARNÊ IPTU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA DEMONSTRATIVO IPTU - 2023					
ÁREA DO TERRENO M² 250,00	VALOR M² TERRENO (R\$) 101,65	TESTADA 10,00	ÁREA CONSTRUÍDA M² 324,60	VALOR M² CONSTRUÇÃO (R\$) 693,04	FRAÇÃO IDEAL 1,0000000
VALOR VENAL TERRENO (R\$) 25.412,50	ÁREA PISCINA M²	VALOR M² PISCINA	IMÓVEL C/ SUB UNIDADE(S) NÃO	V.V. DO PRÉDIO COMPREENDE: VALOR PISCINA + VALOR DA CONSTRUÇÃO	
TIPO EDIFICAÇÃO Predial			VALOR VENAL DO PRÉDIO (R\$) 224.960,78	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 250.373,28	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1174024000
VALOR ANUAL DOS IMPOSTOS (R\$)		IMPOSTO TERRITORIAL (R\$) 254,12		IMPOSTO PREDIAL (R\$) 2.249,61	TOTAL IMPOSTOS (R\$) 2.503,73
VALOR ANUAL DA TAXA (R\$)		TAXA DE SERVIÇO URBANO (R\$) 366,48		TOTAL DA TAXA (R\$) 366,48	QUADRA GL.C4 08
VALOR TOTAL ANUAL (R\$) 2.870,21		Nº PARCELAS 9	VALOR DAS PARCELAS (R\$) 318,91	EXERCÍCIO 2023	CÓD. DE ISENÇÃO Normal
CONTROLE 6404368	FATOR CORREÇÃO TESTADA 1,000000	FATOR CORREÇÃO PROFUNDIDADE 1,000000		FATOR TOPOGRAFIA 1,000000	FATOR CORREÇÃO "NON AEDIFICANDI" 1,000000
TIPO DE CONSTRUÇÃO (2)EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP (7)MÉDIO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO NOVA (0 A 15 ANOS)			ANO CONSTRUÇÃO 2008
CONTRIBUINTE LINK TECH COMUNICACAO E INFORMATICA LTDA			CPF/CNPJ 07.915.225/0001-17	INSCRIÇÃO REDUZIDA 0038554	



CARNÊ IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA IPTU - 2023	
PARCELA 01/ÚNICA	VENCIMENTO 14/04/2023
VALOR PARCELA	2.870,21
MULTA	
JUROS	
CORREÇÃO	
DESCONTOS	169,34
VALOR A PAGAR	2.700,87
I.C.: 1174024000 I.C. REDUZIDO: 38554	
LINK TECH COMUNICACAO E INFORMATICA LTDA CPF/CPNJ: 07.915.225/0001-17	
NOSSO NÚMERO 20220000030430194	
PROCESSAMENTO 22/12/2022	

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA IPTU - 2023		PARCELA 01/ÚNICA	VENCIMENTO 14/04/2023
LINK TECH COMUNICACAO E INFORMATICA LTDA CPF/CPNJ: 07.915.225/0001-17		PROCESSAMENTO 22/12/2022	NOSSO NÚMERO 20220000030430194
I.C.: 1174024000 I.C. REDUZIDO: 38554 RUA VICENTE DE FÉLICE, Nº 00621, , DA GRAMINHA -BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE - CEP: 13482-075		LANÇAMENTO 6404368	VALOR PARCELA 2.870,21
COTA ÚNICA COM 5,90% DESCONTO			MULTA
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO			JUROS
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO			CORREÇÃO
			DESCONTOS 169,34
			VALOR A PAGAR 2.700,87
BANCOS CONVENIADOS: BANCO DO BRASIL, BRADESCO, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ITAU E SANTANDER			

81660000027-6 00872431202-3 30414202200-9 00030430194-8





Secretaria Municipal de

Urbanismo**CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO Nº 30/2023**

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Município de Limeira, estado de São Paulo, aos 03 dias do mês de Janeiro de 2023.

CERTIFICA que, em atenção ao protocolo eletrônico nº 44/2023, em virtude das informações registradas no cadastro imobiliário municipal, consta:

- Imóvel com frente para a **RUA VICENTE DE FELICE, 621 - BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE DA GRAMINHA**, Quadra GL.C4 - Lote 08, inscrito sob nº 1174024000, está lançado para fins de tributos em nome de **LINK TECH COMUNICACAO E INFORMATICA LTDA.**

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham a ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

Limeira, 03/01/2023 às 13:34:56

A autenticidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na internet, no endereço www.limeira.sp.gov.br



CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Nº: CAC-5018/2023
Chave: 283AECA4

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo, certifica o(s) valor(es) de área construída abaixo identificados, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: LINK TECH COMUNICACAO E INFORMATICA LTDA

I.C. REDUZIDO: 38554

LOGRADOURO: RUA VICENTE DE FELICE, Nº 00621

BAIRRO: DA GRAMINHA -BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE

CONDOMÍNIO:

QUADRA: GL.C4

SUSPENSO: NÃO

FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 1174-024-000

COMPLEMENTO:

DATA DE CONSTRUÇÃO: 2008

CEP: 13482-075

SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO

LOTE: 08

LOTEAMENTO:

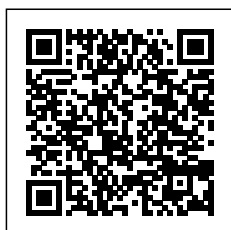
BLOCO:

Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2023	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2022	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2021	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2020	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2019	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2018	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2017	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2016	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2015	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2014	1174-024-000	38554	250,00	324,60	0,00	2008	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

LIMEIRA/SP, 13 de Fevereiro de 2023.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Limeira, 16 de dezembro de 2004.

-(Gilson Lujam Siqueira).-

Matrícula
49.250

CONTINUAÇÃO

R.3-49.250 – COMPRA E VENDA – Conforme escritura pública lavrada pelo 2º Tabelionato local, em 09 de março de 2.010 (l. 921, f. 199), a proprietária retro qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **LEVI DOS SANTOS**, brasileiro, empresário, RG n. 21.849.648-5-SSPSP. e CPF n. 110.016.068-09, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **JOSIANE FELIX DOS SANTOS**, brasileira, empresária, RG n. 33.257.001-0-SSPSP. e CPF n. 261.240.248-96, residentes nesta cidade, na Alameda Champagne, n. 15; pelo valor de R\$ 36.594,22. Os compradores se responsabilizam pelo pagamento de eventuais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel.

