1643

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel./fax 19 3862.3871

josé
otávio
salvador
engenheiro civil

LAUDO

DE AVALIAÇÃO

Processo n. 0000078-61.1989.8.26.0363

1ª Vara Judicial de Mogi Mirim - SP

Ação Revisional de Aluguel

Outubro / 2019

Scanned by CamScanner

1643

rua dr. josé alves, 295 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel./fax 19 3862.1871

josé otávio salvador engenheiro civil

1 – CARACTERIZAÇÃO DA AÇÃO -

Revisional de Aluguel promovida por INSTITUTO EDUCACIONAL IMACULADA CONCEIÇÃO contra IMI INSTITUTO MARIA IMACULADA.

2 – OBJETIVOS DO LAUDO -

Obter o total, real, atual e justo valor de mercado do imóvel penhorado, de propriedade da requerida, de acordo com o TERMO DE PENHORA E DEPOSITO de fls. 1120 dos autos. Imóvel esse objeto da matrícula n. 65.347 do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim.

3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES -

SOBRE O BEM A SER PERICIADO

Em N. DECISÃO de fls. 1579, item IV, MM Juiz determinou a expedição de mandado de avaliação do imóvel penhorado em fls. 1120, matriculado sob n. 65.347, designando-o como sendo o "outro" imóvel.

Portanto, consultado as fls. referidas, consta o TERMO DE PENHORA E DEPOSITO em que foram penhorados 02 (dois) imóveis, um no município de Piracicaba-SP e outro nesta município de Mogi Mirim, denominado Gleba de Terras designada por Lote 01, situada no imóvel com as denominações Sobrado, Sobradinho ou Campo de Belém, objeto da matrícula n. 65.347 deste Comarca de Mogi Mirim. Assim, o objeto da avaliação será o valor integral de mercado do referido imóvel de matrícula 65.347.

Scanned by CamScanner

rua dr. josé alves, 395 sobrloja
13600 058
araras sp
telfax 19 3862-1071

josé
otávio
salvador
engenheiro civil

METODOLOGIA A SER UTILIZADA

O valor do imóvel será obtido a partir das diversas parcelas que o compõe. Serão aplicados os métodos preconizados por normas específicas da ABNT. Para o capital-terreno será o método comparativo de valores de mercado e para as benfeitorias, se houverem, o método do custo de reposição.

NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
NBR-14653

OBJETIVOS DA NORMA

Item 1.1 – "ESTA NORMA FIXA DIRETRIZES PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, DE SEUS FRUTOS E DOS DIREITOS SOBRE OS MESMOS"

Item 1.2 – "ESTA NORMA É EXIGIDA EM TODAS AS MANIFESTAÇÕES ESCRITAS DE TRABALHOS QUE CARACTERIZAM O VALOR DE IMÓVEIS URBANOS, DE SEUS FRUTOS OU DE DIREITOS SOBRE OS MESMOS"

Item 1.3 – "A DETERMINAÇÃO DO VALOR REFERIDO NO ÍTEM ANTERIOR É DE RESPONSABILIDADE E DA COMPETÊNCIA EXCLUSIVAS DOS PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS PELOS CONSELHOS REGIONAIS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA"

METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL

Item 8.1 – "NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, SERÃO UTILIZADOS OS MÉTODOS DIRETOS E/OU INDIRETOS"

Item 8.2 – "OS MÉTODOS DIRETOS CLASSIFICAM-SE EM:

a) MÉTODO COMPARATIVO;
b) MÉTODO RESIDUAL

OS MÉTODOS INDIRETOS CLASSIFICAM-SE EM:

a) MÉTODO DA RENDA
b) MÉTODO RESIDUAL"

Scanned by CamScanner

1645

Rua dr. José Alves, 305 sobreloja
12960-160
mogi mirim sp
tel./fax 19 3862.1871

josé
otávio
salvador
engenheiro civil

CONSIDERAÇÕES A SEREM OBSERVADAS (transcrição parcial)

Item 9.1.1.1 – "NA AVALIAÇÃO DE GLEBAS, DEVERÃO SER UTILIZADOS OS MÉTODOS COMPARATIVO E/OU INVOLUTIVO, EXCLUINDO-SE A UTILIZAÇÃO DOS FATORES DE 'GLEBA'"

Item 9.2.2 – "AS AVALIAÇÕES DE PRECISÃO (...DAS BENFEITORIAS) SERÃO FEITAS COM O EMPREGO DE CUSTOS UNITÁRIOS ORIUNDOS DE TABELAS, DESDE QUE PROVENIENTES DE FONTES TECNICAMENTE FIDEDIGNAS E OBRIGATORIAMENTE MENCIONADAS"

Scanned by CamScanner

1646

Rua Dr. José Otávio, 295 Jardim Aeroporto
13800-950
Mogi Mirim SP
Tel.Fax 19 3862-3871

josé otávio salvador
engenheiro civil

4 – VISTORIA / DESCRIÇÃO DO IMÓVEL –

Tendo-se dirigido este Perito ao local do imóvel na data previamente agendada nos autos (08 de maio de 2019), procedeu a vistoria e coletou elementos necessários à produção do LAUDO DE AVALIAÇÃO. Pôde constatar o quanto segue:

Trata-se de imóvel em partes urbano e em partes rural, localizado neste município e Comarca de Mogi Mirim, denominado Gleba de Terras designada por Lote 01, situada no imóvel com as denominações Sobrado, Sobradinho ou Campo de Belém. Está cadastrado no INCRA sob numeração 630.055.037.095.1 e é objeto da matrícula n. 65.347 do Registro de Imóveis desta Comarca.

4.1 – DIMENSÕES E ÁREA –

Imóvel: A gleba de terras designada por Lote "01", situada no imóvel com as denominações de Sobrado, Sobradinho e Campo do Belém, neste município, com a área de 128.164,00 m², dentro das seguintes confrontações: "inicia-se no esticador nº 19, cravado a margem da Estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao Bairro Rural do Sobradinho, divisa com o condomínio de Cicero Guarnieri; deixa este esticador e passa a confrontar com a gleba 2 de Pedro Davoli, com o rumo de 14°041' NE e Na distância de 257,80 metros, atinge o esticador nº 27, cravado na divisa com a gleba 02; faz canto e deflete à direita e segue confrontando com a gleba 02, com o rumo de 77°45' NE e na distância de 281,60 metros, atinge o esticador nº 2, cravado em divisa com a gleba 02, e a margem da Estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao Bairro Rural do Tanquinho; faz canto e deflete à direita e segue pela cerca de arames e confrontando com a Estrada Municipal no sentido do bairro Rural do Tanquinho a Mogi Mirim, com o rumo de 51°18' SE e na distância de 115,00 metros, atinge o esticador nº 3; faz canto e defete à direita e segue com o rumo de 46°54' SE e na distância de 76,86 metros atinge o esticador nº 3.1, cravado em divisa na Estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao Bairro Rural do Tanquinho e o lote 02 (mat. 65348); faz canto e deflete à direita e segue confrontando com o lote 02 com o rumo de 19°26' SO e na distância de 125,00 metros atinge o 15.1; faz canto e deflete à esquerda e segue com o rumo de 20°54' SE e com a distância de 145,00 metros atinge o esticador nº 15, fazendo divisa com a gleba da C.E.S.P. e o lote 02; faz canto e deflete à direita com o rumo de 21°49' NW e na distância de 50,00 metros atinge o esticador nº 16, cravado em divisa

Scanned by CamScanner

José Otávio Salvador
engenharia civil

com a gleba da C.E.S.P. e a margem da estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao bairro Rural do Sobradinho; faz canto e deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal no sentido Mogi Mirim ao Bairro Rural do Sobradinho com o rumo de 69° 30' NW e na distância de 40,00 metros atinge o esticador nº 17; faz canto e deflete à esquerda e segue com o rumo de 71°50' NW e na distância de 102,00 metros atinge o esticador nº 19, cravado à margem da Estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao Bairro Rural do Sobradinho e em divisa com o condomínio de Cícero Guarnieri, onde teve início e finda estas divisas e confrontações".

4.2 - LOCALIZAÇÃO E ACESSO -

4.2.1 - A LOCALIZAÇÃO:

Com base nas disposições do Plano Diretor Municipal, na época dessa avaliação, a situação do imóvel era a seguinte:

De acordo com o mapa designado como Anexo 2 do PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM (Lei Complementar 306/2015), o imóvel em questão tinha cerca de 23% de sua área inserida nos limites do perímetro.

Ainda de acordo com o referido mapa, a parte da gleba situada no perímetro urbano se encontrava em área classificada como Zona Predominantemente Residencial 02 - **ZPR02**. Nos arredores, existem propriedades rurais, bem como estabelecimentos comerciais ou de pequena atividade industrial, além de que, no lado oposto da Rodovia SP-147, existe, também situado em ZPR02 um loteamento de chácaras denominado Bairro Alto Sobradinho.

O acesso a estabelecimentos comerciais e de serviço NÃO pode ser considerado como sendo próximos.

De acordo com o PLANO DIRETOR, neste local é permitido o uso residencial unifamiliar e multifamiliar, os usos destinados ao comércio e serviços locais e diversificados, institucionais e industriais compatíveis com o uso residencial.

Scanned by CamScanner

1648

rua dr. josé oliveira, 295 vila nogueira
13800-050
mogi mirim sp
tel./fax 19 3802.1873

josé otávio salvador
engenheiro civil

4.2.2 – O ACESSO:

O acesso ao local por meio de automóveis/caminhões/ônibus é bastante fácil, visto que existe um dispositivo de acesso do tipo rotatória a cerca de 100 metros da propriedade com entrada fácil pela pista da Rodovia SP-147 sentido Mogi Mirim a Limeira.

Ao que parece, trata-se de acesso regulamentado.

