



ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	5
1.1. RESUMO DO PROCESSO	5
2. OBJETO DA PERÍCIA	6
2.1. MACROZONEAMENTO	7
2.2. ZONEAMENTO	7
2.2.1. LIMITAÇÃO DE USO DO SOLO	8
2.2.2. RECUOS	10
2.3. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)	11
2.4. ÁREAS CONTAMINADAS	12
2.5. SERVIÇOS PÚBLICOS	12
2.6. SERVIÇOS URBANOS	13
3. METODOLOGIA	14
3.1. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS	14
4. DILIGÊNCIA	15
4.1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	16
5. ANÁLISE DE MERCADO	24
6. CONCLUSÃO	25
7. ENCERRAMENTO	25



ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 4.1 IDENTIFICAÇÃO AÉREA DO IMÓVEL	16
FIGURA 4.2 VISTA FACHADA DO IMÓVEL	17
FIGURA 4.3 FRENTE DO IMÓVEL	17
FIGURA 4.4 DIVISA À ESQUERDA DO TERRENO	18
FIGURA 4.5 COBERTURA PROVISÓRIA DE ESTACIONAMENTO	18
FIGURA 4.6 MURO DE DIVISA À DIREITA DO IMÓVEL	19
FIGURA 4.7 DIVISA FUNDOS IMÓVEL COM VEGETAÇÃO NATIVA	19
FIGURA 4.8 DIVISA FUNDOS	20
FIGURA 4.9 VEGETAÇÃO AO FUNDO DO LOTE	20
FIGURA 4.10 EDIFICAÇÃO 1 COM SINAIS DE ABANDONO E ESTADO DE RUÍNA	21
FIGURA 4.11 EDIFICAÇÃO 2 INACABADA	21
FIGURA 4.12 EDIFICAÇÃO INACABADA	22
FIGURA 4.13 EDIFICAÇÃO 3 ESTADO DE RUÍNA	22
FIGURA 4.14 EDIFICAÇÃO PROVISÓRIA DE ESTACIONAMENTO	23



ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 2.1 DADOS DO IMÓVEL	6
TABELA 2.2 PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZC	8
TABELA 5.1 AMOSTRAS PARA ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	24
TABELA 5.2 VALOR REAL DO AVALIANDO	24

De acordo com solicitação da carta precatória originária do processo Digital nº 0000529-21-2001.8.26.0281, referente à cumprimento de sentença de indenização por danos morais de **OTONIEL GUEDES FARIAS** em face de **COOPERAVI-COOPERATIVA DE PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA DE ITATIBA** foi solicitada a avaliação do bem móvel descrito como gleba de terras, designada “5A” destacada da gleba 5 desmembrada do Sítio Córrego da Estiva, registrado na matrícula 15.884, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo – SP do executado, **COOPERAVI-COOPERATIVA DE PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA DE ITATIBA**.
Aceita por este signatário em *pro bono*.



2. OBJETO DA PERÍCIA

O objeto desta perícia é o imóvel comercial situado à Rua Francisco Pereira Dutra, nº.1408, Estiva, Louveira - CEP 13290-000 de matrícula 15.884 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo-SP.

Todas as informações sobre análise documental do imóvel estão apresentadas a seguir nesta seção e resumidas na Tabela 2.1.

Tabela 2.1 Dados do imóvel

Dados do imóvel	Status
Logradouro	Rua Francisco Pereira Dutra, nº.1408
Bairro	Estiva
Município	Louveira – SP
Matrícula	15.884
Cadastro Municipal	41152-53-73-0120-00000
Gleba	5A
Macrozoneamento	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Zoneamento	Zona de Uso Industrial
Área de Preservação Permanente (APP)	Não
Contaminação de solo	Não



2.1. MACROZONEAMENTO

O imóvel em questão apresenta-se na região de Macrozoneamento denominada Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que é definida pelo capítulo II da Lei Municipal nº2.332/2013

“§ 1º A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana corresponde à porção central do território do Município de Louveira e à porção localizada nas margens da Rodovia Anhanguera até os limites dos municípios de Jundiaí, Itupeva e Vinhedo.”