Protocolado e microfilmado sob n. 154.685. Limeira, 06 de julho de 2.010. A escrevente,
Letícia Fulaneti (Letícia Fulaneti).-

R.4-49.250 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Conforme aditivo à cédula de crédito bancário – capital de giro n. 237.3041.0001, datado de 13 de maio de 2.015, tendo como emitente LINK TECH COMUNICAÇÃO E INFORMÁTICA ME., com sede nesta cidade, na Rua Vicente de Felice n. 621, Jd. Ouro Verde, inscrita no CNPJ sob n. 07.915.225/0001-17, tendo como avalistas e terceiros garantidores LEVI DOS SANTOS e sua mulher JOSIANE FÉLIX DOS SANTOS, ambos já qualificados, constituíram a **alienação fiduciária** do imóvel objeto desta matrícula em favor do Banco Bradesco S.A., com sede na cidade de Osasco-SP., na Cidade de Deus, s/n., inscrito no CNPJ sob n. 60.746.948/0001-12; para garantir o valor do crédito de R\$ 509.624,97, com um prazo de operação de 1096 dias, data para liberação do crédito em 18 de dezembro de 2.014; com encargos pré-fixados; taxa de juros efetiva: 1,53% ao mês; taxa de juros efetiva: 19,99% ao ano; periodicidade de capitalização: diária; valor do IOF de R\$ 8.634,97; valor da tarifa R\$ 990,00; para ser pago em 36 parcelas no valor de R\$ 18.585,44; periodicidade de pagamento das parcelas: (de acordo com o item 1.3 da cláusula 1 do quadro V da CCB); encargos moratórios: (conforme cláusula 4 do quadro V da CCB); vencendo-se a primeira parcela em 18 de janeiro de 2.015 e a última em 18 de dezembro de 2.017. Valor da garantia R\$ 230.000,00. O presente imóvel é dado em garantia juntamente com o imóvel matriculado sob n. 988 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém-SP.; e o imóvel matriculado sob n. 72.906, do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim-SP. Base de cálculo R\$ 169.874,99. Estas e demais cláusulas e condições conforme título apresentado. Protocolado e digitalizado sob n. 209.679. Limeira, 07 de julho de 2.015. O escrevente,

Gilson Lujam Siqueira (Gilson Lujam Siqueira).-



CARNÊ IPTU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA DEMONSTRATIVO IPTU - 2023					
ÁREA DO TERRENO M² 202,50	VALOR M² TERRENO (R\$) 18,50	TESTADA 9,00	ÁREA CONSTRUÍDA M² 68,91	VALOR M² CONSTRUÇÃO (R\$) 369,60	FRAÇÃO IDEAL 0,50000000
VALOR VENAL TERRENO (R\$) 1.824,43	ÁREA PISCINA M²	VALOR M² PISCINA	IMÓVEL C/ SUB UNIDADE(S) SIM	V.V. DO PRÉDIO COMPREENDE: VALOR PISCINA + VALOR DA CONSTRUÇÃO	
TIPO EDIFICAÇÃO Predial			VALOR VENAL DO PRÉDIO (R\$) 25.469,14	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 27.293,57	INSCRIÇÃO CADASTRAL 4130024000
VALOR ANUAL DOS IMPOSTOS (R\$)		IMPOSTO TERRITORIAL (R\$) 18,24		IMPOSTO PREDIAL (R\$) 254,69	TOTAL IMPOSTOS (R\$) 272,93
VALOR ANUAL DA TAXA (R\$)		TAXA DE SERVIÇO URBANO (R\$) 36,66		TOTAL DA TAXA (R\$) 36,66	QUADRA K 24
VALOR TOTAL ANUAL (R\$) 309,60	Nº PARCELAS 9	VALOR DAS PARCELAS (R\$) 34,40	EXERCÍCIO 2023	CÓD. DE ISENÇÃO Normal	
CONTROLE 6501605	FATOR CORREÇÃO TESTADA 0,974004	FATOR CORREÇÃO PROFUNDIDADE 1,000000	FATOR TOPOGRAFIA 1,000000	FATOR CORREÇÃO "NON AEDIFICANDI" 1,000000	
TIPO DE CONSTRUÇÃO (1)EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL (3)MÉDIO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO NOVA (0 A 15 ANOS)			ANO CONSTRUÇÃO 2011
CONTRIBUINTE LEVI DOS SANTOS			CPF/CNPJ 110.016.068-09	INSCRIÇÃO REDUZIDA 0114687	



CARNÊ IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA IPTU - 2023	
PARCELA 01/ÚNICA	VENCIMENTO 10/04/2023
VALOR PARCELA 309,60	
MULTA	
JUROS	
CORREÇÃO	
DESCONTOS 18,27	
VALOR A PAGAR 291,33	
I.C.: 4130024000 I.C. REDUZIDO: 114687	
LEVI DOS SANTOS CPF/CPNJ: 110.016.068-09	
NOSSO NÚMERO 20220000031213781	
PROCESSAMENTO 23/12/2022	

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA IPTU - 2023		PARCELA 01/ÚNICA	VENCIMENTO 10/04/2023
LEVI DOS SANTOS CPF/CPNJ: 110.016.068-09		PROCESSAMENTO 23/12/2022	NOSSO NÚMERO 20220000031213781
I.C.: 4130024000 I.C. REDUZIDO: 114687 RUA ORIVALDO GASPAR, Nº 591 A, RES.01, NOBREVILLE - RESD. - CEP: 13481-589		LANÇAMENTO 6501605	VALOR PARCELA 309,60
COTA ÚNICA COM 5,90% DESCONTO			MULTA
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO			JUROS
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO			CORREÇÃO
			DESCONTOS 18,27
			VALOR A PAGAR 291,33
BANCOS CONVENIADOS: BANCO DO BRASIL, BRADESCO, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ITAU E SANTANDER			

81690000002-6 91332431202-8 30410202200-7 00031213781-3





Secretaria Municipal de

Urbanismo**CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO Nº 34/2023**

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Município de Limeira, estado de São Paulo, aos 03 dias do mês de Janeiro de 2023.

