
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Galpão Industrial – Matrícula nº 4.998 – 1º O. R. I. Limeira – SP.

Localização:

Avenida Doutor Hipólito Pinto Ribeiro, nº 710, Vila Nova, Limeira – SP

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
4.1 ASPECTOS GERAIS.....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA.....	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO.....	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
6.2.1 DETALHES DO TERRENO.....	9
6.2.2 DETALHES DAS BENFEITORIAS	10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	11
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO.....	12
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.....	12
8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO	17
8.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	18
9 ANEXOS	22
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	22
9.2 DOCUMENTAÇÃO.....	26
10 DADOS DE MERCADO.....	32
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO	33
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	34

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

A) VALOR DO TERRENO
R\$ 2.498.000,00 (Dois Milhões Quatrocentos e Noventa e Oito Mil Reais)
B) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R\$ 1.922.000,00 (Um Milhão Novecentos e Vinte e Dois Mil Reais)
C) (A+B) VALOR DE MERCADO
R\$ 4.870.000,00 (Quatro Milhões Oitocentos e Setenta Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 29 de setembro de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel para fins de avaliação foi realizada em 25 de setembro de 2025, em conformidade com a NBR 14.653, com o objetivo de coletar informações detalhadas sobre o bem e sua região. O memorial fotográfico encontra-se anexo ao laudo.

A inspeção externa contemplou a análise das edificações existentes por meio de imagens aéreas captadas com drone, complementadas por tecnologias de satélite, conforme demonstrado no relatório fotográfico.

Para efeito da avaliação, foram considerados os documentos fornecidos, aliados às imagens obtidas. No que se refere ao imóvel, a vistoria teve como finalidade verificar localização, existência, condições, padrão construtivo, situação e vocação.

Quanto à região, a inspeção permitiu identificar aspectos como infraestrutura urbana, equipamentos disponíveis, condições de acesso e oferta de imóveis no entorno.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 580,711 km² (2024);
- População Estimada: 291.869 habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 502,61 habitantes/km² (2024);
- PIB per capita: R\$ 51.678,31 (2021);
- IDH-M: 0,775 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrícula nº 4.998 do 1º O. R. I. de Limeira – SP e Certidão De Valor Venal Do Ano de 2024 expedida pela Prefeitura Municipal de Limeira Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual está limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

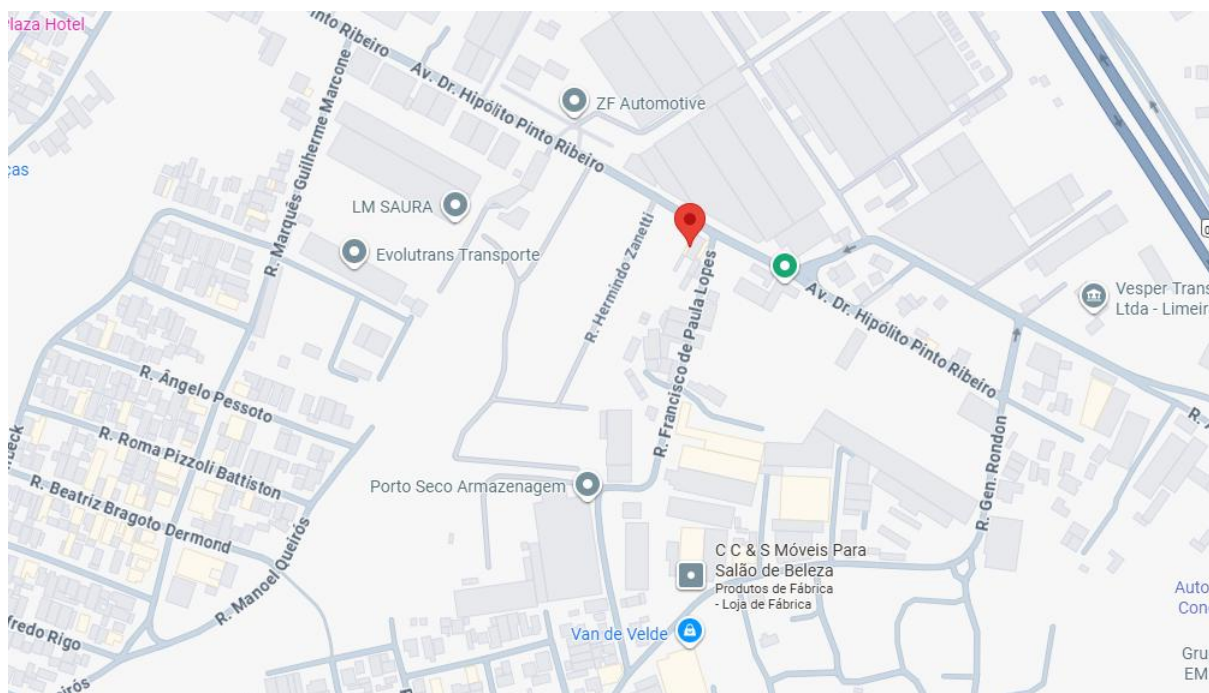
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em avaliação está localizado na frente para à Avenida Doutor Hipólito Pinto Ribeiro, nº 710, Vila Nova, Limeira – SP. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