2.2. ZONEAMENTO

O imóvel em questão encontra-se na região de Zoneamento denominada Zona de Uso Industrial (ZUI), que é definida pelo Art. 15 da Lei Municipal nº2.332/2013

“Art. 15 A Zona de Uso Industrial (ZUI) é constituída pelas áreas que possuam localização e condições de acesso apropriadas para a instalação de indústrias, centros de distribuição, depósitos e grandes estabelecimentos de comércio ou prestação de serviços, observadas as restrições ambientais correspondentes às especificidades de cada terreno e atividade.

§ 1º – Os novos lotes industriais não poderão possuir área mínima inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima inferior a 14,00 m (quatorze metros).

§ 2º - Admite-se a ocorrência de empreendimento habitacional na Zona de Uso Industrial (ZUI), com densidade demográfica máxima de até 250 hab/ha, lotes com área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros) nas hipóteses em que se



configure a inexistência de impacto nocivo à compatibilização da atividade habitacional com a industrial.”

2.2.1. LIMITAÇÃO DE USO DO SOLO

A limitação de parâmetros, uso e ocupação de solo na ZUI-I é definida pelo anexo IV da lei municipal 2.332/2013.

Tabela 2.2 Parâmetros de uso e ocupação da ZC

ANEXO IV: TABELA DE PERMISSIBILIDADE DE USO

Categorias de Uso de Solo	Zonas de Uso do Solo														
	Urbanas										Rural				
	ZUR	ZUM-1	ZUM-2	ZCU-1	ZCU-2	ZCU-3	ZCU-4	ZCU-5	ZCAU	ZUI	ZPP	ZUE	ZEIS	ZUAT	Romildo Prado
Habitacional															
H1	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	A
H2	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X	X	X	X	X	LCA	LCA	LCA	LCA	X
H3	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X
Revogado															
H6	X	CA	CA	CA	CA	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X
Comercial															
C1	LCA	LCA	LCA	CA	CA	LCA	LCA	CA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X
C2	CA	LCA	LCA	CA	CA	CA	CA	CA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	CA	X
C3	X	CA	CA	X	X	A	A	A	LCA	LCA	X	LCA	A	X	X
C4	X	CA	CA	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
C5	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
C6	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
C7	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	A
C8	X	CA	CA	X	X	X	X	X	X	CA	A	CA	CA	X	X
C9	X	X	CA	X	X	X	X	X	X	LCA	X	X	X	X	X
C10	X	CA	CA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial															
I1	LCA	LCA	LCA	A	A	CA	CA	X	LCA	LCA	X	LCA	LCA	LCA	X
I2	X	CA	CA	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	CA	X	X
I3	X	A	A	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
I4	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X
I5	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X
I6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rural															
R1	LCA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	X
R2	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X	X	LCA	A

“LCA: Uso permitido nos imóveis com frente para vias locais, coletoras e arteriais.

CA: Uso permitido nos imóveis com frente para vias coletoras e arteriais.”

Eng. Heitor Araujo
Laudo pericial avaliação de valor mercadológico
Processo: 1002624-36.2021.8.26.0659



H1	Residência horizontal unifamiliar, isolada, com ou sem edícula;
H2	Residências horizontais unifamiliares superpostas, com acesso independente à via pública para cada unidade;
H3	1 (um) edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos, sendo admitido em áreas de 500 a 2.000 m², com no máximo 1 unidade a cada 100 m² de terreno, com, no mínimo, 80 m² cada unidade;
(Revogado)	(Revogado)
(Revogado)	(Revogado)
H6	Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em glebas com máximo de 4 (quatro) pavimentos nos termos do art. 61A e 61B da presente Lei.