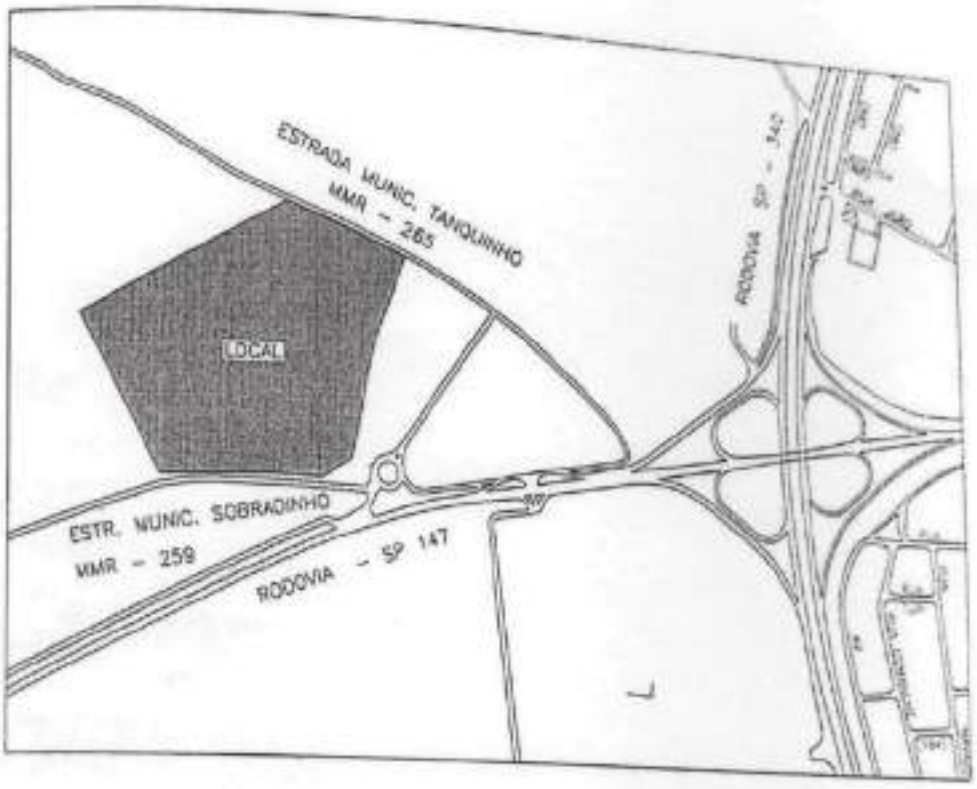
Já em relação ao acesso à propriedade por pedestres (a pé) se mostra desfavorável, visto que para acessar o local a pé a partir da área urbana situada do outro lado da Rodovia SP-340 (e também no sentido contrário) deve-se transpor essa rodovia, que possui grande volume de tráfego, sendo necessário e seguro fazê-lo pelo viaduto que faz a conexão entre as rodovias SP-340 e SP-147 (viaduto denominado Deputado Nelson Salomé), na altura do km 161 da SP-340.

Tal atitude demanda extremo cuidado, em especial quanto à questão de segurança, devido ao enorme volume de tráfego.

A propriedade faz frente direta para 02 (duas) estradas vicinais municipais, (a Estrada do Tanquinho MMR-265 e a Estrada do Sobradinho MMR-259) e está situada muito próximo à Rodovia SP-147.

Scanned by CamScanner

josé otávio salvador
engenheiro civil



CROQUI ILUSTRATIVO PARA MERA LOCALIZAÇÃO

SEM ESCALA

Scanned by CamScanner

1650
fls

José Otávio Salvador
engenheiro civil

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES -

O imóvel possui, ou está próximo, dos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica
- Rede de telefonia fixa
- Sinais de telefonia celular
- Pavimentação asfáltica (da Rodovia SP-147)
- Transporte coletivo

4.4 - TIPO DE SOLO - Aparentemente seco e firme.

4.5 - TOPOGRAFIA - Plana a pouco ondulada.

4.6 - BENFEITORIAS -

As únicas benfeitorias se tratavam de cercas de fechamento, executadas da seguinte maneira:

- Cerca feita com mourões de lascas de madeira espaçados a cada 2,00 metros, com 4 fios de arame em mau estado de conservação (aprox. 230 metros lineares);

- Cerca feita com mourões de madeira redondos, espaçados a cada 3,00 metros, com 3 fios de arame, em ótimo estado de conservação (aprox. 245 metros lineares);

- Cerca feita com mourões de concreto, espaçados a cada 2,80 metros, com 7 fios de arame, em regular estado de conservação (aprox. 180 metros lineares);

Scanned by CamScanner

rua dr. josé alves, 395 sobrado
11800 052
mogi mirim sp
tel/fax 19 3802 1871
josé otávio salvador
engenheiro civil

- Cerca feita com mourões de madeira quadrados, espaçados a cada 3,00 metros, sem fios de arame, em pésimo estado de conservação (aprox. 340 metros lineares).

4.7 - LIMITAÇÕES/RESTRIÇÕES -

Por estar situada quase totalmente no interior dos limites do perimetro urbano, sua utilização (não agropecuária) estará sujeita àquelas previstas no Plano Diretor e no Código de Obras do município.

Entretanto, constatou-se passam sobre a gleba 02 (duas) linhas de transmissão de energia elétrica, uma de alta tensão e outra de baixa.

A linha de alta possui 02 (duas) torres localizadas no interior da gleba. Nesse caso, o aproveitamento/utilização da gleba deverá levar em conta as restrições impostas por tal servidão.

Já a linha de baixa tensão possui postes de concreto espaçados a cada 150 metros, sustentando 03 (três) cabos. Também nesse caso o aproveitamento/utilização deverá levar em conta as condições impostas por tal instalação.

4.8 - OCUPAÇÃO Á ÉPOCA DA VISTORIA -

A gleba estava sendo ocupada com atividades agricolas, apresentando terra arada.

4.9 - ENQUADRAMENTO COMERCIAL -

Na época da vistoria para essa perícia o imóvel se encontrava em sua maior parte (cerca de 77% da área total) inserido nos limites do perimetro urbano, em Zona Predominantemente Residencial 02 - ZPR02 e o restante em área rural.

Na parte urbana seria permitido, inclusive, o uso com parcelamento do solo.

Scanned by CamScanner

rua dr. josé alves, 395 sobrinho
13990-510
mogi mirim sp
tel./fax 19 3862.1871

josé otávio salvador
engenheiro civil

Outra característica peculiar é que muito próximo ao imóvel existe um dispositivo de acesso à rodovia SP-147 o qual, por suas condições e características, parece se tratar de um acesso oficial, o que valoriza a propriedade.

As condições topográficas também são fatores de valorização do imóvel.

Entretanto, sobre o imóvel existem 02 (duas) linhas de transmissão de energia elétrica, sendo uma de baixa tensão, que não revela ser um impeditivo relevante. Porém, existe outra, de alta tensão, que implica em restrições no imóvel tanto como área rural, que hoje está sendo desempenhado, como também se utilizado como área urbana. Observa-se que a relevância das restrições é maior como urbana do que como rural.

Em caráter de avaliação, entende-se que o valor admitido seria o valor misto urbano/rural, em suas devidas proporções, com as devidas correções pelos fatores impeditivos/restritivos, ou seja, a presença das linhas de transmissão de energia elétrica.

Scanned by CamScanner

rua dr. José Alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel./fax 19 3802.1871
josé otávio salvador
engenheiro civil

5 - AVALIAÇÃO : -

Com base nos argumentos de item "4.6" - Enquadramento Comercial e na metodologia mencionada no item 3, teremos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

5.1 - VALOR DA TERRA-NUA - Vt

a) Realizou-se pesquisa de valores de mercado de elementos que garantissem semelhança entre si e em relação ao objeto da avaliação. Referida pesquisa encontra-se no Anexo I deste laudo.

b) Para cada um dos elementos de pesquisa foi apresentada uma ficha individual onde se encontra a localização e a caracterização do respectivo elemento, bem como todos os dados das fontes de pesquisa. Também consta a imagem de localização do elemento pesquisado.

c) Com os valores dos terrenos sem benfeitorias extraídos das fichas de pesquisa, utilizamos o programa de inferência estatística SYSDEA, o qual atendeu a todas as prerrogativas de norma para a utilização de inferência estatística. Referido estudo foi juntado ao laudo e chegou aos seguintes valores:

Valor mínimo	- R$ 32,19/m²
Valor médio	- R$ 37,86/m²
Valor máximo	- R$ 44,53/m²

Tendo em vista as características efetivamente conhecidas do imóvel, em especial sua atual situação (parte em área urbana residencial e parte rural), a existência de linhas de transmissão de energia elétrica, bem como as atuais condições de mercado, entende-se por bem, dentro do campo de arbítrio que é facultado ao avaliador e mediante o intervalo de preços informado no

Scanned by CamScanner

José Otávio Salvador
engenheiro civil

tratamento estatístico, considerar um valor situado entre o médio e o menor, ou seja:

Vut = R$ 34,00/m²

Sendo:

Vut	= valor unitário para o metro quadrado em terras de características similares
S	= área do terreno
Vt	= valor do terreno

Vut	= R$ 34,00/m²
S	= 128.164,00 m²,

Teremos:

Vt	= Vut x S
Vt	= R$ 34,00/m² x 128.164,00 m²
Vt	= R$ 4.357.576,00

5.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

Tendo em vista que tanto o imóvel avaliando quanto os de pesquisa possuem como benfeitorias cercas de fechamento, tal benfeitoria não será considerada, pois seu valor já embutido nos elementos de pesquisa e, conseqüentemente, será transferido para o valor do avaliando.

Vb = 0

5.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vtot)

Vtot	= Vt + Vb
Vtot	= R$ 4.357.576,00 + 0
Vtot	= R$ 4.357.576,00

Scanned by CamScanner

Rua Dr. José Alves, 300 - Sobrenoite
13800-000
Mogi Mirim SP
Telefax 19 3802-1871

josé otávio salvador
engenheiro civil

6 - PARECER FINAL : -

Considerando as caracteristicas do imóvel, pode-se atribuir ao mesmo, para a presente data, o seguinte valor de mercado:

R$ 4.357.576,00 (quatro milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e setenta e seis reis).

NOTA 1: Uma vez que a precariedade descritiva da matricula não permitiu a recomposição da poligonal encerrada pelo imóvel e que não era objetivo do laudo a realização de levantamentos topográficos, a área do imóvel considerada para a avaliação foi tomada como sendo aquela informada na respectiva matrícula (n. 65.347).

NOTA 2: Caso seja necessária uma aferição da área efetivamente encerrada, entende este perito que deverá ser determinado por MM Juiz a realização de um laudo complementar com o intuito de se efetuar um levantamento topográfico da área.

Scanned by CamScanner

rua dr. josé alves, 350 vila nova
13800-050
mogi mirim sp
tel./fax 19 3802.1971

josé otávio salvador engenheiro civil

3856

7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS : -

À disposição para prestar possíveis esclarecimentos, dou por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, que consta de 16 (dezesseis) páginas digitadas no anverso e de 04 (quatro) peças apresentadas em forma de anexo.