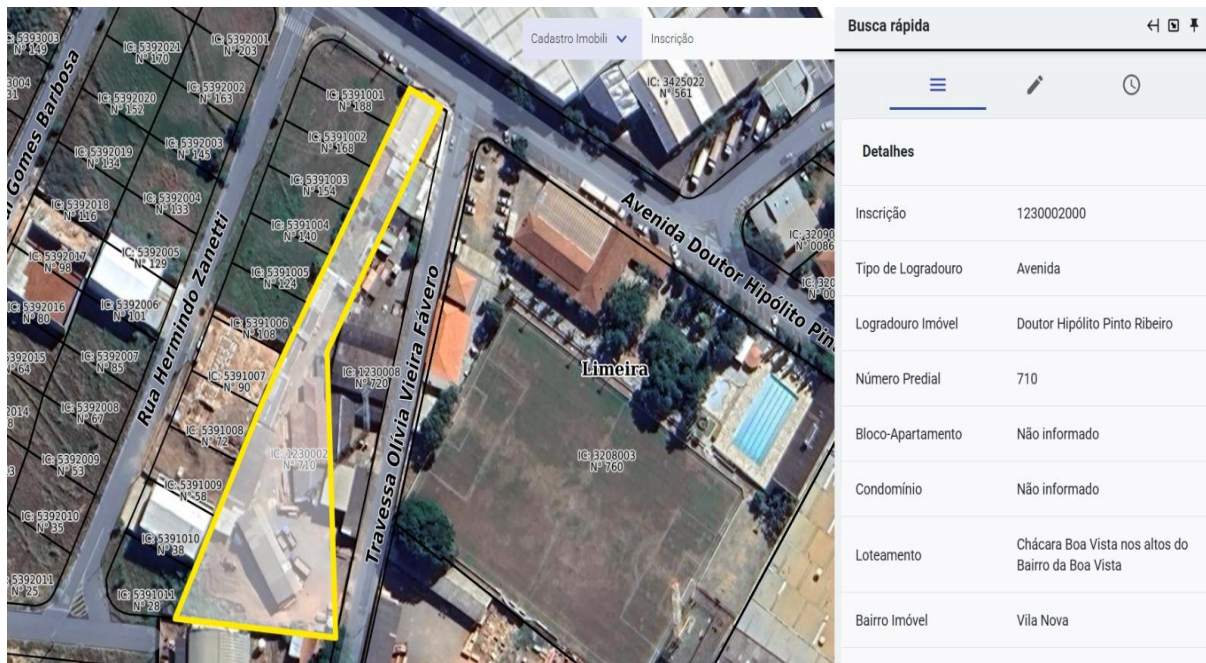
MAPA DE LOCALIZAÇÃO



DETALHES DO SATÉLITE



CROQUI E DETALHE DO IMÓVEL



GEORREFERENCIAMENTO MUNICIPAL DE LIMEIRA / SP

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

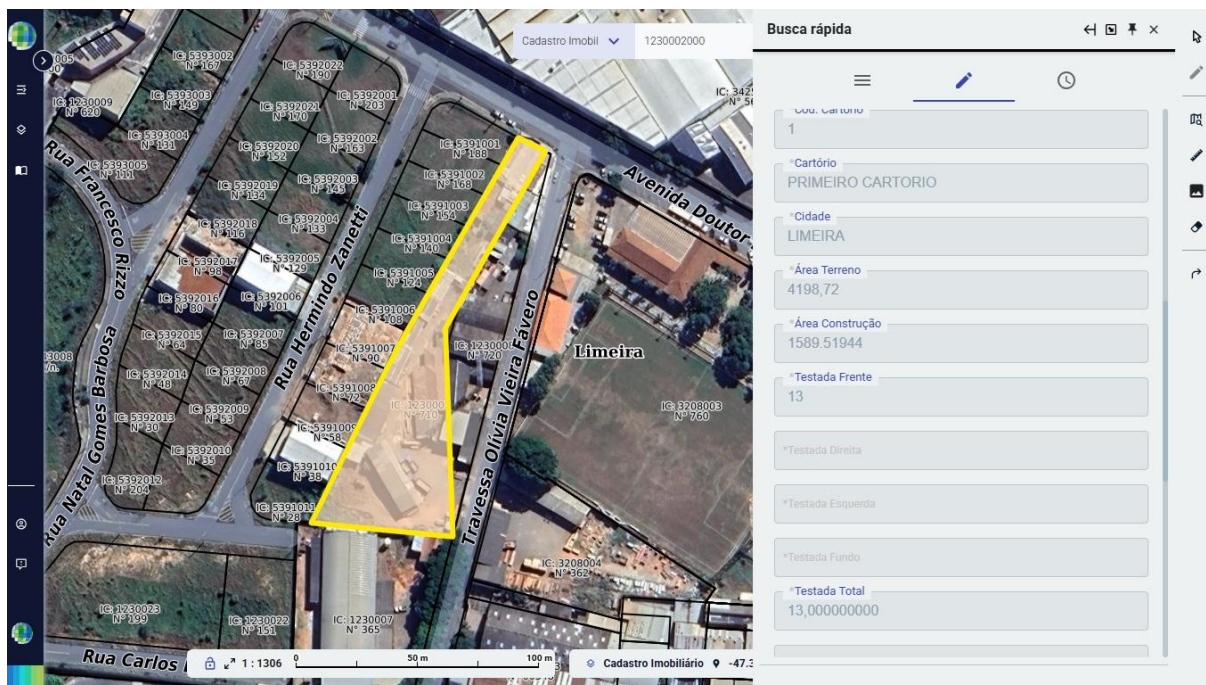
6.2.1 Detalhes do Terreno

Matrícula =	4.998
Inscrição Municipal =	1230002000
Terreno =	4.324,30 m ²
Situação na quadra =	Meio de Quadra
Formato =	Irregular
Topografia =	Plano
Dimensões	
Testada =	13,00 metros
Lateral Direita =	103,95 metros + 80,20 metros
Lateral Esquerda =	84,20 metros + 91,70 metros
Fundos =	59,00 metros
Coordenadas geográficas =	22°33'23.8"S 47°22'24.0"W

6.2.2 Detalhes das Benfeitorias

Área Construída =	1.589,52 m ²
Padrão Construtivo (Ibape) =	Galpão Simples Mínimo
Coefficiente de Acabamento (IBAPE) =	0,492
Estado de Conservação =	Regular
Idade Aparente =	30 Anos
Vida Útil =	60 Anos
Ross Heidecke =	0,609
Coef. Ross Heidecke x (1 - R) (FOC) =	0,687

As medidas das benfeitorias e construções estrada da Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de Limeira, com área construída total de 1.589,52 m².



DETALHE DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, frente projetada com alta visibilidade. Apresenta estado de conservação entre novo e regular, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, com idade aparente de 35 anos e padrão construtivo econômico mínimo.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento.

8.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

Para estimar o custo das construções e benfeitorias, adotaremos a metodologia definida pela NBR 12.721:1999.

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] \times (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interphones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12.721:1999;

A - Taxa de administração da obra;

F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

A expressão $(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$, corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), segundo a NBR 14.653-2. Anexo o memorial de cálculo.

8.1.3.2 Depreciação física

A depreciação física é a perda das condições iniciais, através de desgastes, devido a sua utilização, a natureza ou obsolescência, algo que interfere negativamente no valor da edificação.