CERTIFICA que, em atenção ao protocolo eletrônico nº 49/2023, em virtude das informações registradas no cadastro imobiliário municipal, consta:

- Imóvel com frente para a **RUA ORIVALDO GASPAR, 591 - RES.01 - RESD. NOBREVILLE**, Quadra K - Lote 24, inscrito sob nº 4130024000, está lançado para fins de tributos em nome de **LEVI DOS SANTOS**.

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham a ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

Limeira, 03/01/2023 às 13:46:56

A autenticidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na internet, no endereço www.limeira.sp.gov.br



CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Nº: CAC-5019/2023
Chave: 93A0FA51

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo, certifica o(s) valor(es) de área construída abaixo identificados, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: LEVI DOS SANTOS

I.C. REDUZIDO: 114687

LOGRADOURO: RUA ORIVALDO GASPAR, Nº 591 a

BAIRRO: NOBREVILLE - RESD.

CONDOMÍNIO:

QUADRA: K

SUSPENSO: NÃO

FRAÇÃO IDEAL: 0.5000000000

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 4130-024-000

COMPLEMENTO: RES.01

CEP: 13481-589

LOTE: 24

BLOCO:

DATA DE CONSTRUÇÃO: 2011

SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO

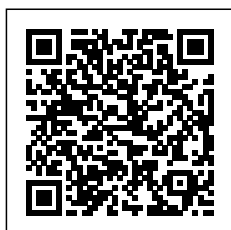
LOTEAMENTO:

Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2023	4130-024-000	114687	202,50	68,91	0,00	2011		EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2022	4130-024-000	114687	202,50	68,91	0,00	2011		EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2021	4130-024-000	114687	202,50	68,91	0,00	2011		EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2020	4130-024-000	114687	202,50	68,91	0,00	2011	0,5000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2019	4130-024-000	114687	202,50	68,91	0,00	2011	0,5000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2018	4130-024-000	114687	202,50	137,82	0,00	2011	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2017	4130-024-000	114687	202,50	131,40	0,00	2011	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2016	4130-024-000	114687	202,50	131,40	0,00	2011	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2015	4130-024-000	114687	202,50	131,40	0,00	2011	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2014	4130-024-000	114687	202,50	131,40	0,00	2011	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

LIMEIRA/SP, 13 de Fevereiro de 2023.



CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento particular de contrato e locação, de um lado, **LEVI DOS SANTOS, brasileiro(a), casado(a), empresário(a), portador(a) do CPF nº 110.016.068-09 e RG nº 21.849.648-5, residente e domiciliado(a) na cidade de LIMEIRA/SP, doravante denominado(a) simplesmente de LOCADOR(A),** e de outro, **FILLIPE RAYAT DO NASCIMENTO SILVA, brasileiro(a), união estável(a), técnico(a) de segurança eletrônica, portador(a) do CPF nº 351.633.248-45 e RG nº 40.963.988-6, e KAROLINI DA SILVA, brasileiro(a), união estável(a), vendedor(a), portador(a) do CPF nº 439.040.298-60 e RG nº 40.581.908-0, residentes e domiciliados(as) na cidade de LIMEIRA/SP, doravante denominados simplesmente de LOCATÁRIOS(AS),** tem justo e contratado entre si, e na melhor forma de direito, a locação do imóvel sito na cidade de LIMEIRA/SP, no endereço descrito: **R. ORIVALDO GASPAS, 591 – CASA 1 – RESIDENCIAL NOBREVILLE**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1 – O LOCADOR é proprietário do imóvel sito nesta cidade de Limeira/SP, à **R. ORIVALDO GASPAS, 591 – CASA 1 – RESIDENCIAL NOBREVILLE**, o qual se encontra sob a administração da **ROQUE IMÓVEIS LTDA**, contendo a seguinte descrição: **CASA COM 02 DORMITÓRIOS – SALA – COZINHA – WC SOCIAL – ÁREA DE SERVIÇOS – CORREDOR LATERAL – GARAGEM – PISO CERÂMICO – TETO ESTUQUE.**

1.1 – O LOCADOR destina o imóvel, objeto deste contrato, para uso **Residencial**, não podendo ser modificada a sua destinação sem prévio e expresse consentimento (por escrito) do LOCADOR, sob pena de rescisão do presente contrato.

2 – O LOCATÁRIO declara que, pessoalmente, vistoriou o imóvel ora locado, estando ciente do seu estado de conservação, e cujas características estão discriminadas no Laudo de Vistoria anexo, que uma vez assinado, juntamente com as fotos, pelas partes e fiadores, fica fazendo parte integrante deste contrato. O LOCATÁRIO comunicará a Imobiliária (por escrito e sem rasuras no documento), se houver o não funcionamento dos itens discriminados, e se os mesmos não estiverem especificados no Laudo de Vistoria, sob pena e responsabilidade.

3 – O prazo de locação é de 36 meses a contar de 02 de julho de 2015 e a terminar em 01 de julho de 2018, data em que o LOCATÁRIO se obriga a devolver ao LOCADOR o prédio ora locado, nas mesmas condições que o recebe neste ato, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.



3.1 – No ato da entrega das chaves, para devolução do prédio, o LOCATÁRIO se obriga a apresentar os 02 (dois) últimos recibos quitados de energia elétrica, água e esgoto, bem como o carnê de IPTU, se estiver de posse, ficando ainda responsável por eventuais débitos existentes que correspondam ao período que habitou o imóvel.

4 – O valor da locação é de **R\$ 750,00 (SETECENTOS E CINQUENTA REAIS)** mensais que deverão ser pagos através de **boleto** em toda rede bancária, casas lotéricas, internet, etc., impreterivelmente até o dia 17, de cada mês. Caso não receba o **boleto bancário**, o LOCATÁRIO deverá solicitar a administradora **ROQUE IMÓVEIS LTDA.** a 2ª via antes do vencimento, sob pena de arcar com multa e correção prevista na cláusula abaixo.