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

C1	Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo e possam ser desenvolvidas na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados;
C2	Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte (caráter local), instalados em edificações horizontais;
C3	Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodos relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego baixo/médio de veículos leves ou baixo de veículos pesados;
C4	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos, emissões gasosas ou tráfego intenso de veículos leves, ou médio/ intenso de veículos pesados;
C5	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade;
C6	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou de grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade;
C7	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego médio/intenso de veículos pesados ou de grande porte;
C8	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego frequente e intenso de veículos leves e carga e descarga de veículos pesados ou de grande porte;
C9	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.
C10	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações verticais (no máximo 4 pavimentos), que podem causar incômodos relacionados ao tráfego médio ou intenso de veículos leves.

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

Classificação	Pontuação	Descrição
I1	1-12	Indústrias com muito baixo impacto ambiental que não causem incômodo e sejam compatíveis à vizinhança.
I2	13-18	Indústrias com baixo impacto ambiental que sejam compatíveis à vizinhança, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de localização, de tráfego, aos níveis de ruído, odor e poluição atmosférica.
I3	19-24	Indústrias com médio baixo impacto ambiental que impliquem na fixação de padrões específicos de controle ambiental, principalmente nos quesitos: ruído, odor e poluição atmosférica.
I4	25-30	Indústrias com médio alto impacto ambiental que impliquem na fixação de padrões específicos de controle ambiental, principalmente nos quesitos: resíduos, efluente ruído, odor e poluição atmosférica.
I5	31-35	Indústrias com alto impacto ambiental, cujo nível de interferência ambiental requer atenção aos impactos específicos, principalmente em virtude do volume e características dos resíduos sólidos e tratamento e destinação de efluentes industriais gerados, considera-se também o perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos.
I6	36-40	Indústrias com muito alto impacto ambiental com alto grau de periculosidade, cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna Municipal.

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

R1	Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.
R2	Recreacional turístico, compreendendo: hotéis, pousadas, spa's, clínicas de repouso, clube de campo, pesqueiros, atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo, esportes ou lazer ao ar livre, pequenos comércios e similares ligados ao agroturismo.

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

Eng. Heitor Araujo
Laudo pericial avaliação de valor mercadológico
Processo: 1002624-36.2021.8.26.0659



2.2.2. RECUOS

Os recuos para novas edificações do imóvel são definidos pela Seção II subseção I da lei municipal 2.623 de 2019, e resumidos conforme tabelas abaixo

Área do Terreno	Recuo Frontal (m)
Até 500 m²	4,00
Acima de 500 até 5.000 m²	5,00
Acima de 5.000 m²	10,00

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

Área do Terreno	Recuo Frontal Via de Maior Importância (m)	Recuo Frontal Via de Menor Importância (m)
Até 500 m²	4,00	2,00
Acima de 500 até 5.000 m²	6,00	4,00
Acima de 5.000 m²	10,00	10,00

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

§ 6º Entende-se como cobertura removível a que possui estrutura de madeira ou metálica, com telhas cerâmica ou similar, sem laje ou forro.

Art. 45. Os recuos laterais e de fundos em todas as zonas permitidas, relativamente às edificações, serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I - recuos laterais:

a) edificações com altura máxima de 8,00 m (oito metros):

Largura do Lote (m)	Soma dos Recuos (m)	Recuo Mínimo (m)
Até 7,50 m	0,00	0,00
De 7,51 m a 12,00 m	1,50	1,50
De 12,01 m a 15,00 m	2,00	2,00
De 15,01 m a 18,00 m	3,00	1,50
De 18,01 m a 35,00 m	4,00	2,00
Maior que 35,00 m	10,00	5,00

b) edificações com altura máxima de 12,00 metros (doze metros):

Largura do Lote (m)	Soma dos Recuos (m)	Recuo Mínimo (m)
Até 10,00 m	3,00	1,50
De 10,01 m a 15,00 m	4,00	2,00
De 15,01 m a 18,00 m	5,00	2,00
De 18,01 m a 35,00 m	6,00	3,00
Maior que 35,00 m	10,00	5,00

II - recuo de fundos:

Profundidade Média do Terreno (m)	Recuo de Fundos (m)
Até 15,00 metros	0,00
De 15,01 a 30,00 metros	2,00
De 30,01 metros a 50,00 metros	4,00
Acima de 50,00 metros	10,00