Existem duas metodologias, podendo ser calculada por meio de orçamento analítico recompondo o imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação da edificação.

A metodologia usada foi a aplicação do coeficiente de depreciação sobre as edificações, adotando para efeito de cálculo o critério de Ross-Heidecke, que utiliza a relação entre idade e vida útil, junto ao estado de conservação da edificação para obter o coeficiente de depreciação (K). Anexo o memorial de cálculo.

8.1.4 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização representa a tendência de valorização do imóvel conforme o mercado no momento da avaliação, podendo ser maior ou menor do que a unidade.

De acordo com as condições do mercado e as características do imóvel, foi adotado um fator de comercialização igual a 1,00.

8.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R\$ 2.498.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 1.922.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = 2.498.000,00) \times 1,0 + (VB = 1.922.000,00) \times 1,0 = R\$ 4.870.000,00$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatórios, o valor de mercado do imóvel avaliando, em julho de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

D) VALOR DO TERRENO
R\$ 2.498.000,00 (Dois Milhões Quatrocentos e Noventa e Oito Mil Reais)
E) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R\$ 1.922.000,00 (Um Milhão Novecentos e Vinte e Dois Mil Reais)
F) (A+B) VALOR DE MERCADO
R\$ 4.870.000,00 (Quatro Milhões Oitocentos e Setenta Mil Reais)

8.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.3.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.3.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.3.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil.	2
Total:			6

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	7	5	3
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1, COM OS DEMAIS NO MÍNIMO GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

TABELA 10 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	#DIV/0!	2
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	2
3	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	JUSTIFICADO	2
TOTAL:			06