Atenciosamente,

Mogi Mirim, 15 de Outubro de 2019

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR
Engenheiro civil/ Creá 060.146.929-1

Scanned by CamScanner

rua dr. [illegible], [illegible]
[illegible]
[illegible]
tel/fax 19 3662 1971

josé otávio salvador
engenharia civil

1667

ANEXO I

ANEXO I

ANEXO I

Pesquisa de Mercado do Valor da Terra Nua

1658
10

PESQUISA DE VALORES

FONTE			OFERTA	ELEMENTO	1
INFORMANTE	Placa no Local	NOS 606			
ENDEREÇO	Roberto Charles Imóveis S/C LTDA				
TEL.	Rua Pedro Negro , Nº207				
CRECI	(19)3814-2939				
CONSULTA	J. Pena	Gentil	Mogi Mirim		
	Site da Imobiliária	1			

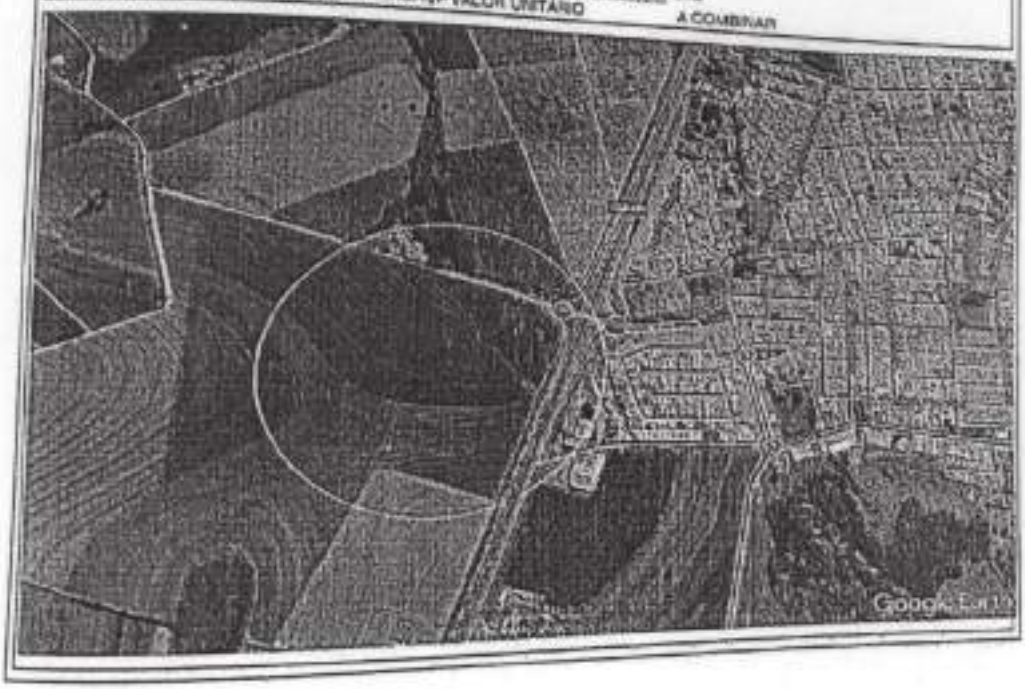
DADOS DO IMÓVEL				PERFIL
ENDEREÇO		Distrito	55019	OLEGA
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	Rodovia SP-340, altura do km 164, Pista Sul			
VIA PAPA QUAL FAZ FRENTE				REGIÃO
COORDENADAS GEODÉSICAS	Rodovia Estadual Pavimentada Duplia SP-340			URBANA
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	22°25'00" S 49°55'51" O			
ACESSO	0			
SITUAÇÃO	2			
	2			

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Em via mdavia	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES				
ÁREA	(m2)	53.000,00	(hectare)	(alqueire paulista)
FRENTE (m)	220,00		5,30	2,190
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	240,91			

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Plana a ondulada
SOLO	Seco a firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agricola
USO NA REGIÃO	Mista
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES				
VALOR PEDIDO	R$	-		Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	3.180.000,00		0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	2.862.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R$	2.862.000,00		
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	54,00	m2	
		A COMBINAR		



Scanned by CamScanner

1659

PESQUISA DE VALORES

FONTE		OFERTA	ELEMENTO 2
INFORMANTE	No site da imobiliária		
ENDEREÇO	Sociedade Charles Imóveis S/C LTDA Rua Padre Roque , Nº207		
TEL.	(19)3814-3830		
CRECI	J-2575	Centro Mogi Mirim	
CONSULTA	Site da imobiliária		

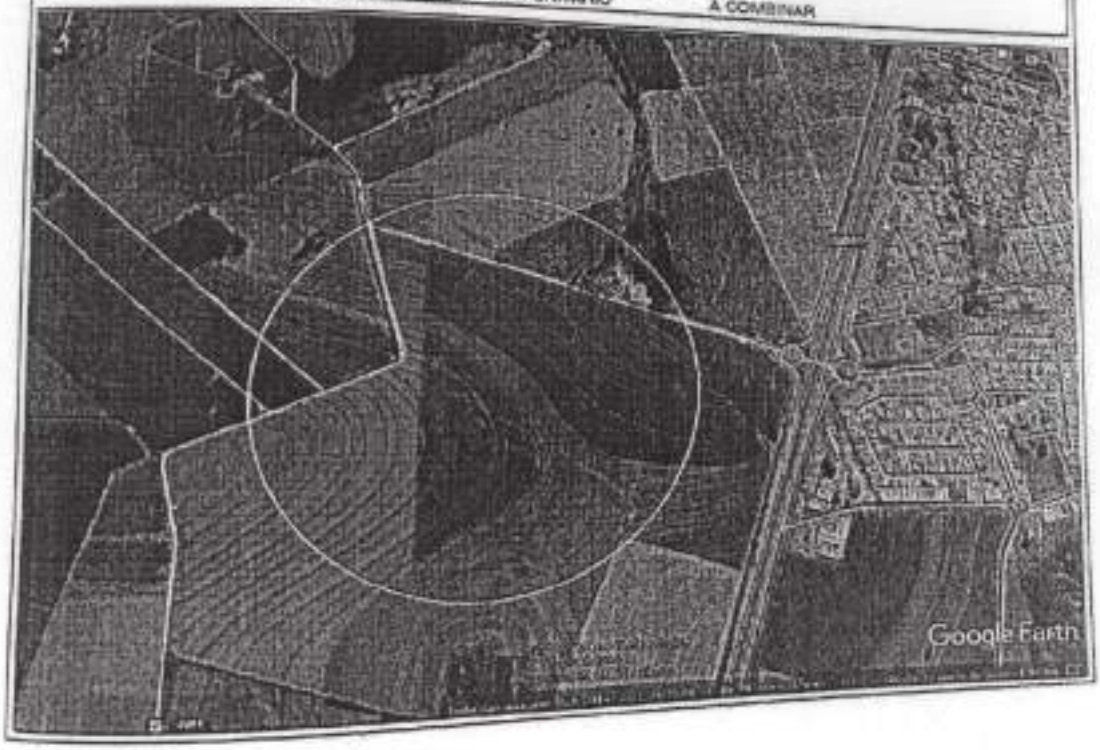
DADOS DO IMÓVEL				PERFIL
ENDEREÇO		Código	54504	GLEBA
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	1			
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia SP-340, altura do km 184 Pista Sul			REGIÃO
COORDENADAS GEODÉSICAS	Rodovia Estadual Pavimentada Dupla SP-340			URBANA
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	22°24'61" S / 46°59'17" O			
ACESSO	800 METROS			
SITUAÇÃO	3			
	4			

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES				
ÁREA	(m2)		(hectare)	(alqueires paulistas)
FRENTE (m)		56.000,00	5,60	2,314
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	250,00			
	224,00			

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Plana à ondulada
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola
USO NA REGIÃO	Mixto
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES				Fator oferta
VALOR PEDIDO	R$			0,90
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	1.680.000,00		
VALOR DA TERRA-NUA	R$	1.512.000,00		
VALOR UNITÁRIO	R$	1.512.000,00		
DATA DA TRANSAÇÃO - OUTUBRO DE 2012	VALOR UNITÁRIO	27,00	m2	
		A COMBINAR		



Scanned by CamScanner

1660

PESQUISA DE VALORES

FONTE	Site de Imobiliária	OFERTA	ELEMENTO 3
INFORMANTE	Sociedade Charles Imóveis SC LTDA		
ENDEREÇO	Rua Pedro Nolasco , Nº207		
TEL.	(19)3814-3939		
CRECI	J-2578	Gerente: Magi Marim	
CONSULTA	Site de Imobiliária		

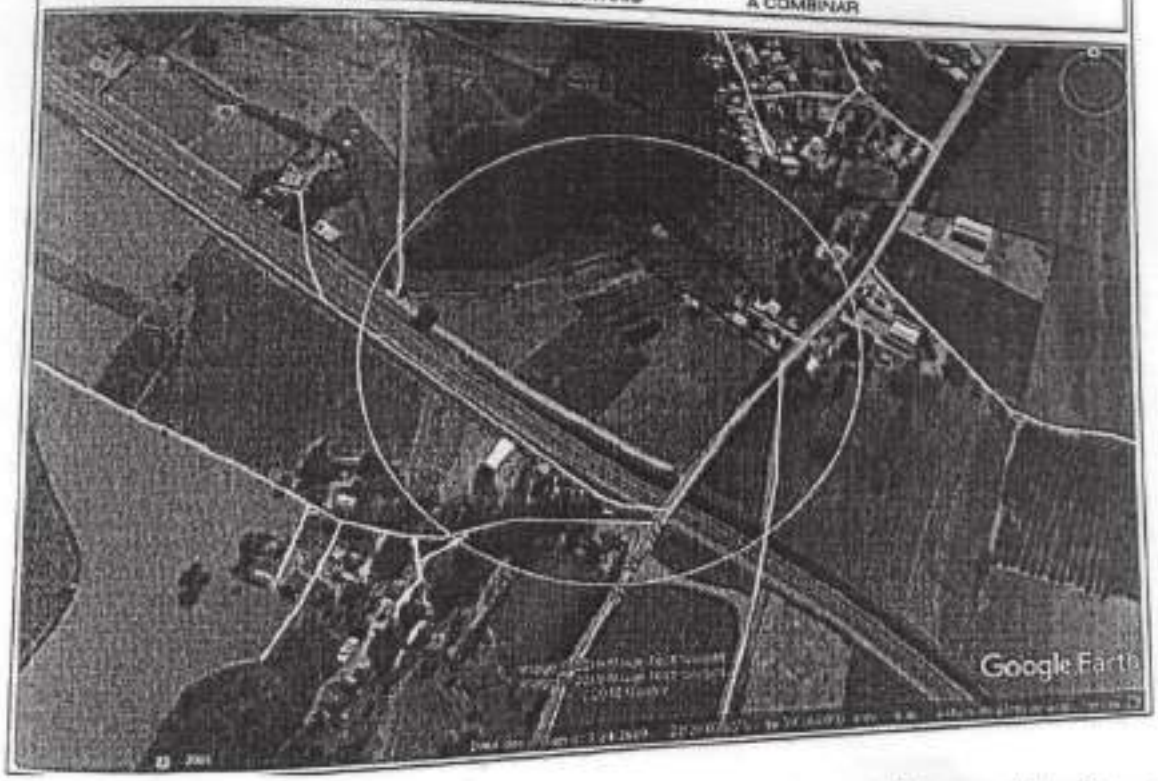
DADOS DO IMÓVEL		PERFIL
ENDEREÇO	Código: 5664	GLEBA
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	MMR 347 NA CONFLUÊNCIA COM O ANEL VIÁRIO	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Municipal Pavimentada não usca	REGIÃO
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/28/03 S 46/59/20 O	EXP. URBANA
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0	
ACESSO	1	
SITUAÇÃO	2	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	sim
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	11.250,00	1,13	0,466
FRENTE (m)	100,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m	112,50		