Eng. Heitor Araujo
Laudo pericial avaliação de valor mercadológico
Processo: 1002624-36.2021.8.26.0659



Zona de Uso	Área do Terreno(m²)	Taxa de Ocupação - To	Classificação Viária	Índice de Aproveitamento - Ia
ZUAT	Módulo de Conservação Rural Mínimo de 20.000 m²	0,1	Local	0,2
			Coletora	0,2
			Arterial	0,2
ZUR	Lotes Mínimos de 500 m²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
ZUM-1	Lotes Mínimos de 140 m²	0,7	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZUM-2	Lotes Mínimos de 250 m²	0,7	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZCU-1	Lote Mínimo de 500 m²	0,5	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCAU	Lote Mínimo de 300 m²	0,5	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCU-2	Lotes Mínimos de 360 m²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
ZCU-3 ZCU-4	Lotes Mínimos de 1.000 m² (para novos parcelamentos)	0,4	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCU-5	Lote Mínimo de 5000 m²	0,2	Local	0,3
			Coletora	0,3
			Arterial	0,3
ZUI	Lotes Mínimos de 300 m²	0,6	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZPP	Lotes Mínimos de 250 m²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
Romildo Prado	-	0,5	Local	-
			Coletora	-
			Arterial	1

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

Zona de Uso de Solo onde está localizado o terreno	Taxa de Permeabilização %	
	Lote	Gleba
ZUAT	85	95
ZCU 5	80	90
ZCU 3 e ZCU 4	60	80
ZUR	30	60
ZCU - 1	40	50
ZCAU	20	40
ZUI	20	40
ZCU - 2	20	40
ZUM - 1 e 2, ZPP	10	40
Romildo Prado	-	50

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

2.3. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

Não foi identificada área de APP delimitada pela Prefeitura Municipal de Louveira no imóvel, foram identificadas vegetações nativas no terreno, as quais para eventuais alterações os órgãos competentes deverão ser consultados.



2.4. ÁREAS CONTAMINADAS

O imóvel se encontra afastado de áreas contaminadas, de acordo com último relatório da CETESB datado de Dezembro de 2020, disponível no site < <https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/relacao-de-areas-contaminadas/> >

Não há nenhum registro de contaminação de solo no município de Louveira.

Áreas já recuperadas não apresentam limitações de uso e não serão listadas neste laudo, podendo ser consultadas pelo link exposto anteriormente.

2.5. SERVIÇOS PÚBLICOS

O imóvel em questão tem acesso aos serviços públicos de:

- Rede de distribuição de água e esgoto
- Rede de telefonia
- Entrega Postal
- Coleta de Lixo
- Iluminação Pública

- Pontos de acesso de transporte coletivo
- Comércio local
- Posto de Correios
- Serviços de Saúde (Irmandade Santa Casa de Louveira, Unidade Básica de Saúde, 21 de Março)
- Escolas (EMEF José Pereira Dutra, EE Pedro Youshika Irie)



3. METODOLOGIA

Para a elaboração deste laudo, após estudo da Petição Inicial juntamente com a vistoria *in loco*, será constatada o respectivo valor de mercado de acordo com o método comparativo direto de dados, sendo utilizado como base os valores de outros imóveis da região e/ou regiões similares, identificadas através do zoneamento definido pelo Plano Diretor cidade de Louveira, elaborado pela secretaria de Desenvolvimento Urbano cuja sua última versão data de 13 de dezembro de 2013 disponível no link abaixo.

<https://www.louveira.sp.gov.br/sitenovo/painel/dbanexos/dbarquivo/08-2020/b77bc4918c8a82ef7ae443a0284a365d.pdf>

3.1. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Para realização da perícia foram utilizados os seguintes equipamentos:

- Trena Bosch laser Professional GLM 30
- Câmera Digital Sony H Series DSC-H300 20.1 Megapixels
- Drone Mavic Pro



4. DILIGÊNCIA

De acordo com o agendamento identificado na FLS 20 do processo a diligência foi realizada no dia 16 de novembro de 2021, quinta-feira, as 09:30 horas, e estiveram presentes:

Oficial de justiça:

- Márcio Donisetti de Camargo (21938)

Auxiliares de Perícia

- Marcos Neves (Engenheiro Civil)

Requerentes:

- Nenhum representante legal compareceu

Requerida:

- Nenhum representante legal compareceu



4.1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno avaliado identifica-se como um terreno localizado em região industrial, localizado em rua em active e apresenta majoritariamente sua área interna plana pouco acidentada.