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS			
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	8	5	3
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1 E 2, COM 3 NO MÍNIMO GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis CNM: 111583.2.0004998-05

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 4998

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIMEIRA

Ficha Nº 01

Limeira, 26 de outubro de 1978

IMÓVEL: Gleba de terras situada na antiga Chacara Boa Vista, desta cidade, com a área de 4.324,30 metros quadrados, com frente para a Av. Dr. Hipólito Pinto Ribeiro, antiga estrada-que desta cidade ia ao Bairro dos Pires, ao lado direito dessa avenida e que assim se descreve e confronta: inicia em um marco no canto da gleba pertencente a Lazaro Silva, na divisa de Eufrosina dos Santos e Avenida, segue daí pela cerca da Avenida em direção à cidade, com 13,00 metros até outro marco, voltando em angulo reto, à esquerda por linha paralela à divisa perimetrica da gleba demarcada a distância de 103,95 metros e daí com leve deflexão à esquerda; com mais 80,20 metros, até um marco na divisa de João Eufrosino dos Santos, segue daí pela linha perimetrica, a esquerda com 59,00 metros até um marco no canto; segue daí por cerca a esquerda com mais 84,20 metros, e daí com leve deflexão à direita com 91,70 metros até o ponto de partida, confrontando até aí com João Eufrosino dos Santos.

CADASTRO DA PREFEITURA: Quadra 1230, unidade 082, sub unidade 001.

PROPRIETÁRIO: LUCAS ANTONIO PAGGIARO, do comercio, RG 7.776.840 e s/mulher Aracy Bianchi Paggiaro, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF nº 172.172.648-00, residente em Boituva - SP.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 22539, livro 3.º deste Cartório, Limeira, 26 de outubro de 1978. O Oficial Maior;

COMPRA E VENDA

R. 2 P-4998: ADQUIRENTES: ANTONIO CARLOS DA SILVA, casado com Maria Alice Sasso da Silva, CPF nº 392.306.608-25; e ORLANDO ALVES DA SILVA, casado com - Adelaide Conceição Fernandes da Silva, CPF nº 341.651.608-00, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, comerciantes, residentes nesta cidade.

TRANSMITENTE: LUCAS ANTONIO PAGGIARO e s/m ARACY BIANCHI PAGGIARO, acima qualificados.

TITULO: Compra e venda.

FORMA DO TITULO: Escritura pública de 26 de outubro de 1978, livro 228, fls. 26 do 1º Cartório de Notas local.

VALOR: Cr\$ 1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros).

CONDIÇÕES: Não há.

Limeira, 26 de outubro de 1978. O Oficial Maior;

COMPRA E VENDA (50%)

R. 2 P-4998: ADQUIRENTE: ORLANDO ALVES DA SILVA, RG 4.116.474-50 e CIC 041.651.608-00, comerciante, brasileiro, casado com Adelaide Conceição Fernandes da Silva, no regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal 6515/77, residente nesta cidade, à rua Crevo, 46.

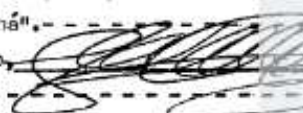
TRANSMITENTE: ANTONIO CARLOS DA SILVA, RG 3.131. -/

EMOLP. ESTAD. C. AP. TOTAL 102,78 746, X

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: 150.480. DATA: 15/09/2025 10:24:40 - VALOR: R\$ 22,52

Operador Nacional do Sistema de Registro Extrajudicial de Imóveis CNM: 111583.2.0004998-08

Matrícula 4998 continuação

689-SP e CIC 392.306.608-25, comerciante e s/m. MARIA ALICE SASS DA SILVA, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal / 6515/77, residentes nesta cidade, à rua Paraíba, 594. TÍTULO: Compra e venda. / FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 26 de outubro de 1981, livro 248 fls. 179 do 1º Cartório de Notas local. VALOR: CR\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros). VALOR VENAL: CR\$ 810.033,20. CONDIÇÕES: "Não há". - - - - -
Limeira, 30 de outubro de 1981. O Oficial Maior, 
Domingos Martinho Cesário. - - - - -

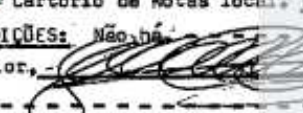
COMPRA E VENDA
(PARTE IDEAL DE 50% no IMÓVEL)