4.1 - Na hipótese de ocorrência de dedução do Imposto de Renda no boleto do aluguel encaminhado ao Locatário, obriga-se este a efetuar o recolhimento respectivo, encaminhando à Imobiliária Roque Imóveis os comprovantes de recolhimento. Em caso de descumprimento pelo Locatário, este arcará com o pagamento dos danos porventura existentes ao Locador, sem prejuízo do pagamento da multa estipulada em cláusula própria, por infração aos termos do Contrato firmado.

4.2 – Fica acertado entre as partes que o LOCATÁRIO efetuará o pagamento mensal do aluguel no dia 17, sendo que, para isso o mesmo deverá fazer o acerto de dias, de **02/07/2015 à 16/07/2015**, no valor de **R\$ 375,00 (Trezentos e Setenta e Cinco Reais)** através de boleto bancário, impreterivelmente até o dia **17/07/2015** e, se caso, este valor, referente a 15 (quinze) dias proporcionais ao aluguel mensal, não for pago até esta data, serão cobradas a multa contratual e a correção monetária, estabelecidas na cláusula 5 (cinco). Porém, referente aos encargos (água, energia, condomínio e IPTU) o LOCATÁRIO deverá pagá-los a partir da data do início do contrato, ou seja, **02/07/2015**.

4.3 – Fica acertado também que, a data de **17/07/2015** será estabelecida, conforme cláusula 30 (trinta), para os procedimentos da desocupação do imóvel, e que, para data base do reajuste anual, conforme cláusula 6 (seis), será considerado o início deste contrato, ou seja, **02/07/2015**.

5 – Quando o aluguel não for pago no dia estabelecido na cláusula 4 (quatro), ou seja, dia 17, será cobrada uma multa de 10% sobre o valor do aluguel, mais a correção monetária (índices estabelecidos na cláusula 6 (seis), calculada por dia de atraso, independentemente da ação judicial cabível). Em caso de atraso acima de 30 (trinta) dias, poderá o LOCADOR a seu critério inscrever o LOCATÁRIO no Cadastro de Banco de Restrições (SCPC, Serasa e outros).



5.1 – O não pagamento por parte do LOCATÁRIO dos impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel locado, bem como os demais encargos locatícios, nas datas dos respectivos vencimentos, acarretarão a cobrança da multa e correção monetária estabelecida na cláusula 5 (cinco) deste contrato, além de caracterizar infração contratual, possibilitando o despejo.

6 – O aluguel terá reajuste Anual, aplicando-se a variação do IGPM (FGV), ou em caso de extinção o IPC (FIPE).

7 – Por ocasião da entrega dos carnês de IPTU, por parte da Prefeitura Municipal no início de cada ano fiscal, o LOCATÁRIO deverá entregá-lo na imobiliária com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias do vencimento da primeira parcela para pagamento mensal ou quitação total, sob pena de arcar com a multa e demais encargos oriundos do eventual atraso no pagamento.

8 – O LOCATÁRIO se compromete a satisfazer, por sua conta, sem direito a qualquer indenização ou reembolso, todas as exigências do Serviço Sanitário, correndo igualmente, por sua conta, as despesas de luz, gás, telefone, água, esgoto, qualquer que seja a sua modalidade de cobrança, despesas condominiais e demais encargos locatícios, inclusive multas, por infração e convenção.

9 – Cumpre ao LOCATÁRIO, fiel observância de todas as prescrições do Regulamento Interno do Prédio, nele afixado, e que fica fazendo parte integrante deste contrato, caso a locação seja em unidade em edifício de apartamentos.

10 – Em caso de locação de unidade em edifício de apartamentos, e/ou imóveis em condomínios/associações, com incidência de taxas condominiais ou associativas, pagará o LOCATÁRIO as DESPESAS ORDINÁRIAS de condomínio ou associação, obrigando-se o LOCADOR pelo pagamento das DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS bem como do chamado FUNDO DE RESERVA. O LOCATÁRIO obriga-se a apresentar antecipadamente o demonstrativo dos encargos condominiais ou associativos para apuração das despesas que lhe cabe, sendo-lhe creditado mensalmente no aluguel o saldo remanescente, representativo das despesas de responsabilidade do LOCADOR.

§ Primeiro - Fica desde já estabelecido que a responsabilidade pelo pagamento das taxas associativas/condominiais pelo LOCATÁRIO, independe da regularidade da



Associação/Condomínio, considerando que o LOCATÁRIO usufruirá de todos os benefícios da Associação/Condomínio, o que anui desde já o LOCATÁRIO e FIADORES.

§ Segundo – Na hipótese do demonstrativo de encargos condominiais ser apresentado após o processamento do boleto de aluguel, o crédito do valor verificado a título de despesas extraordinárias e fundo de reserva será creditado no mês imediatamente subsequente, com o que anui expressamente o LOCATÁRIO.

§ Terceiro – O LOCATÁRIO renunciará ao direito de ressarcimento do valor apurado a título de despesas extraordinárias e fundo de reserva para desconto, se deixar de apresentar o demonstrativo até o último dia do mês do vencimento do aluguel correspondente.

10.1 – Quando o contrato não tiver início no dia 1º (primeiro) do mês, o primeiro e o último condomínio a ser pago pelo locatário, será feito sempre proporcional ao início do contrato e a entrega das chaves, não sendo cobrado por inteiro, e sim rateado com o Locador.

10.2 – Em condomínios em que houver o fornecimento, do gás encanado, fica acertado que o LOCATÁRIO se responsabilizará pelo pagamento das faturas como também pela apresentação da quitação destas mensalmente, junto à Administradora. Sendo que não poderá o LOCATÁRIO solicitar à Distribuidora o desligamento do referido fornecimento, ficando a Administradora responsável por este procedimento, se necessário, como também pelas trocas de titularidade da fatura tanto no período da ocupação como também no da desocupação, feita pelo LOCATÁRIO, no imóvel.

Estando ciente que, havendo o desligamento, por solicitação do LOCATÁRIO ficará o mesmo responsável pelo pagamento das despesas para a religação do fornecimento do gás encanado.

11 – O LOCATÁRIO, salvo as obras que importarem na segurança do imóvel, obriga-se por sua própria conta, com solidez e perfeição, a fazer todos os reparos e consertos que venha necessitar o imóvel, bem como, a satisfazer todas e quaisquer exigências dos Poderes Públicos.

12 – O LOCATÁRIO obriga-se a proceder a uma manutenção constante no imóvel, especialmente nas calhas, rufos, condutores, telhados, encanamentos, extintores de incêndio, parte elétrica e hidráulica em geral, pinturas etc, zelando assim, pela conservação do imóvel locado.



13 – O LOCATÁRIO deverá manter o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, especialmente os aparelhos sanitários, de iluminação, pinturas, telhados, fechaduras, torneiras, armários, espelhos, vidros, lustres, portas, janelas e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, obrigando-se pela sua completa reparação quando termine, ou seja, rescindindo o presente contrato, por qualquer motivo, de modo a entregar o imóvel ao LOCADOR, em condições de ser imediatamente habitado, ficando sem qualquer direito de retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, mesmo que necessárias, as quais, incorporar-se-ão ao imóvel locado.

14 – O LOCATÁRIO obriga-se a pintar o imóvel interna e externamente ao devolvê-lo ao LOCADOR, sempre que o desgaste for além do uso normal, observando-se sempre o estado geral do prédio anotado no Laudo de Vistoria.

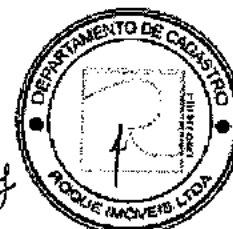
O material usado na pintura deverá ser da mesma qualidade e cor do já existente no prédio. A pintura poderá ser feita pelo LOCATÁRIO, diretamente, sob a supervisão do LOCADOR/ ADMINISTRADORA, que poderá recusá-la, justificadamente; nas mesmas condições, poderão os FIADORES mandar realizar o serviço de pintura, incluídos material e mão-de-obra; em havendo recusa do LOCADOR, para a hipótese da pintura não ter obedecido ao padrão existente, poderá este deixar de receber as chaves do imóvel, permanecendo íntegras as responsabilidades do LOCATÁRIO e de seus garantes.

15 – Caso o imóvel necessite ser reparado ao término do contrato, ou em caso de rescisão, amigável ou judicial, o LOCATÁRIO autoriza, desde já, o LOCADOR a proceder as reparações que se fizerem necessárias, contratando mão-de-obra, adquirindo materiais, responsabilizando-se ele, LOCATÁRIO, pelo completo reembolso de todas as despesas havidas, independentemente de vistoria “ad perpetuum rei memoriam”, que fica dispensada de ser produzida, valendo como prova as declarações firmadas por ocasião da entrega das chaves ao Locatário, e da sua restituição. Se recusar a assinar a declaração do seu estado, o LOCADOR/ ADMINISTRADORA fará vistoria pessoalmente, ou por seu representante, acompanhado de duas testemunhas. Será sempre considerado para efeito de constatação de eventuais danos ao prédio locado, o Laudo de Vistoria efetuado no início da locação e assinado pelo LOCADOR e LOCATÁRIO.

16 – Fica expressamente proibida a introdução de qualquer modificação no imóvel, bem como, ficam proibidas as benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, que dependem, sempre, de prévia e expressa autorização, por escrito do LOCADOR, porém, se consentidas, incorporar-se-ão ao prédio, ou ainda, se possível for, dele serão retiradas (desde que não o afetam e não o prejudiquem), ficando tal decisão a critério do LOCADOR. As despesas havidas para a retirada das eventuais modificações e/ou benfeitorias, sejam elas de que natureza forem, correrão por conta do LOCATÁRIO, e, caso elas se incorporem ao imóvel o LOCATÁRIO renuncia, expressamente, ao direito de retenção, e a indenização, passando tudo a pertencer, sem restituições, ao LOCADOR.

12

5



17 – No caso de locação ser comercial ou não residencial o LOCATÁRIO se obriga a providenciar por sua conta e responsabilidade toda a documentação junto aos órgãos competentes (Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Sanitária, Cetesb, etc), incluindo plantas, alvarás, croquis, e o que mais for necessário ao exercício da atividade comercial que realizará no prédio locado.

18 – O LOCATÁRIO não poderá sublocar ou emprestar o imóvel locado, e nem cede-lo, no todo ou em parte, nem mesmo transferir o presente contrato, sem prévio e expresse (por escrito) consentimento do LOCADOR.

19 – Tudo o que for devido em razão deste contrato, será objeto de cobrança executiva, acrescida a multa contratual estabelecida na cláusula 26 (vinte e seis), juros de mora, tudo monetariamente corrigido, e, para a hipótese de despejo por falta de pagamento, as custas e honorários advocatícios serão de 20% (vinte por cento) do valor da causa, devidamente corrigido na época do pagamento (cf. art. 62, da Lei nº 8.245/91).

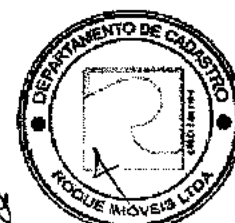
20 – Obriga-se ainda o LOCATÁRIO a efetuar o seguro no imóvel contra incêndio e sinistros em geral (vendaval, raios, granizos, danos elétricos, etc.), figurando como parte beneficiária o LOCADOR, obrigando-se a apresentar a apólice em 10 (dez) dias, sob pena de infração contratual, e respondendo pelo sinistro acima especificado.

21 – Ocorrendo incêndio, caso fortuito ou força maior, que torne o imóvel inabitável, ficará, desde logo, rescindido de pleno direito o presente contrato, respondendo no entanto, pelo prejuízo que der causa.

22 – O LOCADOR ficará desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, no caso de desapropriação do imóvel locado, mas cada parte poderá pleitear a indenização que tiver direito junto ao Poder Executivo.

23 – Nenhuma intimação de Serviço Sanitário será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo se, procedendo a vistoria de ordem judicial que apure estar o imóvel ameaçado de ruína ou desabamento.

24 – O LOCADOR e/ou seu representante, ou ainda, pessoa de sua confiança, poderá examinar o imóvel locado sempre que lhe convenha, bem como, exibi-lo a qualquer interessado na sua aquisição, desde que, comunique o LOCATÁRIO com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.



25 - LOCADOR e LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato, tal qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir qualquer uma das cláusulas contratuais em uma multa correspondente a 03 (três) aluguéis, nos valores do último locativo, multa essa que será sempre paga integralmente, independente do tempo decorrido, mesmo durante a prorrogação contratual, se houver.

26 - Abandonando o imóvel durante a vigência do contrato, o LOCATÁRIO pagará, além das despesas oriundas do disposto na cláusula 11 (onze), a multa prevista na cláusula 25 (vinte e cinco), que será cobrada proporcionalmente ao período já cumprido do contrato, na forma estabelecida no artigo 924 do Código Civil Brasileiro.

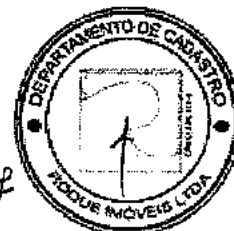
27 - Como garantia ao cumprimento dos termos da presente locação, o (a) LOCATÁRIO(A) disponibilizará a quantia de **R\$ 2.250,00 (Dois Mil, Duzentos e Cinquenta Reais)**, correspondente a 03 (três) vezes o valor inicial do aluguel, referente a **DEPÓSITO POUPANÇA CAUÇÃO**, em conta específica para referida garantia, a qual será aberta em nome da administradora/mandatária Roque Imóveis Ltda. Quando da devolução do imóvel, e em sendo constatada a necessidade de realização de reparos, apurados através de laudo de vistoria, e/ou alugueres e encargos atrasados, o valor depositado será convertido em pagamento, independentemente de qualquer formalidade, com o que expressamente anui o(a) LOCATÁRIO(A). Considerando que a caução está sendo depositada em conta da administradora do imóvel, os rendimentos ficarão sujeitos as regras próprias desta modalidade de depósito, o que anui expressamente o(a) LOCATÁRIO (A).

Em havendo saldo remanescente em favor do(a) LOCATÁRIO(A), este será restituído em seu favor, descontando-se o IR respectivo e eventuais taxas bancárias incidentes à época.

Por outro lado, na hipótese do valor depositado ser insuficiente para pagamento dos débitos apurados, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a promover a integralização do saldo restante no prazo de 05 (cinco) dias após devidamente notificado por meio de e-mail ao endereço eletrônico felliperayat@gmail.com, ou outro meio eficaz, ficando na hipótese de inércia, constituído(a) em mora de pleno direito.

28 - O presente contrato obriga não somente as partes contratantes, como também seus herdeiros e sucessores, salvo as hipóteses de usufruto, fideicomisso, alienação do imóvel, quando então a locação poderá ser denunciada.

29 - Em caso de desocupação do imóvel por parte do LOCATÁRIO a partir do 12º (décimo segundo) mês de locação, o LOCADOR abre mão da multa contratual prevista na cláusula 26 (vinte e seis), permanecendo íntegras as



responsabilidades do LOCATÁRIO até a entrega das chaves. Porém se a desocupação se der dentro dos 12 (doze) será cobrada a multa do LOCATÁRIO proporcional ao período de duração de locação, tendo como base 12 (doze) meses.

30 - Não será cobrado do LOCATÁRIO durante toda a vigência do contrato, o IPTU (Imposto Predial e Território Urbano), previsto na cláusula 7 (sete).

Para todas as questões oriundas do presente contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Limeira, para as dirimir, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, e independente do domicílio dos contratantes.

E, por estarem assim, justos e acordados, firmam o presente em 03 (três) vias de um só teor e para um só fim, na presença das testemunhas abaixo.

Limeira, 01 de Julho de 2015.

Locador:

P.p. LEVI DOS SANTOS

Locatário:

FILIPPE RAYAT DO NASCIMENTO SILVA

Locatária:

KAROLINI DA SILVA

Testemunhas:

FERNANDA APARECIDA BISO SCANDOLARA

SARA MARIA DUMIT

24 **TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LIMES**
RUA SETE DE SETEMBRO, Nº 692 - CENTRO - CEP 13480-000
SÉRGIO CANDIOTTO - TABELIÃO | FONE: (19) 346-7444 - CARTÃO: 007502004

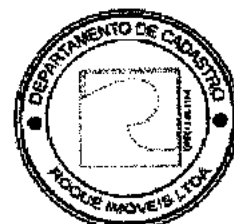
RECONHEÇO, POR SEMELHANÇA AS FIRMAS DE FILLIPE RAYAT DO NASCIMENTO SILVA, KAROLINI DA SILVA. *****
DOU FÉ.
POR ATO R\$ 7,34. EM TEST. DA VERDADE

DOLORES BERALDO
01/07/2015 13:45

REPRESENTANTE LEGAL

ROQUE

PROVEDOR



fls. 1167

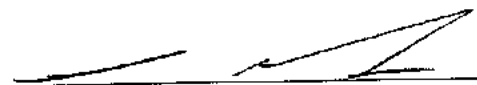
ADMINISTRADORA MANDATÁRIA: roqueimoveis@roqueimoveis.com.br

Havendo alteração do endereço de e-mail, as Partes deverão ser avisadas, sob pena de ser considerado válido o encaminhamento da correspondência ao e-mail inativo.

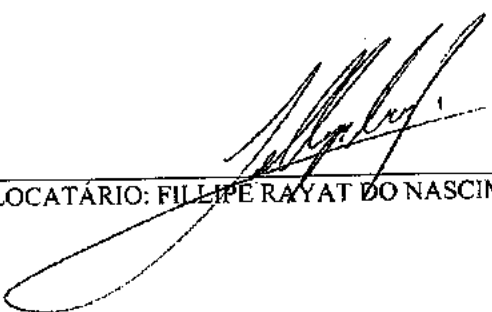
Todas as demais cláusulas permanecem inalteradas conforme o contrato de locação original, inclusive as que estabelecem as responsabilidades dos LOCATÁRIOS até a entrega das chaves.

E, por estarem de acordo, assinam as partes o presente adendo contratual, na presença das testemunhas abaixo.

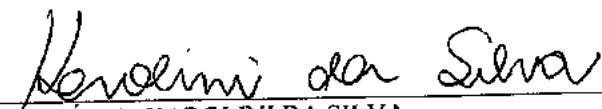
Limeira, 02 de julho de 2018.



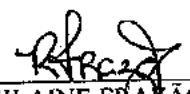
LOCADOR: P.p. LEVI DOS SANTOS



LOCATÁRIO: FILLIPE RAYAT DO NASCIMENTO SILVA



LOCATÁRIA: KAROLINI DA SILVA



ROSILAINE FRAZÃO SILVA
TESTEMUNHA

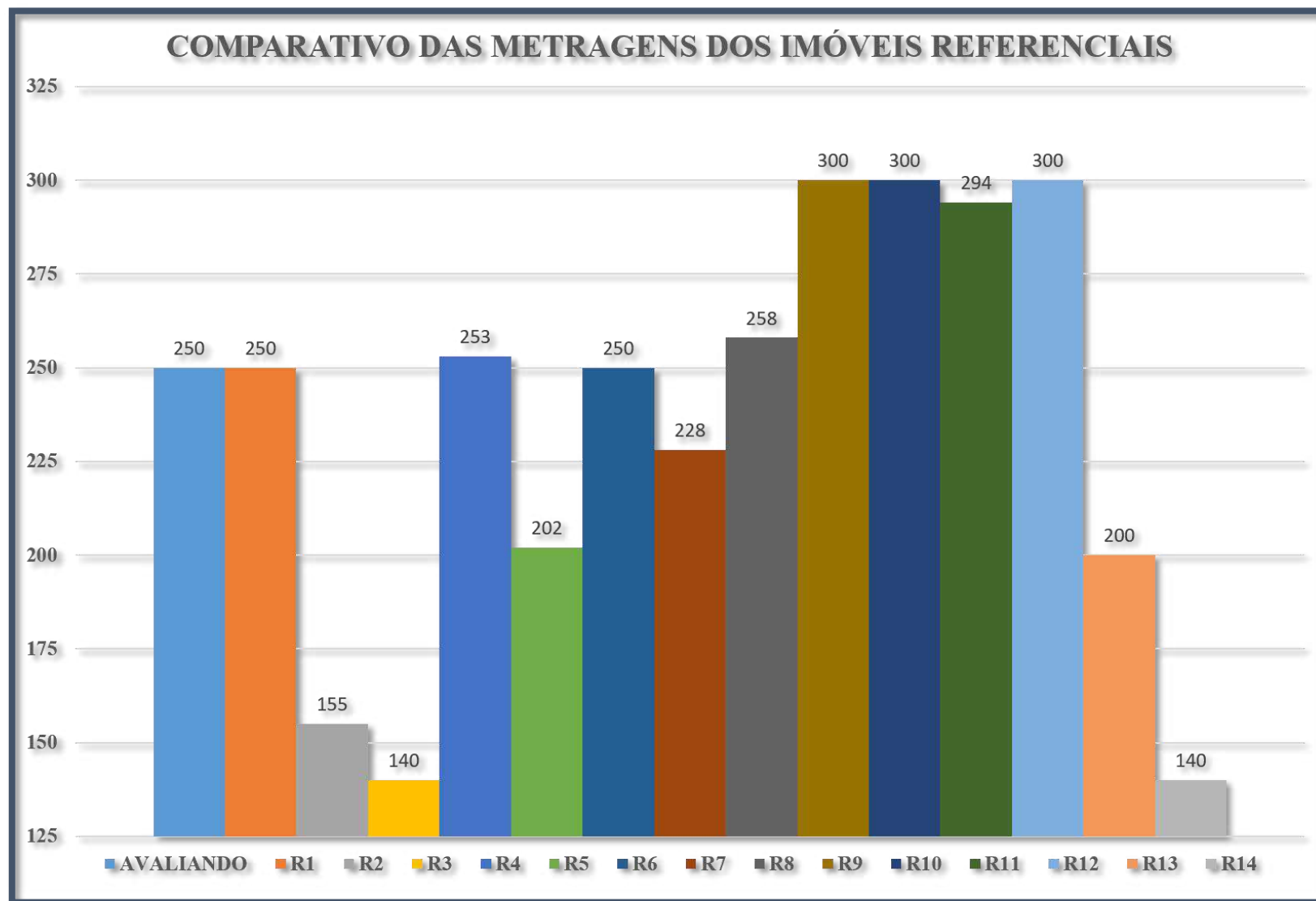


PATRICIA ALMEIDA ESTEVES HABBERMANN
TESTEMUNHA



Limeira, 16 de fevereiro de 2022.

COMPARATIVO DAS METRAGENS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS



COMPARATIVO DOS VALORES ANUNCIADOS

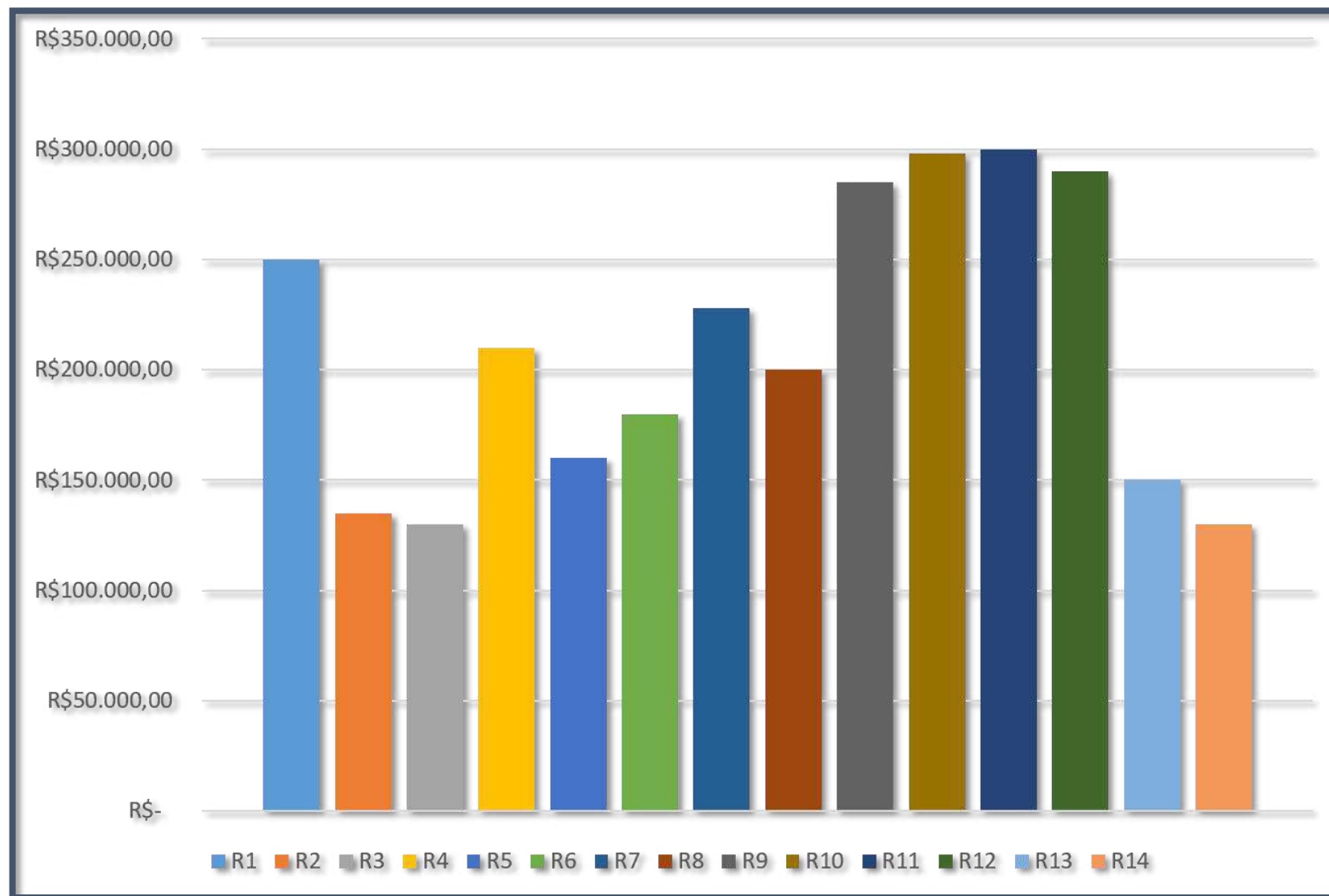


Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

TABELA DA VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS DO BUREAU OF INTERNAL REVENUE

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

Boletim Econômico - Janeiro de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.054,76	55,15
Material	805,43	42,11
Despesas Administrativas	52,34	2,74
Total	1.912,53	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,46%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.870,52	0,01	R-1	2.289,39	-0,01	R-1	2.793,10	-0,02
PP-4	1.741,47	0,01	PP-4	2.139,16	-0,04	R-8	2.261,86	-0,04
R-8	1.667,02	-0,02	R-8	1.912,53	-0,06	R-16	2.433,42	-0,07
PIS	1.282,67	0,04	R-16	1.855,33	-0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.218,61	-0,08	CAL-8	2.343,82	-0,06
CSL-8	1.924,99	-0,12	CSL-8	2.069,11	-0,10
CSL-16	2.564,09	-0,11	CSL-16	2.707,85	-0,10
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.025,84	-0,01			
GI	1.099,76	-0,13			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

BREVE CURRICULO DO AVALIADOR

NOME: JOSÉ RENATO MENEGHELLO

RG: 41.075.790-1

CPF: 424.593.098-56

CRECI-SP: 233.861-F

CNAI-COFECI: 39.036

CONTATO: (19) 99612-2884

E-MAIL: jrmeneghello@creci.org.br

ENDEREÇO: RUA PEDRINHA A. GURTLE, nº 285 – Jardim Santa Carolina

CEP: 13.611-853

Município: Leme-SP

JOSÉ RENATO MENEGHELLO, Corretor de Imóveis e Perito Avaliador portador da Cédula de Identidade **RG/SSP/SP nº 41.075.790-1** e do **CPF nº 424.593.098-56**, devidamente inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da **2ª Região (CRECI-SP)**, sob nº **233.866-F** e no **Cadastro Nacional dos Corretores de Imóveis (CNAI-COFECI)** sob nº **39.036**.

Possui formação em **TÉCNICO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS** bem como **FORMAÇÃO EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, pelo próprio **CRECI-SP**, com registro no **CNAI-COFECI**.

Detalhes do Avaliador



JOSE RENATO MENEGHELLO

CNAI: 039036

Inscrição:

CRECI nº: 233861 - 2ª Região - São Paulo - Principal

E-Mail:

renatomeneghello.corretor@gmail.com

Voltar

Detalhes do(a) Corretor(a)



José Renato Meneghello

CRECI: 233861-F

Data de Inscrição: 17/11/2021

Situação: Ativo

Endereços

R PEDRINHA ALVES GURTLE, 285
JARDIM RESIDENCIAL 5 - LEME/SP
13611-853

Telefones

(19) 99612-2884
(19) 97130-1471

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE LIMEIRA****FORO DE LIMEIRA****2ª VARA CÍVEL**

Via Antônio Cruães Filho, 300, Anel Viário - Primeiro Andar, Jardim Santa Cecília - CEP 13480-672, Fone: (19) 2113-3079, Limeira-SP - E-mail: limeira2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0003695-45.2018.8.26.0320**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Obrigações**
 Exequente: **Intelbras S/A - Industria de Telecomunicação Eletronica Brasileira**
 Executado: **Link Tech Comunicações e Informatica Ltda Me e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RILTON JOSE DOMINGUES**

Vistos.

Ante a concordância do autor e inércia da parte executada, homologo o laudo de avaliação apresentado pelo perito em fls. 1051/1155.

No mais, primeiramente, intime-se o executado Levi, por meio de seu advogado para que apresente, no prazo de 10 dias, cópia do contrato de compra e venda do imóvel situado à Rua Libra Zovico Asbahr, nº 112, Limeira – SP, ante o informado no ofício em fls. 899/900.

Intime-se.

Limeira, 02 de maio de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**