Foram identificadas vegetações em grande estado de abandono, sem sinais de manutenções recentes.

O imóvel em questão apresenta 3 edificações inacabadas e uma provisória de estacionamento.



Figura 4.1 Identificação aérea do imóvel



A photograph showing a fenced-in area with tall grass and weeds. To the left, there is a multi-story building with a green and white facade. A utility pole stands near the building. The background features a hillside covered in dense green trees under a clear blue sky.

PÁGINA 17 DE 25

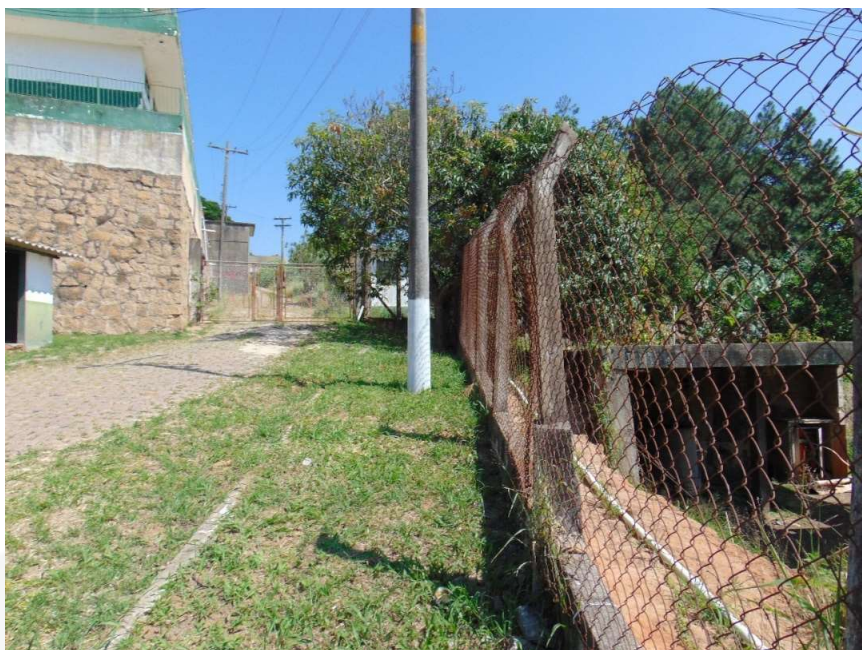


Figura 4.4 Divisa à esquerda do Terreno



Figura 4.5 Cobertura provisória de estacionamento



A photograph showing a dense, overgrown natural area. The foreground is filled with tall, vibrant green grasses and some scattered dry, brown twigs. In the middle ground, there are various shrubs and small trees with green foliage. A prominent, thin, light-colored tree trunk stands on the right side. The background is a thick wall of green trees and bushes, with a small patch of blue sky visible through the canopy in the upper right. The overall scene suggests a wild, uncultivated landscape, possibly a wetland or a forest edge.

PÁGINA 19 DE 25



Figura 4.8 Divisa Fundos



Figura 4.9 Vegetação ao Fundo do Lote



Figura 4.10 Edificação 1 com sinais de abandono e estado de ruína



Figura 4.11 Edificação 2 inacabada



A photograph of a small, single-story building with a corrugated metal roof, partially obscured by tall grass and weeds. The building appears to be in a rural or undeveloped area. The sky is clear and blue.

PÁGINA 22 DE 25



Figura 4.14 Edificação provisória de estacionamento



5. ANÁLISE DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada levando em consideração imóveis com características semelhantes, localizados em áreas industriais e sem construções que influenciem no valor do imóvel.

Tabela 5.1 Amostras para estimativa de valor de mercado do imóvel

#	Valor	m ²	Valor unitário
1	R\$ 9.000.000,00	15.000	R\$ 600.00
2	R\$ 7.200.000,00	18.000	R\$ 400.00
3	R\$ 36.330.000,00	93.154	R\$ 390.00
5	R\$ 16.000.000,00	42.000	R\$ 380.95
6	R\$ 23.900.000,00	59.000	R\$ 405.08
7	R\$ 20.000.000,00	100.000	R\$ 200.00
Valor médio unitário de mercado			396.01

Contudo, conclui-se que o valor médio unitário por metro quadrado de terrenos industriais da cidade de Louveira é estimado em R\$ 396,01

Tabela 5.2 Valor real do avaliando

Área(m ²)	Valor médio de mercado	Valor Total
30.591,13	R\$ 396,01 / m ²	R\$ 12.114.277,12

Para fins comerciais, estima-se um valor médio de mercado de **R\$ 12.114.277,12.**



6. CONCLUSÃO

Após visita in loco, análise documental e de mercado, conclui-se que o avaliando trata-se de um terreno industrial plano, sem construções que agregam valor ao seu imóvel por apresentar estados inacabados ou ruínas, comparado com amostras semelhantes, no mesmo zoneamento da cidade de Louveira-SP, estima-se o valor do imóvel em **R\$ 12.114.277,12 (Doze milhões cento e quatorze mil duzentos e setenta e sete reais e doze e sete centavos)**

7. ENCERRAMENTO

O signatário encerra o presente laudo constituído por:

- Laudo pericial com 25 páginas
- Anexo 1 – Anotação de Responsabilidade Técnica (3 páginas)
- Anexo 2 – Detalhes das amostras mercadológicas (7 páginas)

Vinhedo 06 de janeiro de 2022



ANEXO 1

Anotação de responsabilidade Técnica



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230220015979

1. Responsável Técnico

HEITOR DE FREITAS ARAUJO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2614106046**

Registro: **5069495749-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Estrada DA BOIADA**

Nº: **530**

Complemento:

Bairro: **VISTA ALEGRE**

Cidade: **Vinhedo**

UF: **SP**

CEP: **13285-000**

Contrato:

Celebrado em: **04/11/2021**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **0,01**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Francisco Pereira Dutra**

Nº: **1408**

Complemento:

Bairro: **Estiva**

Cidade: **Louveira**

UF: **SP**

CEP: **13290-000**

Data de Início: **04/11/2021**

Previsão de Término: **06/01/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Avaliação	Fabricação de concreto ciclópico, estrutural ou usinado	1,00000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PROCESSO 1002624-36.2021.8.26.0659

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE CAMPINAS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data de

HEITOR DE FREITAS ARAUJO - CPF: 395.803.398-99

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 05/01/2022 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Numero: 28027230220015979 Versão do sistema
Impresso em: 06/01/2022 10:23:27

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por HEITOR DE FREITAS ARAUJO e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 06/01/2022 às 10:28, sob o número WVIN22700001095. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002629-26.2021.8.26.0889 e código 87830732.



ANEXO 2

Amostras mercadológicas de imóveis.



Amostra 1

The screenshot displays the website of Imobiliária Nova Era. At the top, there's a navigation bar with the company logo, contact information (WhatsApp: (19) 3876-0255, Phone: (19) 98135-4156), and a login button. Below the navigation bar, a breadcrumb trail reads: Home > Imóveis > À venda > Terreno > Louveira > Distrito Industrial > Terreno à venda, 15000 m² por R\$ 9.000.000,00 - Distrito Industrial - Louveira/SP. The main content area features three aerial images of the property. To the right of the images, a sidebar shows the price (R\$ 9.000.000, R\$ 600/m²), IPTU (R\$ 500/mês), and a contact card for Guilherme (19) 3876-0255 with buttons for 'Quero visitar' and 'Quero mais informações'. The main text area below the images states: 'Terreno à venda, 15000 m² por R\$ 9.000.000,00 - Distrito Industrial - Louveira/SP'. It includes a small map showing the 15.000 m² area and a list of characteristics: Água, Esgoto, Energia elétrica, and Pavimentação. A section titled 'Sobre o imóvel' provides details about the plot (TE 1205) and the agency's services.

Anunciante	Imobiliária Nova Era
Código	TE1205
Link de acesso	https://www.imeveisnovaera.com.br/imovel/terreno-a-venda-15000-m-por-9000000-distrito-industrial-louveira-sp/TE1205-NOG?from=sale
Contato	Guilherme (19) 3876-0255
Área (m²)	15.000
Valor do anúncio	R\$ 9.000.000,00
Valor Unitário Mercado	R\$ 600,00



Amostra 2

Home > Imóveis > Venda > Área > Louveira > Santo Antônio > Área de 18.000 m² Santo Antônio - Louveira, à venda por R\$ 7.200.000

Área, 18.000 m², à venda por R\$ 7.200.000
Santo Antônio - Louveira/SP

18.000 m²
área total

Características

- Água
- Esgoto
- Energia elétrica
- Pavimentação

Sobre o imóvel

Ótima área industrial, com 18.000 metros, ótima localização. São 70 metros de frente por 150 de comprimento.

Venda R\$ 7.200.000
R\$ 400/m²

Quero visitar

Quero mais informações

Anunciante	Marques Imóveis
Código	AR048
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-18000-m-santo-antonio-louveira-a-venda-por-7200000/AR0148-MAR?from=sale
Contato	(19) 98894-1806
Área (m²)	18.000
Valor do anúncio	R\$ 7.200.000,00
Valor Unitário Mercado	R\$ 400,00



Amostra 3

Área, 93 m², à venda por R\$ 36.330.000
Residencial Burck - Louveira/SP

93 m²
área total

Características

- Água
- Esgoto
- Energia elétrica
- Pavimentação

Sobre o imóvel

Excelente área urbana com 93.153,83 m² em zoneamento ZUM2, zona de uso misto comercial ou residencial.

Excelente para um condomínio fechado ou industrial e logístico. Ao lado da Rodovia Anhanguera, distante a apenas 72 km da capital, fácil acesso a todas as principais rodovias do estado (Bandeirantes, Dom Pedro e Santos Dumont) e do Aeroporto Internacional de Viracopos.

Venda
R\$ 36.330.000
R\$ 390,016/m²

Natália Magalhães

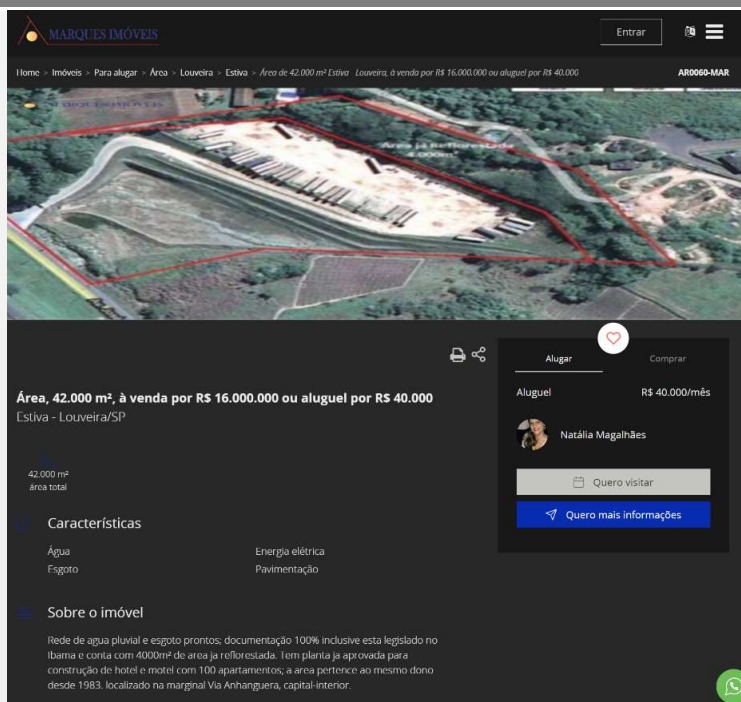
Quero visitar

Quero mais informações

Anunciante	Marques Imóveis
Código	AR0006
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-93-m-residencial-burck-louveira-a-venda-por-36330000/AR0006-MAR
Contato	Natália (19) 98894-1806
Área (m²)	93.154
Valor do anúncio	R\$ 36.330.000,00
Valor Unitário Mercado	R\$ 390,00



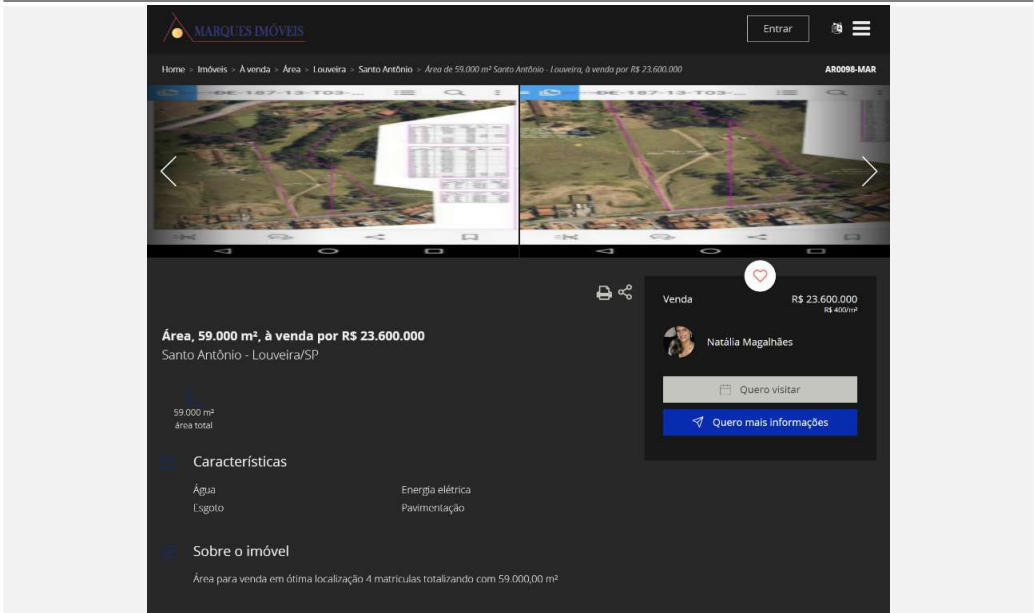
Amostra 4



Anunciante	Marques Imóveis
Código	AR0060
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-42000-m-estiva-louveira-a-venda-por-16000000-ou-aluguel-por-40000/AR0060-MAR
Contato	Natália (19) 98894-1806
Área (m²)	42.000
Valor do anúncio	R\$ 16.000.000,00
Valor Unitário Mercado	R\$ 380,95



Amostra 5



Anunciante	Marques Imóveis		
Código	AR0045		
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-59000-m-santo-antonio-louveira-a-venda-por-23600000/AR0098-MAR		
Contato	Natália (19) 98894-1806		
Área (m²)	59.000		
Valor do anúncio	R\$ 23.600.000,00		
Valor Unitário Mercado	R\$ 405,08		



Amostra 6

Área, 100.000 m², à venda por R\$ 20.000.000
Lstiva - Louveira/SP

Características

- Água
- Esgoto
- Energia elétrica
- Pavimentação

Sobre o imóvel

Área 1 com 100.000 m², zoneamento Industrial, fácil acesso a Rodovia Anhanguera / Bandeirantes, excelente localização e topografia.

Venda R\$ 20.000.000
R\$ 200/m²

Natália Magalhães

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Anunciante	Marques Imóveis
Código	AR0038
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-100000-m-estiva-louveira-a-venda-por-20000000/AR0038-MAR
Contato	Natália (19) 98894-1806
Área (m²)	100.000
Valor do anúncio	R\$ 20.000.000,00
Valor Unitário Mercado	R\$ 200,00