2000,00
400,00
300,00
2700,00
203 81
8086 A

R.3 M-4998: ADQUIRENTE: ANTONIO CARLOS DA SILVA, RG 3.131.689-SP e CIC 392.306.608-25, brasileiro, desquitado, comerciante, residente nesta cidade, à rua Paraíba, 594. TRANSMITENTES: ORLANDO ALVES DA SILVA e s/m. ADELAIDE CONCEIÇÃO FERNANDES DA SILVA, retro qualificados. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: / FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 07 de dezembro de 1981, livro 253 fls. 15 do 1º Cartório de Notas local. VALOR: CR\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros). VALOR VENAL: CR\$ 810.033,20. CONDIÇÕES: "Não há". - - - - -
Limeira, 16 de dezembro de 1981. O Oficial Maior, 
Domingos Martinho Cesário. - - - - -

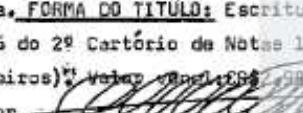
COMPRA E VENDA
50%

2000,00
400,00
4300,00
2700,00
019 82
8820 A

R.4 M-4998: ADQUIRENTE: ORLANDO ALVES DA SILVA, RG nº 4.116.474, CIC nº 341.651.508-00, brasileiro, comerciante, casado com Adelaide Conceição Fernandes da Silva, no regime da comunhão de bens, residente nesta cidade, Rua Cravo nº 46, TRANSMITENTE: ANTONIO CARLOS DA SILVA, desquitado, acima qualificado. TÍTULO: / FORMA DO TÍTULO: Compra e venda (parte ideal de 50%). FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 18 de dezembro de 1981, livro 249 fls. 157 do 1º Cartório de Notas local. VALOR: CR\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há. - - - - -
Limeira, 20 de janeiro de 1982. O Oficial Maior, 
Domingos Martinho Cesário. - - - - -

COMPRA E VENDA

65818,00
11163,60
11163,60
78146,30
16,84
134358

R.5 M-4998: ADQUIRENTE: PAULO SÉRGIO RAMOS MERLI, RG 3 334 774, CIC 325 929 658-15, brasileiro, advogado, residente nesta cidade, rua Dr. Trajano nº 1486, casado com Ivone Tenório de Albuquerque Merli, no regime da comunhão parcial de bens. TRANSMITENTE: ORLANDO ALVES DA SILVA e s/m ADELAIDE CONCEIÇÃO FERNANDES DA SILVA, acima qualificados. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 23 de janeiro de 1984, livro 390 fls. 316 do 2º Cartório de Notas local. - VALOR: CR\$ 12.000.000,00 (doze milhões de cruzeiros). VALOR VENAL: CR\$ 985.793,40. CONDIÇÕES: Não há. - - - - -
Limeira, 23 de janeiro de 1984. O Oficial Maior, 
Domingos Martinho Cesário. - - - - -

COMPRA E VENDA

R.6 M-4998: ADQUIRENTE: ORLANDO ALVES DA SILVA, RG nº 4.116.474-SP, CIC nº 341.651.508-00, brasileiro, comerciante, residente nesta cidade, à rua Cravo, 46, / casado no regime da comunhão de bens, com Adelaide Conceição Fernandes da Silva. TRANSMITENTES: PAULO SÉRGIO RAMOS MERLI, RG nº 3.334.774-SP, advogado e s/m IVONE TENÓRIO DE ALBUQUERQUE MERLI, RG nº 15.613.546-SP, do lar, brasileiros, / casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, à rua Dr. Trajano, 1486, inscritos no CPF/MF. sob nº 325.929.658-15. TÍTULO: Cos-

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: 15.000.000-00 DATA: 15/09/2025 10:24:40 - VALOR: R\$ 22,52