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	plana
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agricola
USO NA REGIÃO	Misto
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES				
VALOR PEDIDO	R$	-		Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	1.125.000,00		0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	1.012.500,00		
VALOR UNITÁRIO	R$	1.012.500,00		
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	90,00	/m2	A COMBINAR



Scanned by CamScanner

1663

PESQUISA DE VALORES

FONTE		OFERTA	ELEMENTO	4
INFORMANTE	Site de imobiliária			
ENDEREÇO	Bastian Charles Imóveis SC LTDA			
TEL.	Rua Pedro Roger , Nº207			
CREC	(19)3814-3939			
CONSULTA	J-2879	Centro Mogi Mirim		
	Site de imobiliária 1			

DADOS DO IMÓVEL		PERFIL
ENDEREÇO	Código 56645	GLEBA
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	Entre a rodovia Deputado Miguel Martini, esquina com a Rodovia Luiz Gonzaga de Arruda Campos	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Estrada Municipal Pela Única	REGIÃO
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/25/44 S 46/54/15 O	URBANA
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0	
ACESSO	1	
SITUAÇÃO	4	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim		
Guias e sarjetas	Sim	Rede de energia elétrica	Sim
Rede de água	Sim	Iluminação pública	Sim
Rede de esgoto	Sim	Rede de telefonia	Sim
Transporte coletivo	Sim	Rede de gás	Sim
		Coleta de lixo	Sim

DIMENSÕES				
ÁREA	(m2)		(hectare)	(alqueires paulistas)
FRENTE (m)	10.278,00		1,03	0,425
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	194,00			
	52,98			

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Leve active da frente aos fundos
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agricultura/ chácaras
USO NA REGIÃO	Misto/chácaras
PRESENÇA DE APP	Não ha

VALORES				
VALOR PEDIDO	R$			Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	456.000,00		0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	412.200,00		
VALOR UNITÁRIO	R$	412.200,00		
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	40,11	/m2	
		A COMBINAR		



Scanned by CamScanner

8662
18

PESQUISA DE VALORES

OFERTA | ELEMENTO 5

FONTE	
INFORMANTE	Site de Imobiliária
ENDEREÇO	Sociatar Charles Imóveis S/C LTDA
TEL	Rua Pedro Roque , Nº207
CRECI	(19)3814-3939
CONSULTA	J-2578
	Site da imobiliária Código: 83079

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: RURAL

DADOS DO IMÓVEL	
ENDEREÇO	Rod.Wilson Finardi SP-191, altkm1, lado dir Mogi / Conchal
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia estadual pista única
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°26'11" S / 47°00'33" O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
ACESSO	4
SITUAÇÃO	4

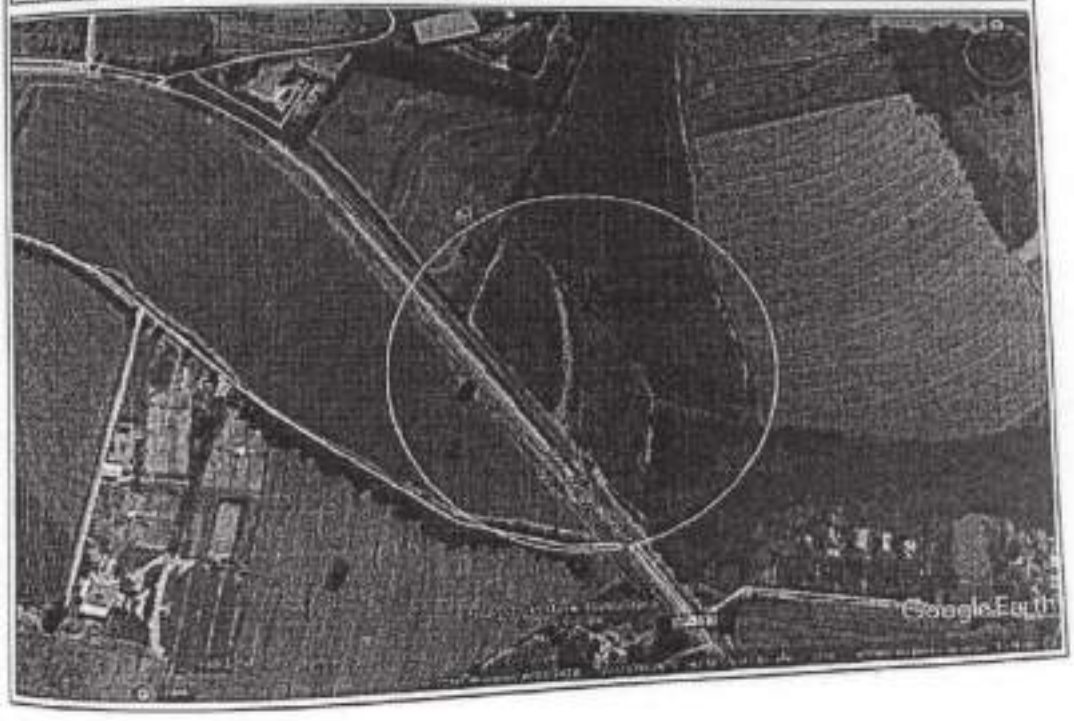
MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Não
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	190.000,00	19,00	7,851
FRENTE (m)	350,00	(aproximadamente)	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	542,86		

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Ondulada
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola
USO NA REGIÃO	Mista
PRESENÇA DE APP	Cerca de 3% da área

VALORES

VALOR PEDIDO	R$	3.000.000,00	Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	2.700.000,00	0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	2.700.000,00	
VALOR UNITÁRIO	R$	14,21 /m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	A COMBINAR	



Scanned by CamScanner

1653
fls

PESQUISA DE VALORES

FONTE		OFERTA	ELEMENTO 6
INFORMANTE	Site de Imobiliária		
ENDEREÇO	Imobiliária Marciliano Consultoria de Imóveis		
TEL.	Rua Marciliano , Nº238		
CRECI	(16)3800-4641	Centro Mogi Mirim	
CONSULTA	J-13.926		
	Site da Imobiliária		

DADOS DO IMÓVEL			PERFIL
ENDEREÇO		1 Código 6627	GLEBA
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	Rua Antonio Janini, s/n, Bairro Garcez, Mogi Mirim		
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	53.52.31.1043-001		REGIÃO
COORDENADAS GEODÉSICAS	Via municipal pavimentada		URBANA
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	22°27'03" S/ 46°58'30" O		
ACESSO	0		
SITUAÇÃO	1		
	1		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Sim	Iluminação pública	Sim
Rede de água	Sim	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Sim	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Sim

DIMENSÕES	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	14.998,00	1,50	0,620
FRENTE (m)	300,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	49,99		

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Plana
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Não há
USO NA REGIÃO	Residencial e comercial
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES			
VALOR PEDIDO	R$	2.000.000,00	Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	1.800.000,00	0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	1.800.000,00	
VALOR UNITÁRIO	R$ 120,02	/m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO	VALOR UNITÁRIO	A COMBINAR	



Scanned by CamScanner

1664
fls

PESQUISA DE VALORES

OFERTA | ELEMENTO 7

FONTE	
INFORMANTE	Site da imobiliária
ENDEREÇO	Imobiliária Mercilano Consultoria de Imóveis
TEL.	Rua Mercilano , Nº 236
CRECI	(19)3808-4641
CONSULTA	J-13.928 Centro Mogi Mirim
	Site da Imobiliária

DADOS DO IMÓVEL	
ENDEREÇO	Código 7643
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	Rodovia SP-340 situa do km 162 + 600 m Para Sul
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	SP-340 Rodovia de Pista Dupla
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°26'49" S / 46°59'03" O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
ACESSO	1
SITUAÇÃO	1

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: URBANA

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Sim	Iluminação pública	Sim
Rede de água	Sim	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Sim

DIMENSÕES				
ÁREA	(m2)		(hectare)	(alqueires paulistas)
FRENTE (m)	10.000,00		1,00	0,413
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	250,00			
	40,00			

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Plana a ondulada
SOLO	Seco e firme na frente e úmido nos fundos
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Não há
USO NA REGIÃO	Mixto
PRESENÇA DE APP	cerca de 10% da área total

VALORES			
VALOR PEDIDO	R$	1.350.000,00	Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	1.215.000,00	0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	1.215.000,00	
VALOR UNITÁRIO	R$	121,50 /m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	A COMBINAR	



Scanned by CamScanner

1665

PESQUISA DE VALORES

OFERTA — ELEMENTO 8

FONTE	Site da imobiliária
INFORMANTE	Imobiliária Manhattan Imóveis
ENDEREÇO	Rua Coronel Quirino Nº1266, Cambuí, Campinas
TEL	(19)3790-1617
CRECI	29.885 - J
CONSULTA	Site da imobiliária

DADOS DO IMÓVEL			
ENDEREÇO	Estrada vicinal Francisco A. Vômero, esquina com avenida Benedicto Marques de Camargo	Código	AR000432
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Via municipal urbana de pista única		
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/25/26 S 46/56/28 O		
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0		
ACESSO	1		
SITUAÇÃO	1		

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: URBANA

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Sim	Iluminação pública	Sim
Rede de água	Sim	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Sim	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Sim

DIMENSÕES	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	50.880,00	5,09	2,102
FRENTE (m)	600,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m	84,80		

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Ondulada
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Pastagens
USO NA REGIÃO	Mixto
PRESENÇA DE APP	Pequena (nos fundos)

VALORES			
VALOR PEDIDO	R$	5.109.000,00	Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	5.494.500,00	0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	5.494.500,00	
VALOR UNITÁRIO	R$	107,99 /m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	A COMBINAR	



Scanned by CamScanner

1666

PESQUISA DE VALORES

OFERTA | ELEMENTO | 9

FONTE	Site da Imobiliária
INFORMANTE	Imobiliária PH Empreendimentos e negócios imobiliários
ENDEREÇO	Rua Pedro José , Nº189
TEL.	(19)3662-0298 Dennis Magri Mirim
CREDI	22.633 - J
CONSULTA	Site da Imobiliária 1 Código 7E0579

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: URBANA

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO	Rua Vicente Pereira da Lima
MATRÍCULA/CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Via municipal não pavimentada
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/27/09 S 46/56/31 O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	80 metros
ACESSO	1
SITUAÇÃO	1

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Pavimentação	Não	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Sim
Rede de água	Sim	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Sim	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não
			Sim

DIMENSÕES

	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	5.636,00	0,56	0,233
FRENTE (m)	60,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	93,99		

DADOS DA TERRA-NUA

TOPOGRAFIA	Plana
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Não há
USO NA REGIÃO	Mista
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES

VALOR PEDIDO	R$	680.000,00	Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	612.000,00	0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	612.000,00	
VALOR UNITÁRIO	R$ 108,59	/m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	A COMBINAR	



Scanned by CamScanner

1557
A

PESQUISA DE VALORES

FONTE — OFERTA

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO	Rua Sem Acesso à Logradouro Oficializado (Sítio Pamplona)
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rua Sebastião Miguel Sobrinho
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°07'45.6" S 46°57'18.0" O
DISTÂNCIA BOD. PAVIMENTADA	0
ACESSO	2
SITUAÇÃO	3

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Pavimentação	Sim (de terra)		
Guias e sarjetas	Não	Rede de energia elétrica	Sim
Rede de água	Sim	Iluminação pública	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de telefonia	Sim
Transporte coletivo	Sim	Rede de gás	Não
		Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES

	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	260.000,00	26,00	10,74
FRENTE (m)	220,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	1.181,82		

DADOS DA TERRA-NUA

TOPOGRAFIA	Ondulada
SOLO	Seco e firme em maior parte. Umido em menor parte
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agricola/ chacaras
USO NA REGIÃO	Mixto
PRESENÇA DE APP	Cerca de 6% da área total

VALORES

VALOR PEDIDO	R$		Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	14.000.000,00	0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	12.600.000,00	
VALOR UNITÁRIO	R$	12.600.000,00	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	48,46 /m2	A COMERCIAR



Scanned by CamScanner

1668
fls

PESQUISA DE VALORES

OFERTA | ELEMENTO 11

FONTE	Placa no local
INFORMANTE	Ney Corretor
ENDEREÇO	
TEL.	(19) 99131-7973
CRECI	85.796
CONSULTA	Ney corretor

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: EXP. URBANA

DADOS DO IMÓVEL	
ENDEREÇO	SP 340 altura do km 166 Pista Sul
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Estadual Pavimentada Dupla
COORDENADAS GEOCÉSICAS	22/23/18 S 46/56/22 O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
ACESSO	3
SITUAÇÃO	3

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Sim
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	25.000,00	2,50	1,033
FRENTE (m)	80,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m	312,50		

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Ondulada
SOLO	Seco e firme na frente e úmido nos fundos
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agricola
USO NA REGIÃO	Misto
PRESENÇA DE APP	Cerca de 25% da área total

VALORES

VALOR PEDIDO	R$		
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	1.500.000,00	Fator oferta 0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	1.350.000,00	
VALOR UNITÁRIO	R$	1.350.000,00	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	54,00 /m2	A COMBINAR



Scanned by CamScanner

1667
SC

PESQUISA DE VALORES

OFERTA | ELEMENTO 12

FONTE	Placa no local
INFORMANTE	Não informado
ENDEREÇO	
TEL.	(19) 99976-1291
CREC	
CONSULTA	Não se identificou

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: EXP. URBANA

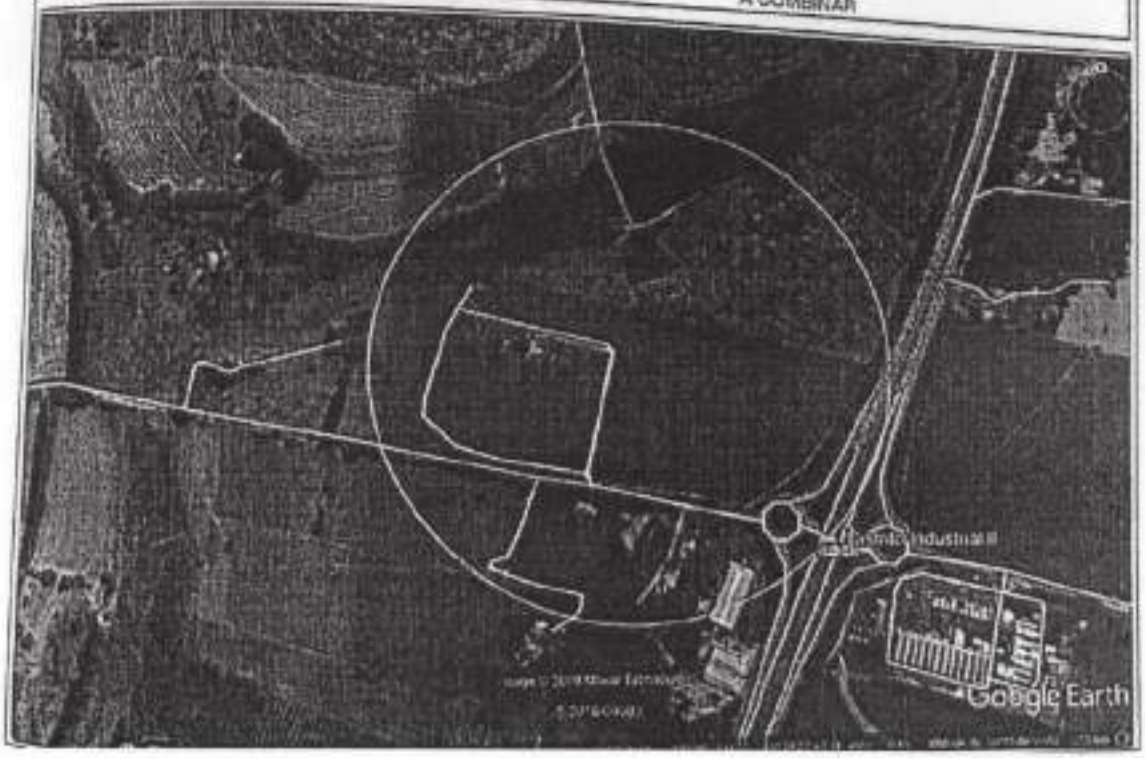
DADOS DO IMÓVEL	
ENDEREÇO	SP 340 KM 164,2 Pista Sul
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Estadual Pavimentada Dupla
COORDENADAS GEODÉSICAS	22/00/15 S 46/56/19 O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
ACESSO	1
SITUAÇÃO	3

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Sim
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	150.620,37	15,06	6,222
FRENTE (m)	800,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	188,33		

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Declive frente ao fundo
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agricola
USO NA REGIÃO	Mixto
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES			
VALOR PEDIDO	R$	6.495.000,00	Fator oferta
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	5.836.500,00	0,90
VALOR DA TERRA-NUA	R$	5.836.500,00	
VALOR UNITÁRIO	R$	38,70	/m2
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO		A COMBINAR



Scanned by CamScanner

1630

PESQUISA DE VALORES

OFERTA | ELEMENTO 13

FONTE	Placa no local
INFORMANTE	Bernardi Negócios Imobiliários
ENDEREÇO	Rua Dr. Ulhoa Cintra, 325, centro, Mogi Mirim
TEL.	(19)3802-0800
CRECI	25.093
CONSULTA	Código AR0013-EJL

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: RURAL

DADOS DO IMÓVEL	
ENDEREÇO	Rodovia MMR-347 altura do km 3,2
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Estrada Vicinal pavimentada pista única
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°28'05" S / 47°00'05" O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
ACESSO	3
SITUAÇÃO	4

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Sim
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	33.000,00	3,30	1,364
FRENTE (m)	130,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	253,85		

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Plana
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola
USO NA REGIÃO	Misto
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES			
VALOR PEDIDO	R$	850.000,00	Fator oferta 0,90
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	765.000,00	
VALOR DA TERRA-NUA	R$	765.000,00	
VALOR UNITÁRIO	R$	23,18 /m2	
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	À COMBINAR	



Scanned by CamScanner

4673

PESQUISA DE VALORES

FONTE — Imobiliária

INFORMANTE	Rentza Imóveis
ENDEREÇO	Rua Dr. José Alves, Dall, Cardo, Mogi Mirim
TEL.	(19) 3802-9101
CRECI	
CONSULTA	SR. JOSIAS

OFERTA — ELEMENTO 14

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO	
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°26'06" S / 46°59'10" O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	300 metros
ACESSO	3
SITUAÇÃO	5

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: URBANA

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Sim
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Sim
			Não

DIMENSÕES

	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	37.000,00	3,70	1,529
FRENTE (m)	200,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	185,00		

DADOS DA TERRA-NUA

TOPOGRAFIA	Ondulada
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola
USO NA REGIÃO	Misto
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES

VALOR PEDIDO	R$	1.800.000,00
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	1.620.000,00
VALOR DA TERRA-NUA	R$	1.620.000,00
VALOR UNITÁRIO	R$ 43,78	/m2
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO	A COMBINAR

Fator oferta: 0,90



Scanned by CamScanner

1672
80

PESQUISA DE VALORES

OFERTA | ELEMENTO 15

FONTE	Placa no local
INFORMANTE	Murayama Empreendimentos Imobiliários
ENDEREÇO	Avenida 22 de outubro , 110, Jardim Santa Helena
TEL.	(19) 3826-4119
CRECI	
CONSULTA	

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: URBANA

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO	SP 340 altura do Km 165,6 Pista Norte
MATRÍCULA/CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia estadual pavimentada dupla
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°53'27" S / 48°58'09" O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0 metros
ACESSO	3
SITUAÇÃO	2

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Sim
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES

	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	435.600,00	43,56	18,000
FRENTE (m)	500,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	871,20		

DADOS DA TERRA-NUA

TOPOGRAFIA	Plana a ondulada
SOLO	Seco e firme em maior parte e úmido nos fundos
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agricola
USO NA REGIÃO	Mista
PRESENÇA DE APP	Existe em cerca de 6% da área total

VALORES

Fator oferta: 0,90

VALOR PEDIDO	R$	19.602.000,00	
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	17.641.800,00	
VALOR DA TERRA-NUA	R$	17.641.800,00	
VALOR UNITÁRIO	R$	40,50	m2
FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃ	VALOR UNITÁRIO		A COMBINAR



10

Scanned by CamScanner

1673

PESQUISA DE VALORES

NEGOCIADO | ELEMENTO 16

FONTE	Imobiliária
INFORMANTE	Douglas Oliveira Imóveis S/S LTDA
ENDEREÇO	Rua Pedro Raque , Nº297 Centro Mogi Mirim
TEL.	(19)3814-3809
CRECI	J-2570
CONSULTA	Otávio Augusto (corretor)

PERFIL: GLEBA

DADOS DO IMÓVEL	1
ENDEREÇO	Rodovia SP-340, altura do km 164, Plata Sul
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Estadual Pavimentada Dupla SP-340
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°25'12" S / 46°58'04" O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
ACESSO	0
SITUAÇÃO	2

REGIÃO: URBANA

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	50.000,00	5,00	2,190
FRENTE (m)	200,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m	265,00		

DADOS DA TERRA-NUA	
TOPOGRAFIA	Plana e ondulada
SOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola
USO NA REGIÃO	Misto
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES			Fator oferta
	R$	-	1,00
VALOR PEDIDO	R$	2.120.000,00	
VALOR APÓS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	2.120.000,00	
VALOR DA TERRA-NUA	R$	2.120.000,00	
VALOR UNITÁRIO	R$ 40,00	/m2	
DATA DA TRANSAÇÃO = Há 1,5 anos	VALOR UNITÁRIO	A CONFIRMAR	



Scanned by CamScanner

1674

PESQUISA DE VALORES

OFERTA | ELEMENTO 17

FONTE	Imobiliária
INFORMANTE	Sociedade Charles Imóveis S/C LTDA
ENDEREÇO	Rua Padre Roquo , Nº297
TEL	(19)3814-3939 Centro Mogi Mirim
CRECI	J-2579
CONSULTA	Paulo César Zoni (Corretor de Imóveis) Código

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: URBANA

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO	Rodovia João Tosello SP - 147, km 53,7 Pista Leste
MATRÍCULA/ CAD. MUNICIPAL	
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia Estadual Pavimentada Dupla SP-147
COORDENADAS GEODÉSICAS	22°26'32" S / 46°59'41" O
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
ACESSO	1
SITUAÇÃO	3

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Pavimentação	Sim (da rodovia)	Rede de energia elétrica	Sim
Guias e sarjetas	Não	Iluminação pública	Não
Rede de água	Não	Rede de telefonia	Sim
Rede de esgoto	Não	Rede de gás	Sim
Transporte coletivo	Sim	Coleta de lixo	Não

DIMENSÕES

	(m2)	(hectare)	(alqueires paulistas)
ÁREA	142.267,87	14,23	5,880
FRENTE (m)	530,00		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	268,47		

DADOS DA TERRA-NUA

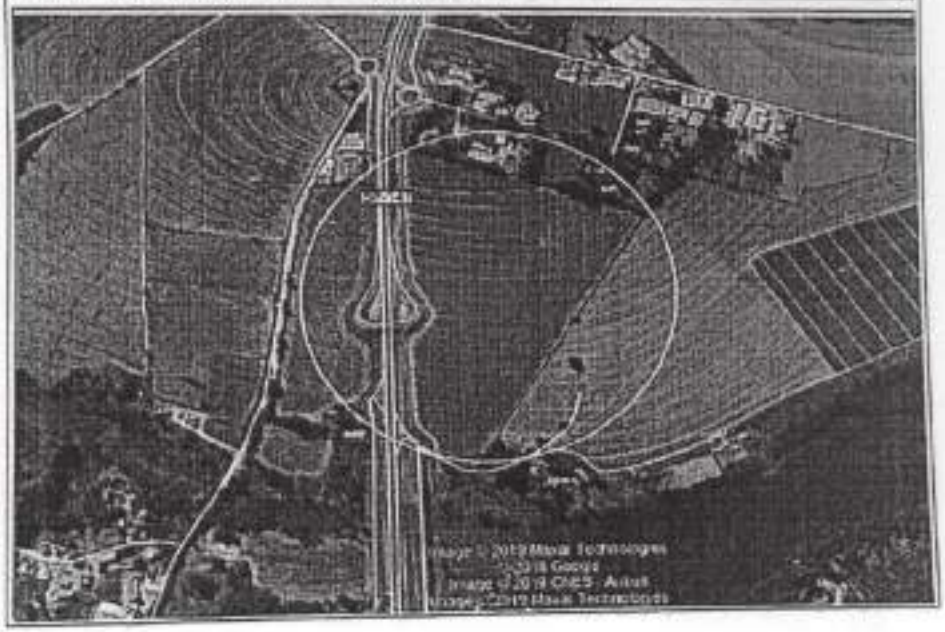
TOPOGRAFIA	Ondulada
EOLO	Seco e firme
ACESSO	
USO NA PROPRIEDADE	Agrícola
USO NA REGIÃO	Misto
PRESENÇA DE APP	Não há

VALORES

Fator oferta: 1,00

VALOR PEDIDO	R$	3.820.000,00
VALOR APOS APLICAÇÃO FATOR OFERTA	R$	3.820.000,00
VALOR DA TERRA-NUA	R$	3.820.000,00
VALOR UNITÁRIO	R$	26,85 /m2

FORMA DE PAGAMENTO/DATA DA TRANSAÇÃO: MAIO DE 2014



Scanned by CamScanner

José Otávio Salvador
Engenheiro Civil

15775

ANEXO II

ANEXO II

ANEXO II

Tratamento Estatístico de Valores

Scanned by CamScanner

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1 - Modelo:

Laudo de Avaliação Int. educ. Imaculada Conceição X IMI Inst. Maria Imaculada

2 - Data de referência:

terça-feira, 08 de outubro de 2019

3 Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

4 - Sobre as variáveis:

As variáveis admitidas como pertinentes na aplicação do método inferencial foram as seguintes:

- ✓ Área total;
- ✓ Acesso;
- ✓ Situação;
- ✓ Valor da área.

I – ÁREA TOTAL - Refere-se à área da terra-nua encerrada pelo imóvel.

II – ACESSO – refere-se à qualidade do acesso para se chegar ao imóvel, sendo: 1 para os acessos diretos e oficiais; 2 para os acessos indiretos ou de menor qualidade; 3 para acessos indiretos e de baixa qualidade e 4 para acessos inexistentes ou de péssima qualidade.

III – SITUAÇÃO – Refere-se às características da gleba sobs os pontos de vista da topografia, da visibilidade e de sua distância em relação aos pontos de maior fluxo de pessoas/veículos, entre outros.

5 – Grau de fundamentação:

Scanned by CamScanner

Após o tratamento estatístico, tive-se o seguinte:

- Método de cálculo: Regressão linear
- Número de variáveis independentes: 3

Como o número de elementos efetivamente utilizados foi de 17, então o grau de fundamentação obtido foi o GRAU II.

6 - Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9799299 / 0.9650192
Coeficiente de determinação:	0.9602625
Fisher - Snedecor:	104.72
Significância do modelo (%):	0.01

7 - Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

8 - Outliers do modelo de regressão:

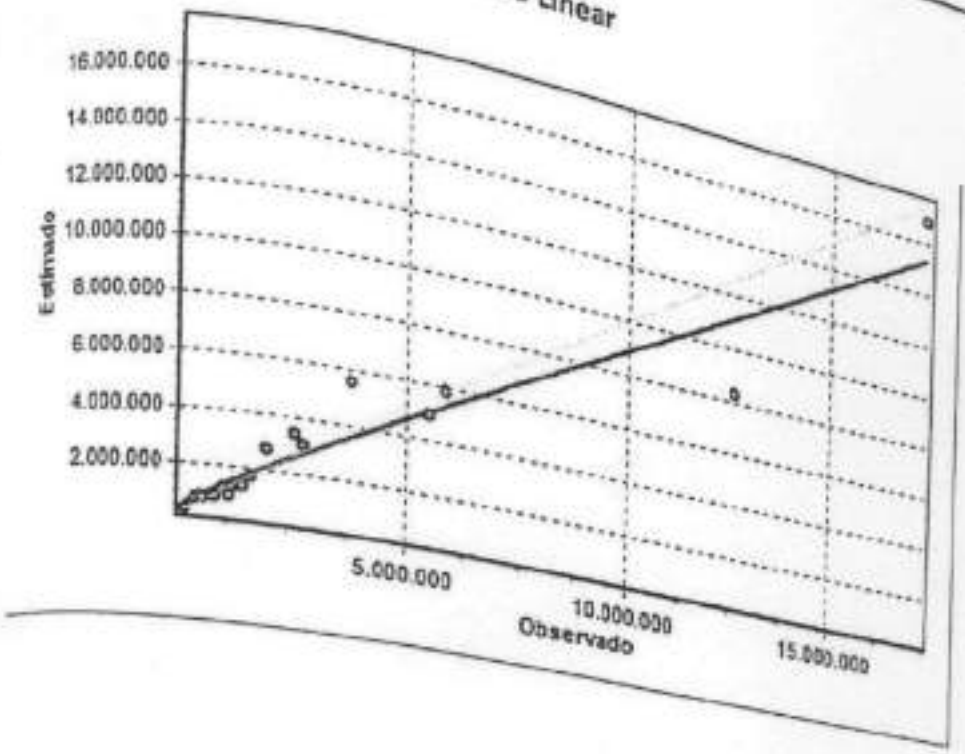
Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Scanned by CamScanner

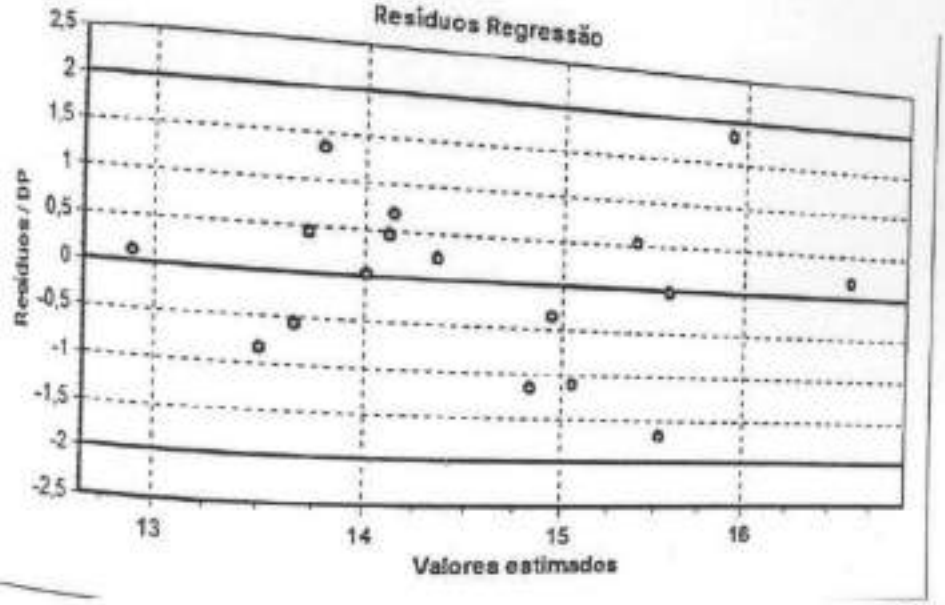
9 - Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

ln (Valor total) = +6.600537956 +0.8575082174 * ln (Area total) -0.1167217621 * Acesso -0.3744490947 * Situação

10 – Gráfico de aderência – regressão Linear



11 - Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Scanned by CamScanner

12 – Formação de valores:

Área: 128.164,00 m²
Acesso: 1
Situação: 3

Valor mínimo	- R$ 32,10/m²
Valor médio	- R$ 37,86/m²
Valor máximo	- R$ 44,53/m²

Scanned by CamScanner

1080
R

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862.3871

josé otávio salvador
engenheiro civil

ANEXO III

ANEXO III

ANEXO III

Documentos de Comprovação

Scanned by CamScanner

1681

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2

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
28027230191318214

1. Responsável Técnico

JOSE OTAVIO SALVADOR
Tipo Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2604932776
Registro: 0601459291-SP
Registro:

Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato

Contratante: INSTITUTO EDUCACIONAL IMACULADA CONCEIÇÃO
CPF/CNPJ: 33.352.543/0007-12
Endereço: Avenida BARÃO DE ITAPURA
Nº:
Complemento:
Bairro: BOTAFOGO
Cidade: Campinas
UF: SP
CEP: 13020-433
Contrato:
Celebrado em: 08/10/2019
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ 4.000,00
Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Logradouro: Estrada Estrada do sobradinho
Nº:
Complemento:
Bairro: Sobradinho
Cidade: Mogi Mirim
UF: SAO PAULO
CEP:
Data de Início: 08/10/2019
Previsão de Término: 08/10/2019
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
Elaboração		
Laudo	128164,00000	metro quadrado
Avaliação Pós-Ocupação		

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

5. Observações

ART destina-se aos serviços de laudo de avaliação de imóvel denominado Lote 01, Sobrado, Sobradinho e Campo do Balão, Mogi Mirim, SP, objeto da matrícula n. 60.347 registro de imóveis de Mogi Mirim. Os serviços abrangem vistoria, pesquisa de mercado e elaboração de laudo. Referem-se à ação que tramita pela Primeira Vara Judicial de Mogi Mirim sob numeração 0000078-61.1998.8.26.0363. Não abrange levantamentos topográficos da área (considera-se a área informada na matrícula)

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.

Scanned by CamScanner

7. Entidade de Classe
MOGI MIRIM - ASSOCIAÇÃO DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E ECONOMIA DE MOGI MIRIM

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
Local 08 outubro de 2019
data

OCTAVIO SALVADOR - CPF: 025.009.038-42

INSTITUTO EDUCACIONAL IMACULADA CONCEIÇÃO - CPF/CNPJ: 33.352.545/0007-12

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 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

ART R$ 85,96 Registrada em: 08/10/2019 Valor Pago R$ 85,96 Nosso Número: 28027200191316214 Versão do sistema
Impressão: 09/10/2019 14:27:02

Scanned by CamScanner

1683

rua dr. jose alves, 395 sobrado
13860-050
mogi mirim sp
telefax 19 3862.1871

josé
otávio
salvador
engenheiro civil

ANEXO I V

ANEXO I V

ANEXO I V

Relatório Fotográfico

Scanned by CamScanner

1684

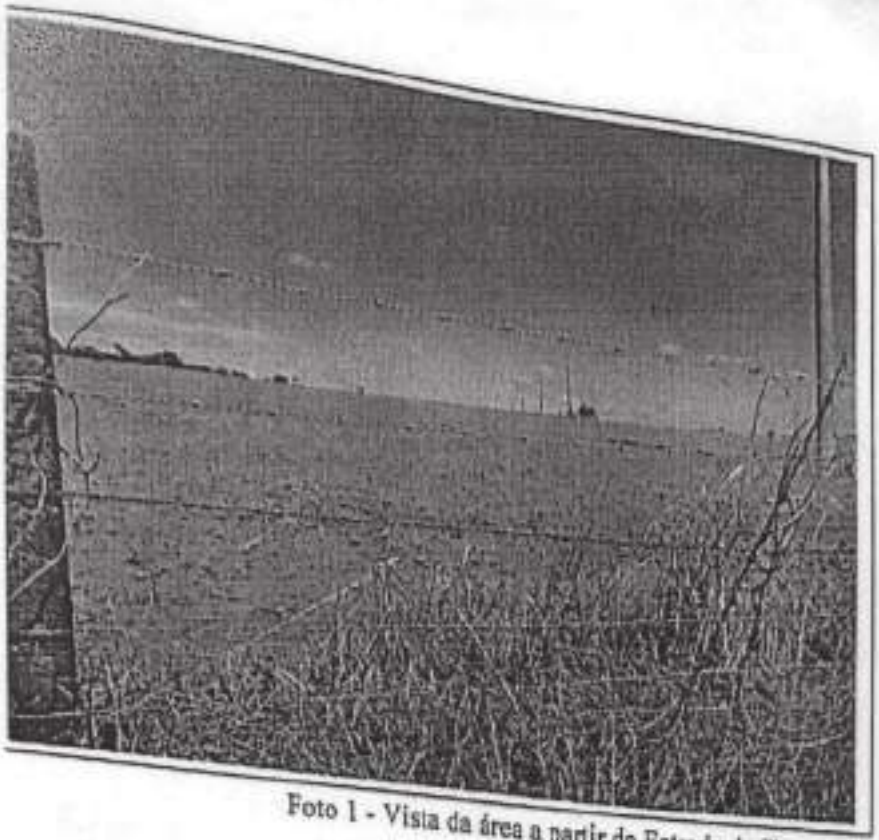


Foto 1 - Vista da área a partir da Estrada do Tanquinho

Foto 2 - Vista da divisa com a Estrada do Tanquinho



Scanned by CamScanner



Foto 1 - Vista da área a partir da Estrada do Tanquinho

Foto 2 - Vista da divisa com a Estrada do Tanquinho



Scanned by CamScanner

1685

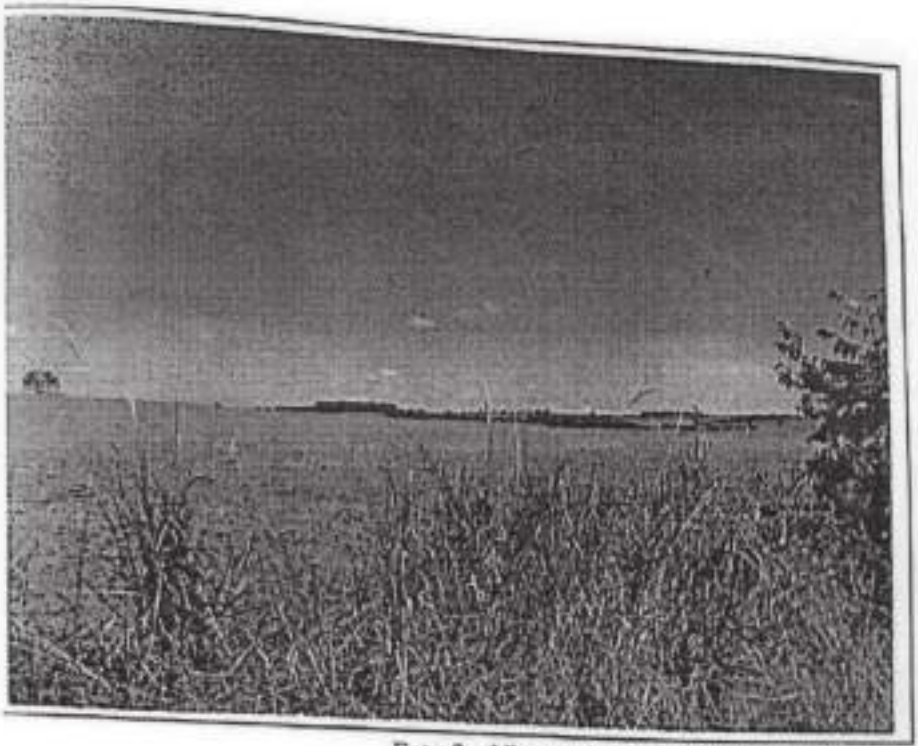


Foto 3 - Vista a partir da divisa com a Gleba 2

Foto 4 - Vista da divisa com a Gleba 2



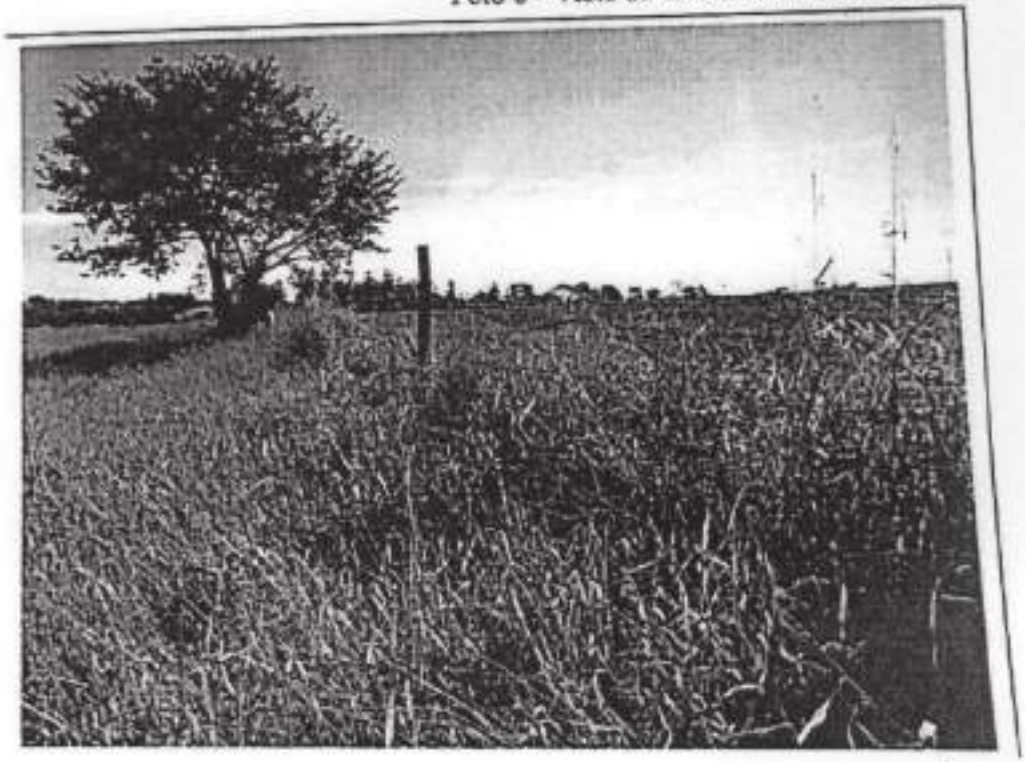
Scanned by CamScanner

1686
80



Foto 5 - Vista da área a partir da divisa com Pedro Davoli

Foto 6 - Vista da divisa com Pedro Davoli



Scanned by CamScanner

1684
AE

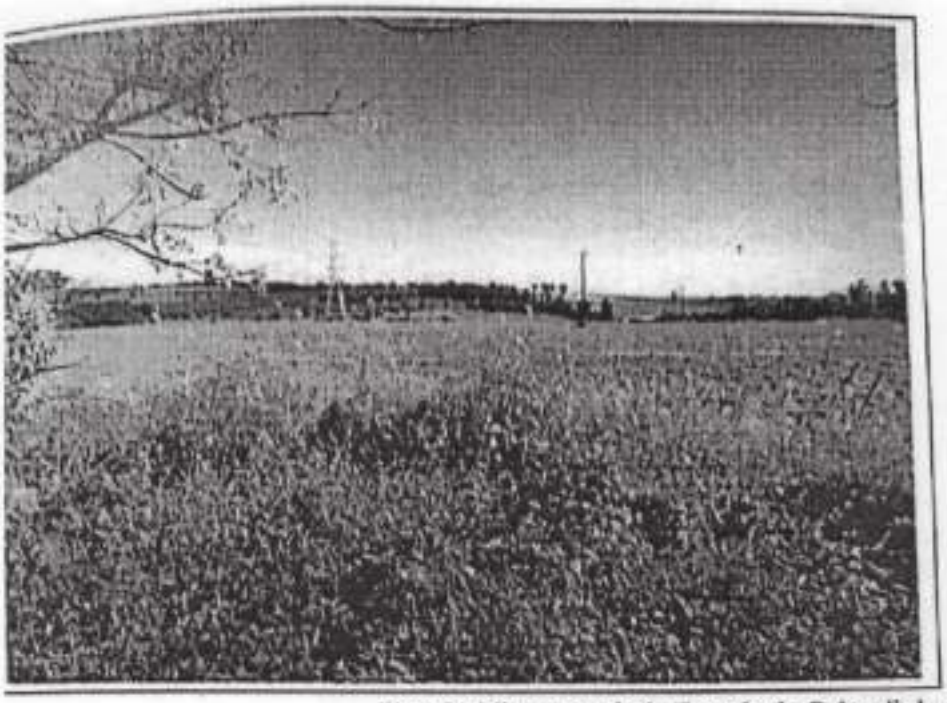


Foto 7 - Vista a partir da Estrada do Sobradinho

Foto 8 - Vista da divisa com a Estrada do Sobradinho



Scanned by CamScanner

1688

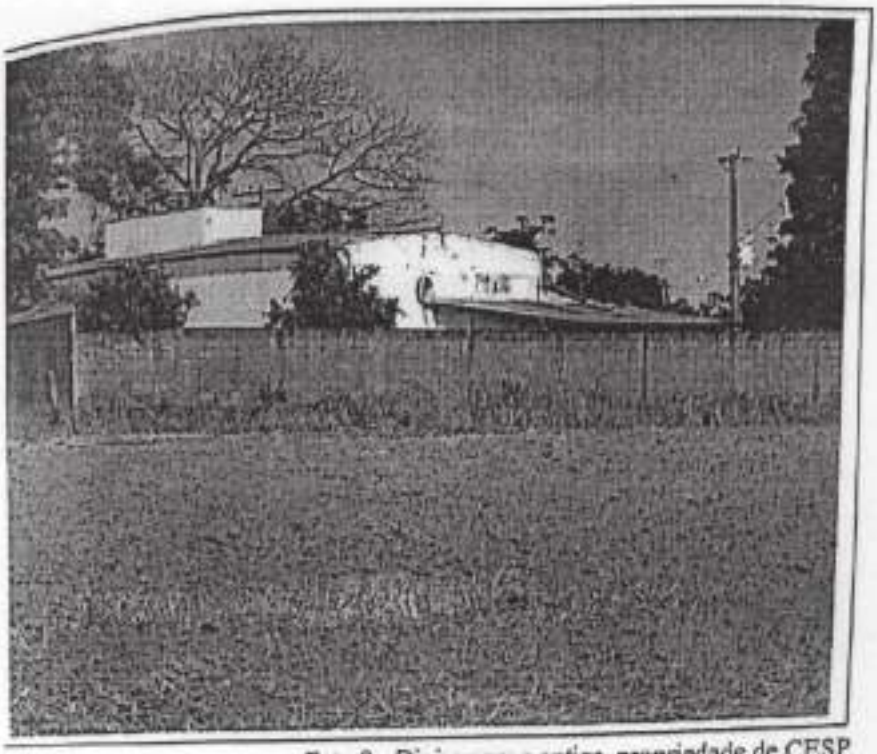


Foto 9 - Divisa com a antiga propriedade de CESP

Foto 10 - Vista do interior da gleba



Scanned by CamScanner

1689
76

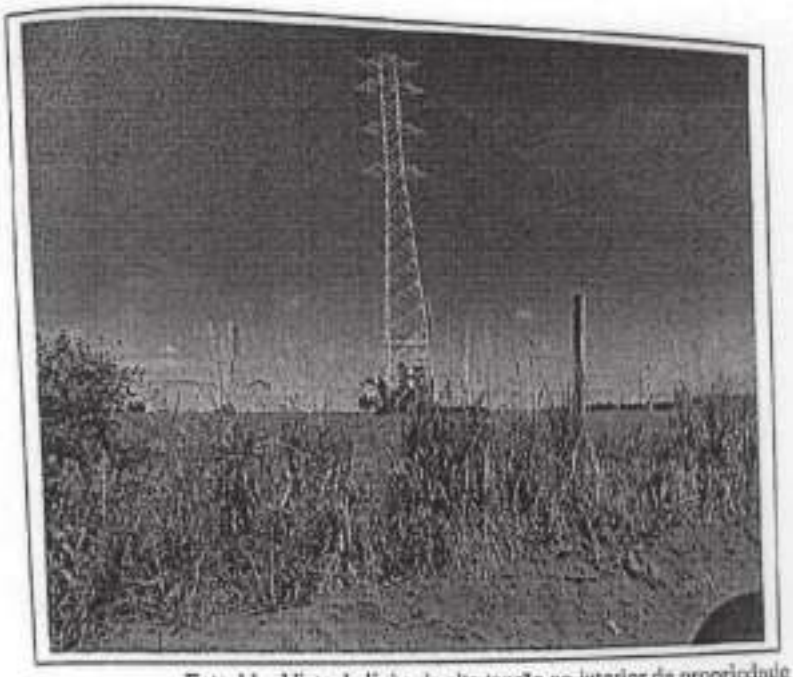


Foto 11 - Vista da linha de alta tensão no interior da propriedade

Foto 12 - Vista da linha de baixa tensão no interior da propriedade

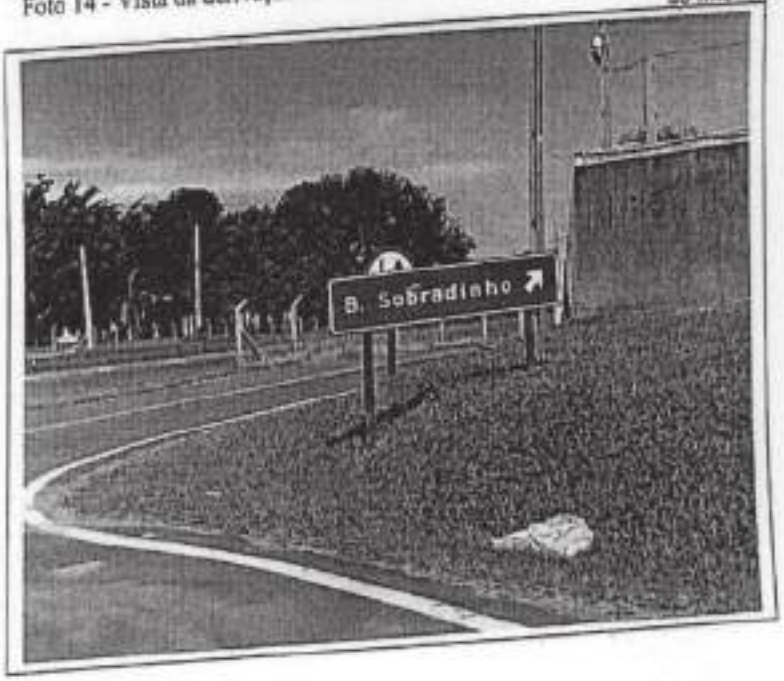


Scanned by CamScanner



Foto 13 – Vista do acesso à SP-147 próximo ao imóvel

Foto 14 - Vista da derivação do acesso para a Estrada do Sobradinho (próximo ao imóvel)



Scanned by CamScanner