Matrícula 4998		Operador Nacional do Sistema de Registro	CNM: 111583.2.0004998-06
		continuação	
ARREMATACÃO		R.9 M-4998: ADQUIRENTE: M. ANDRADE TRANSPORTES DE CARGAS LÍQUIDAS LTDA, firma sediada em Ribeirão Preto- SP, CGC/MF nº55.973.978/0001-21, inscrição estadual nº582.021.483, estabelecida à Av. Thomaz Alberto Whatelly nº1733.- TRANSMITENTE: ORLANDO DA SILVA, retro qualificado, pelo Juízo de Direito desta comarca de Limeira.- TÍTULO: ARREMATACÃO (parte ideal de 50% do imóvel).- FORMA DO TÍTULO: Carta de Arrematação datada de 28 de abril de 1989, extraída pelo Cartório do 2º Ofício local, proc.296/88, dos Autos de Ação Ordinária de Indenização por Atto Ilícito requerida por M. Andrade Transportes de Cargas Líquidas Ltda contra Orlando Alves de Silva, subscrita pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara, Dr. Vicente de Paulo Andrade.- VALOR: NCZ\$6.000,00 (seis mil cruzados novos) correspondente ao valor de C2\$6.000.000,00 no sistema monetário antigo.- Valor venal: (ref. 50%) - NCZ\$8.403,30.- CONDIÇÕES: Não há. - - - - - Limeira, 23 de maio de 1989. O Oficial Maior, <i>Luis Bras Pitella.</i> (a)	
CLS... Cr\$ 132,78 ADO... Cr\$ 35,85 APQS... Cr\$ 26,55 AL... Cr\$ 195,18 1 N.º 96 / 89 200 N.º 27394 A			
RETIFICAÇÃO		Av.10 M-4998: Fica retificado o R.9 supra, colocando-se nome do transmitente para ficar consignado que o correto é ORLANDO ALVES DA SILVA e não Orlando da Silva como constou do referido registro. - - - - - Limeira, 23 de maio de 1989. O Oficial Maior, <i>Luis Bras Pitella.</i> (a) Isento de selos e emolumentos.	
CANCELAMENTO		Av.11 M-4998: Em cumprimento ao R. Mandado Judicial datado de 12 de maio de 1989, extraído pelo Cartório do 1º Ofício local, dos Autos de Ação promovida por M. Andrade Transportes de Cargas Líquidas Ltda, contra Orlando Alves de Silva, subscrito pelo Escrivão Baretar, Luis Antonio Arnosti, o sequestro objeto do R.9 M-4998 supra, fica cancelado e sem mais efeito algum. - - - - - Limeira, 21 de novembro de 1989. O Oficial Maior, <i>Luis Bras Pitella.</i> (a)	
CLS... Cr\$ 4,00 ADO... Cr\$ 1,08 APQS... Cr\$ 0,90 AL... Cr\$ 5,88 1 N.º 219 / 89 200 N.º 28599 A			
COMPRA E VENDA (50%)		R.10 M-4998: ADQUIRENTE: OXINTER QUÍMICA DO BRASIL LTDA., estabelecida em Itapevi- SP, a Avenida Brasil, nº 27, inscrita no CGC/MF, sob o nº 54.408.513/0001-65.- TRANSMITENTE: BENEDITO JACINTO PAES e sua mulher OLIVIA DA SILVA PAES, retro qualificados.- TÍTULO: Compra e Venda (parte ideal correspondente a cinquenta por cento (50%) do imóvel).- FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 21 de Dezembro de 1989, livro 518, fls. 359, do 2º Cartório de Notas local.- VALOR: NCZ\$45.000,00 (quarenta e cinco mil cruzados novos).- CONDIÇÕES: "Não há". - - - - - Limeira, 28 de Fevereiro de 1990. O Oficial Maior, <i>Luis Bras Pitella.</i> (a)	
CLS... Cr\$ 1.567,00 ADO... Cr\$ 423,09 APQS... Cr\$ 313,60 AL... Cr\$ 2.303,69 1 N.º 040 / 90 200 N.º 29304 A			
ARRECADACÃO		Av.13 M-4998: Conforme consta do Ofício datado de 24 de setembro de 2012, expedido pela 1ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto, Proc.0034513-68.1999.8.26.0506 - Controle 2064/1999, figurando como requerente Campneus Líder de Pneumáticos Ltda, como respondido M. Andrade Transportes de Cargas Líquidas Ltda, procede-se a presente averbação para fazer constar a arrecadação do imóvel objeto desta matrícula. - - - - - Limeira, 08 de novembro de 2012. O Of. Subst. <i>Luis Bras Pitella.</i> (a)	
OFICIAL RE. Isento INSTAÇÃO RS. RESP. RS. N. CIVIL. RS. FIC. JUST. RS. OTA. RS. LUA. nº 214/12 PROTOCOLO 130702			

(continua na ficha nº...)
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: 150.480-77 DATA: 15/09/2025 10:24:40 - VALOR: R\$ 22,52

FICHA Nº 03	MATRÍCULA 4.998	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	CNM: 111583.2.0004998-06
	FICHA Nº. 03	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS LIMEIRA-SP
MATRÍCULA Nº 4.998	continuação		
	PENHORA (50%): Av.14 M - 4.998; DEVEDOR: OXINTER QUIMICA DO BRASIL LTDA - EPP, CNPJ nº 54.408.513/0001-65. CREDOR: AUGUSTO SIMERMAN, CPF nº 137.558.488-53. TÍTULO: Penhora (50%). FORMA DO TÍTULO: Certidão de Penhora datada de 27 de fevereiro de 2019, extraída pela 3º Ofício Cível de Limeira, dos autos de Execução Civil que Augusto Simerman move contra Oxinter Química do Brasil Ltda-EPP, número de ordem 00141885220166260320, subscrito pelo Escrivão/Diretor Srª Rosângela Regina Turqueti. VALOR: R\$143.724,14 (cento e quarenta e três mil setecentos e vinte e quatro reais e quatorze centavos). CONDIÇÕES: "Não há". Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009. Limeira, 15 de março de 2019. O Oficial Subst.º _____ (a) André Luis Pitella Of. R\$193,74/E.R\$55,06/S.R\$37,69/R.C.R\$10,20/T.J.R\$13,30/M.S.R\$3,95/M.P.R\$9,30/T.R\$23,34/Guia061/2019/P.A.J.º 223 -		
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 22,52 Visualização disponível em www.registrador.sp.gov.br Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis onr		

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 15/09/2025 10:24:40 - VALOR: R\$ 22,52



PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro
LIMEIRA/SP - BRASIL - CEP 13481-900 - CNPJ 45.132.495/0001-40
Telefone: (19) 3404-9600 / Website: <https://www.limeira.sp.gov.br>

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2024

Nº: CVV-50519/2025
Chave: 9120BC85

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

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: OXINTER QUÍMICA DO BRASIL	CPF: 54.408.513/0001-65
I.C. REDUZIDO: 39875	INSCRIÇÃO CADASTRAL: 1230-002-000
LOGRADOURO: AVENIDA DOUTOR HIPÓLITO PINTO RIBEIRO, Nº 710	COMPLEMENTO: DATA DE CONSTRUÇÃO: 1968
BAIRRO: VILA NOVA	CEP: 13486-321 SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO
CONDOMÍNIO:	LOTE: LOTEAMENTO: CHÁCARA BOA VISTA NOS ALTOS DO
SUSPENSO: NÃO	FRAÇÃO IDEAL: 1.000000000000 BLOCO: BAIRRO DA BOA VISTA

VALOR VENAL:

TERRENO: 4.198,72 (m²) | R\$ 520.976,70 (Quinhentos e Vinte Mil, Novecentos e Setenta e Seis Reais e Setenta Centavos)
EDIFICAÇÃO: 1.589,52 (m²) | R\$ 691.889,20 (Seiscentos e Noventa e Um Mil, Oitocentos e Oitenta e Nove Reais e Vinte Centavos)
EDIFICAÇÃO ESPECIAL: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)
TOTAL: R\$ 1.212.865,90 (Um Milhão, Duzentos e Doze Mil, Oitocentos e Sessenta e Cinco Reais e Noventa Centavos)

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

LIMEIRA/SP, 29 de Setembro de 2025



10 DADOS DE MERCADO

	Amostra n.º	1	Código	Data: 29/09/2025
	Link:	https://www.lopes.com.br/imovel/REO920353/venda-galpao-15-vagas-limeira-boa-vista		
	Endereço:	Avenida São Sebastião		
	Bairro:	Boa Vista	Cidade:	Limeira UF: SP
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Lopes Essence - (19) 99578-8216		Idade aparente : 30
	Tipo:	Galpão	Padrão de construção:	Médio Baixo Estado de conservação Regular
	Terreno (m2)	5.745,39	Testada	57,45 Área construída (m2) 4.584,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000 Área total(m2) 0,00
	Salas	4 Banheiros 2	Nº vagas 10	Status a venda
	Preço de venda	R\$ 5.800.000,00	R\$/ m² construção R\$ 1.624.229,40	R\$/ m² terreno R\$ 726,80
Obs.: Galpão com dois lavabos e quatro banheiros, dois barracões para fabricação, um galpão para descarga de matéria-prima e um barracão para produção.				
	Amostra n.º	2	Código	Data: 29/09/2025
	Link:	https://www.lopes.com.br/imovel/REO835945/venda-galpao-6-vagas-limeira-jardim-olga-veroni		
	Endereço:	Rua Orlando Modolo		
	Bairro:	Jardim Olga Veroni	Cidade:	Limeira UF: SP
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Lopes Essence - (19) 99578-8216		Idade aparente : 15 Anos
	Tipo:	Galpão	Padrão de construção:	Médio Estado de conservação Regular
	Terreno (m2)	2.000,00	Testada	40 Área construída (m2) 740,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000 Área total(m2) 0,00
	Salas	4 Banheiros 4	Nº vagas 10	Status a venda
	Preço de venda	R\$ 2.700.000,00	R\$/ m² construção R\$ 1.172.918,38	R\$/ m² terreno R\$ 763,54
Obs.: Galpão com pé direito alto e piso resistente, este espaço conta com uma ampla área externa, estacionamento e manobras de caminhões				
	Amostra n.º	3	Código	Data: 29/09/2025
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-boa-vista-bairros-limeira-620m2-venda-RS2500000-id-2523081673/		
	Endereço:	Rua José Jorge Rodrigues		
	Bairro:	Boa Vista	Cidade:	Limeira UF: SP
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Bom Lar - (19) 98151-4242		Idade aparente : 10 Anos
	Tipo:	Galpão	Padrão de construção:	Médio Estado de conservação Bom
	Terreno (m2)	500,00	Testada	20,00 Área construída (m2) 620,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,00 Área total(m2) 0,00
	Salas	6 Banheiros 4	Nº vagas 2	Status a venda
	Preço de venda	R\$ 2.500.000,00	R\$/ m² construção R\$ 2.054.178,19	R\$/ m² terreno R\$ 891,64
Obs.: Galpão com 2 barracões interligados contendo 6 salas com banheiro dentro, vestiário, banheiros.				
	Amostra n.º	4	Código	Data: 29/09/2025
	Link:	https://www.chavesnamap.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-limeira-boa-vista-6528m2-RS6530000/id-30997983/		
	Endereço:	Rua São Paulo		
	Bairro:	Boa Vista	Cidade:	Limeira UF: SP
	Fonte/ telefone:	Roque Imóveis - (19) 99682-0168		Idade aparente : 0
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não Aplica Estado de conservação 0
	Terreno (m2)	6.528,00	Testada	65,28 Área construída (m2) 0,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000 Área total(m2) 0,00
	Salas	0 Banheiros 0	Nº vagas 0	Status a venda
	Preço de venda	R\$ 6.530.000,00	R\$/ m² construção R\$ -	R\$/ m² terreno R\$ 1.000,31
Obs.: Terreno sem benfeitorias em área de uso misto (comercial / residencial)				
	Amostra n.º	5	Código	Data: 29/09/2025
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-bairros-limeira-6310m2-venda-RS2200000-id-2549879461/		
	Endereço:	Rua Agostinho Drago		
	Bairro:	Vila Nova	Cidade:	Limeira UF: SP
	Fonte/ telefone:	Cris Gomes Imóveis - (11) 98862-0603		Idade aparente : 0
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não Aplica Estado de conservação 0
	Terreno (m2)	6.310,00	Testada	63,10 Área construída (m2) 0,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000 Área total(m2) 0,00
	Nº dormitório	Nº suite 0	Nº vagas 0	Status a venda
	Preço de venda	R\$ 2.200.000,00	R\$/ m² construção R\$ -	R\$/ m² terreno R\$ 348,65
Obs.: Terreno sem benfeitorias em área de uso misto (comercial / residencial)				

10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Testada	Conserv.	Esquina	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 726,80	0,94	0,95	1,00	1,00	1,00	1,036	1,00	1,00	R\$ 675,33
2	R\$ 763,54	0,94	1,15	1,00	1,00	1,00	0,908	1,00	1,00	R\$ 750,85
3	R\$ 891,64	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,764	1,00	1,00	R\$ 640,03
4	R\$ 1.000,31	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,053	0,95	1,00	R\$ 846,42
5	R\$ 348,65	0,94	1,30	1,00	1,00	1,00	1,048	1,11	1,00	R\$ 495,79
6										
7										
8										
9										
10										

Média = R\$ 681,69

limite superior = + 30% R\$ 886,19

limite inferior = - 30% R\$ 477,18

amostra fora da média Não há

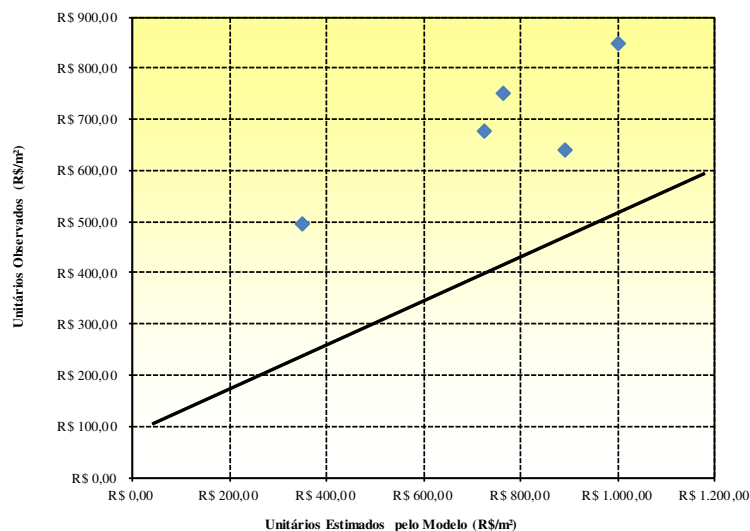
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Custo Unitário (R\$/m²)	BDI (%)	Área Construída (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	Estado de Conservação (Referência)	Custo da Construção Nova (R\$)	Custo da Construção Atual (R\$)
1.997,39	44,73	1.589,52	70	44,73%	30	Regular	4.595.020,25	1.922.478,36

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno	4.324,30
Valor Terreno / m²	R\$ 681,69
Valor Terreno	R\$ 2.947.811,04
Valor Construção	R\$ 1.922.478,36
Valor Imóvel	R\$ 4.870.289,40

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS