

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDÓIA

CNPJ: 46.439.683/0001-89

CONTRATADO: CONTI ENGENHARIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 33.345.652/0001-17

RESPONSÁVEL PELO LAUDO: RAFAEL FRANCISCO CONTI

CREA: 5063323156

AVALIANDO: AVENIDA PAULISTA, S/N, MOREIRAS, ÁGUAS DE LINDÓIA/SP

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.200.000,00 (OITO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)

MÉTODO UTILIZADO: EVOLUTIVO

Sã o P a u l o / S P

3 d e n o v e m b r o d e 2 0 2 2

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	3
2. OBJETIVO	3
3. FINALIDADE	3
4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES	3
5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO	3
6. INTRODUÇÃO	4
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
7.1. Localização	6
7.2. Documentação	7
7.3. Tipos de ocupação circunvizinha.....	10
7.4. Infraestrutura do local	10
7.5. Composição do imóvel	10
7.6. Classificação do imóvel e estado de conservação	11
8. AVALIAÇÃO	14
8.1. Diagnóstico de mercado.....	14
8.2. Metodologia aplicada	14
8.3. Terreno (Método Comparativo)	15
8.4. Benfeitorias (Método de Custo).....	18
9. CONCLUSÃO	24
10. ENCERRAMENTO	25
11. IMAGENS	26
12. ANEXOS	28
12.1. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)	28
12.2. Matrícula 5.544.....	30
12.3. Elementos amostrais a venda	34
12.4. Localização dos elementos amostrais a venda (terrenos).....	37

1. SOLICITANTE

O presente laudo foi solicitado pelo departamento de Compras e Licitação da Prefeitura Municipal da Estância de Águas de Lindóia, processo 4053/2022, empenho 7305.

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de apresentar o valor de mercado de venda de um imóvel comercial que contém um centro de convenções.

3. FINALIDADE

Este trabalho tem como finalidade auferir o valor de mercado do imóvel para venda.

4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Na data de 19 de outubro de 2022, às 15:00 horas, foi realizada a vistoria do imóvel. Nesta oportunidade, houve a realização da inspeção do mesmo, conforme as normas da ABNT, onde foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé. Assim sendo, não foram realizadas investigações relativas a defeitos de títulos;

- Partimos da premissa de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção estejam corretas;
- Não faz parte do objetivo de a avaliação confirmar medidas de áreas construídas. Assim, como há apenas averbado em matrícula a área construída dos dois salões, o restante foi aferido através de informações prestadas pelo contratante, podendo variar se comparado com a medida real in loco;
- Não faz parte deste trabalho a avaliação de máquinas e equipamentos elétricos, como transformador, gerador e afins;
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-1 e 2;
- Os dados amostrais obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, proprietários e imobiliárias.

6. INTRODUÇÃO¹

Águas de Lindóia é um dos onze municípios paulistas considerados estâncias hidrominerais pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar, junto a seu nome, o título de estância hidromineral e capital termal do Brasil, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

A altitude média do município é de 945 metros, atingindo seu ponto mais alto no Morro Pelado, aos 1.400 metros de altura. Por estas características, goza de um clima agradável, classificado como transição entre subtropical e tropical de altitude.

Sua população estimada em 2020 é de 18.808 habitantes e a cidade é servida pela rodovia SP-360, BR-146 e SP-147.

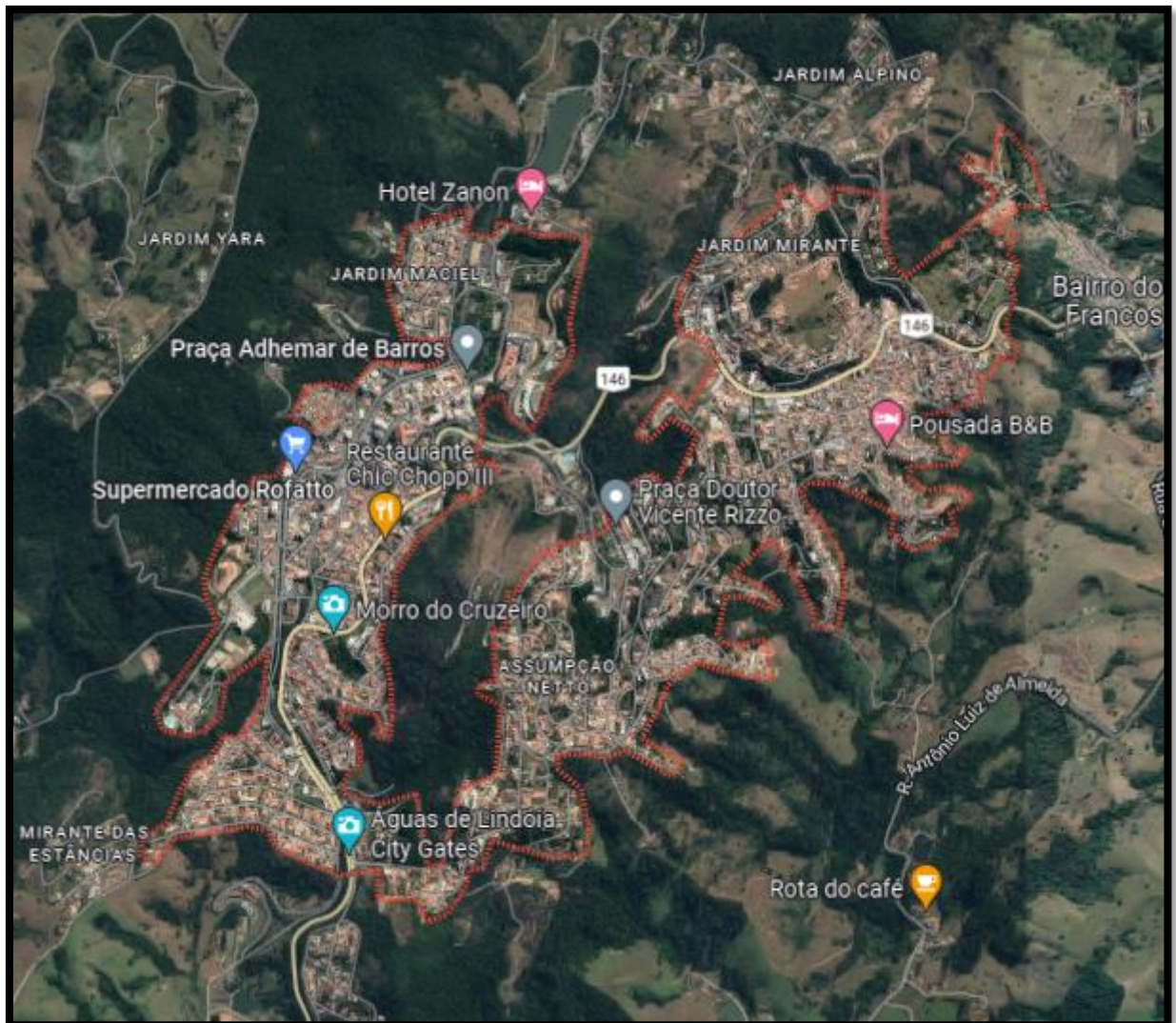
Sua área da unidade territorial é de 60,126 km², sendo bioma Mata Atlântica e apresenta mais de 90% dos domicílios com esgotamento sanitário e a presença de vias públicas com grande quantidade de árvores.

¹ https://pt.wikipedia.org/wiki/%C3%81guas_de_Lind%C3%B3ia

O município se localiza há 170 km da capital do estado, 90 km da cidade de Campinas e 07 km da fronteira com o estado de Minas Gerais. Sendo pertencente a microrregião de Campinas, região do Circuito das Águas.

A figura a seguir apresenta uma visão geral do município.

Figura 01 – Município de Águas de Lindóia



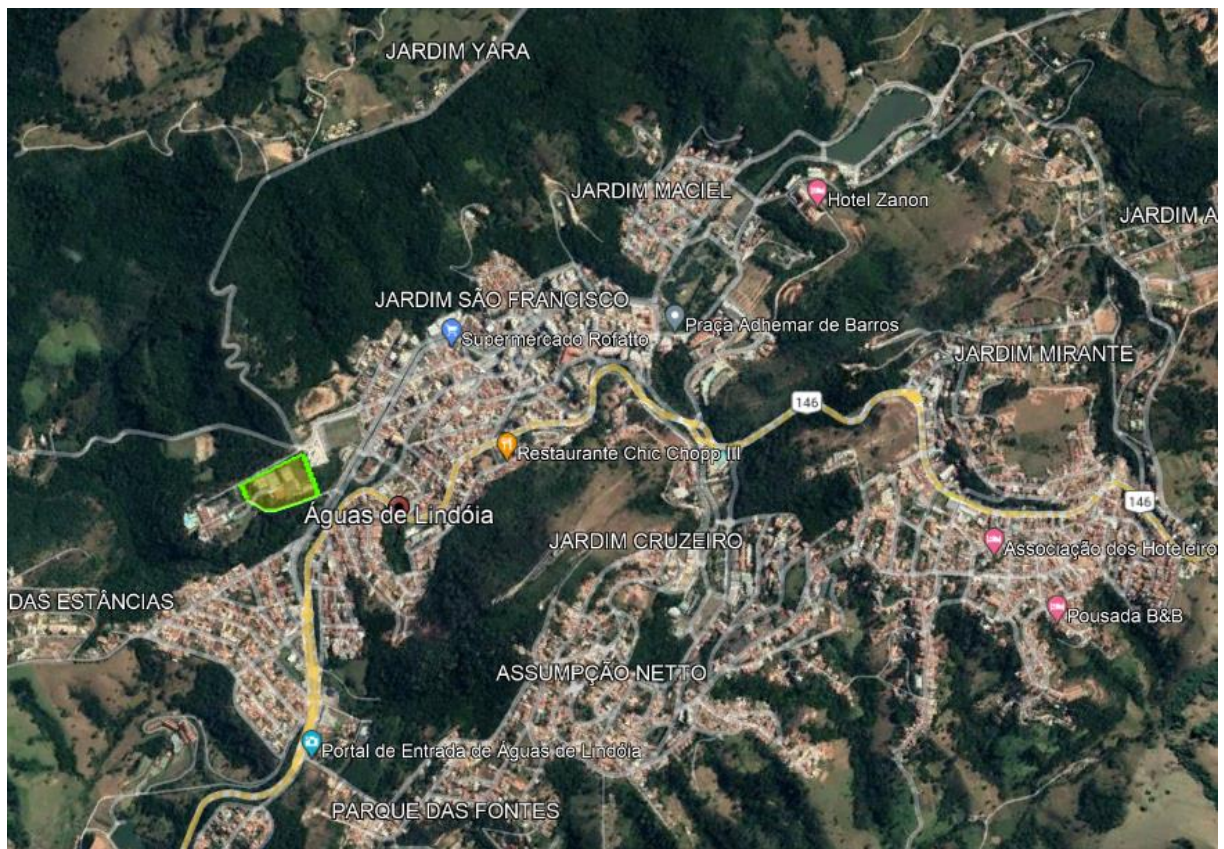
Fonte: Google Earth

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

7.1. Localização

O imóvel sob avaliação localiza-se na Avenida Paulista, s/n, Bairro Moreiras, Setor 01, Quadra 079, Lote 0061, Unidade 001 (cadastrado pela prefeitura pelo nº (01.079.0061.001), município de Águas de Lindóia, estado de São Paulo. A figura a seguir demonstra sua localização.

Figura 01 – Localização do avaliando



Fonte: Google Maps

Imagem 01 – Vista aérea do avaliando



Fonte: Conti Engenharia, Avaliações e Perícias Ltda.

7.2. Documentação

Quadro 01 – Informações documentais

Proprietário:	Prefeitura Municipal da Estância de Águas de Lindóia.		
Matrícula:	5.544		
Cartório:	Registro de Imóveis	Comarca:	Águas de Lindóia
Área documentada:	2,7556 hectares	Área const. averbada:	1.610,65 m ²

Fonte: Matrícula

7.2.1. Matrícula


Em análise da matrícula do imóvel avaliando, nº 5.544 do Registro de Imóvel e Anexos de Águas de Lindóia/SP, temos a seguinte descrição:

Uma área de terras com 2,7556 há, contendo um centro de convenções com área construída de 1.610,65 m² com frente para a Avenida Paulista, localizado no bairro dos Moreiras, neste município e Comarca de Águas de Lindóia, assim descrita e confrontada: Inicia-se a descrição deste imóvel junto ao marco (novo)=1 da matrícula 30.593, descrito em planta anexa, localizado na margem esquerda da Avenida Paulista, sentido centro-bairro, entre os cantos de divisa de uma viela pública do loteamento vila Beatriz com o presente imóvel, estando tal marco distante 361,00 metros do eixo da Avenida das Nações Unidas; do vértice 1 (novo) segue em direção ao vértice 2 (novo) no rumo 61°46'28" SW, em uma distância de 24,970 m do vértice 2 (novo) segue em direção ao vértice 3 (novo) no rumo 52°30'13" SW, em uma distância de 192,370 m; do vértice 3 (novo) segue em direção ao vértice 4 (novo) no rumo 07°59'15" SW, em uma distância de 7,600 m; do vértice 4 (novo) segue em direção ao vértice 5 (novo) no rumo 55°58'22" NE, em uma distância de 4,940 m; do vértice 5 (novo) segue em direção ao vértice 6 (novo) no rumo 33°38'14" SE, em uma distância de 47,62 m; do vértice 6 (novo) segue em direção ao vértice 7 (novo) no rumo 57°04'34" SW, em uma distância de 5,09 m; do vértice 7 (novo) segue em direção ao vértice 8 (novo) no rumo 57°52'30" SE, em uma distância de 7,40 m; do vértice 8 (novo) segue em direção ao vértice 9 (novo) no rumo 74°58'24" SE, em uma distância de 8,80 m; do vértice 9 (novo) segue em direção ao vértice 10 (novo) no rumo 70°41'38" SE, em uma distância de 9,65 m; do vértice 10 (novo) segue em direção ao vértice 11 (novo) no rumo 63°48'15" SE, em uma distância de 7,51 m; do vértice 11 (novo) segue em direção ao vértice 12 (novo) no rumo 60°38'47" SE, em uma distância de 23,70 m; do vértice 12 (novo) segue em direção ao vértice 13 (novo) no rumo 68°47'49" SE, em uma distância de 7,30 m; do vértice 13 (novo) segue em direção ao vértice 14 (novo) no rumo 78°33'51" SE, em uma distância de 9,35 m; do vértice 14 (novo) segue em direção ao vértice 15 (novo) no rumo 89°15'45" NE, em uma distância de 10,49 m; do vértice 15 (novo) segue em direção ao vértice 16 (novo) no rumo 70°29'22" NE, em uma distância de 25,72 m; do vértice 16 (novo) segue em direção ao vértice 17 (novo), este distante 21,32 m do vértice 77 da matrícula 30.593, no rumo 60°50'38" NE, em uma distância de 436,01 m, confrontando do vértice 01 ao 17 com a área remanescente da matrícula 30.593; do vértice 17 (novo) segue em direção ao vértice 18 (novo) = 78 da matrícula 30.593 no rumo 26°13'05" NW, em uma distância de 49,243 m; do vértice 18 (novo) segue em direção ao vértice 19 (novo)=79 da matrícula 30.593 no rumo 31°24'37" NW, em uma distância de 47,054 m, confrontando do vértice 17 ao 19 com o sistema de lazer do loteamento Vila Beatriz de domínio da Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia; finalmente do vértice 19 (novo) segue até o vértice 1 (novo)=1 da matrícula 30.593, (início da descrição), no rumo de 28°44'59" NW, na extensão de 52,008 m, confrontando com uma viela pública do loteamento Vila Beatriz de domínio da Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia, fechando assim a descrição perimetral do imóvel.

Assim, o proprietário do imóvel atual se identifica como Prefeitura Municipal da Estância de Águas de Lindóia, pessoa jurídica de direito público interno inscrito no CNPJ/MF sob o nº 46.439.683/0001-89, com valor venal de R\$ 1.175.265,32.

7.2.2. Cadastro Municipal

Figura 02 – Dados cadastrais



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDÓIA
 PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDÓIA
 Rua Professora Carolina Foaes, 321 - Centro
 CNPJ: 46.439.683/0001-89
 Folia Cadastrel Exercício: 2022

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 001401700 Inscrição: 1-01-079-0061-001 Setor: 01 Quadra: 079 Lote: 0061 Unidade: 001 Seção: 11830 Face: 01 - Direita
 Cohenga: Imune Período: 9999 Lei: Alteração: 16/02/2018 Cadastro: 08/05/2015 Valor Venal: 1824524,91

Nome: PREFEITURA MUNIC. DA ESTANCIA DE ÁGUAS DE LINDÓIA Nome: _____ Responsável ou Co-responsável: _____
 CPF/CNPJ: 46.439.683/0001-89 RG/Inscrição: CPF/CNPJ: RG/Inscrição:

Endereço do Imóvel

Logradouro: - AVENIDA PAULISTA, CEP: 13940-000
 Bairro: MOREIRAS
 Lotamento: Cidade: JARDIM SAO FRANCISCO CEP: 13940-000
 UF: SP

Endereço de Correspondência

Logradouro: JARDIM SAO FRANCISCO CEP: 13940-000
 Bairro: AGUAS DE LINDOIA Cidade: UF: SP

Características do Terreno

Área do Terreno: 27.556,00 Valor Venal: 636.364,50 Profundidade: 446,43 Testada: 61,45 Lado Esquerdo: 0,00 Lado Direito: 0,00
 Zonamento: Setor 46 Fração Ideal: 1,00 Pontuação: 10,00 Classificação: Classificação:

Características

0159 - Utilizacao	0002 - Sim	0173 - Utilizacao	0002 - Residencial	0198 - Topografia	0002 - Construido	0198 - Topografia	0002 - Sim
0195 - Bem	0001 - Publico	0196 - Ocupacao	0002 - Construido	0210 - Topografia	0002 - Construido	0198 - Topografia	0002 - Sim
0293 - Situacao Terreno	0001 - Meio Quadra	0299 - Redentelonica	0001 - Sim	0291 - Galeria	0001 - Sim	0294 - Redentelonica	0001 - Sim
0287 - Redefinicao	0001 - Sim	0290 - Galeria	0001 - Sim	0291 - Galeria	0001 - Sim	0294 - Redentelonica	0001 - Sim
0286 - Redefinicao	0001 - Sim	0291 - Galeria	0001 - Sim	0291 - Galeria	0001 - Sim	0294 - Redentelonica	0001 - Sim
0293 - Pavimentacao	0001 - Sim	0336 - Conservacao/Via	0001 - Sim	0342 - Arterizacao	0001 - Sim	0294 - Redentelonica	0001 - Sim
0293 - Limpeza	0001 - Sim	0004 - IDENT. ALIQUOTA	0001 - COM BENEFICENCIA				
0338 - Inventario	0000 - Nao						

Características da Edificação

Área Edificada: 1.610,65 Valor Venal: 1.188.160,41 Data de Construção: 16/10/65 Pontuação: 0,97 Pontuação: 0,97 Classificação: Classificação:

Características

0174 - Cobertura	0003 - Desoberto	0179 - Estrutura	0004 - Concreto	0190 - Instalação	0004 - Uma Instalação
0181 - Situacao Construcão	0001 - Feita Bem	0183 - Paredao	0003 - Gemada	0194 - Conservacao	0002 - Bem
0185 - Paredes	0003 - Alvenaria	0188 - Ferro	0004 - Laje	0207 - Alinhamento	0002 - Recuada
0211 - Instalações	0003 - Embutida	0212 - Piso	0003 - Cer. Mas	0307 - Revestimento	0005 - Especial

Fonte:

http://transparencia.aguasdellindóia.sp.gov.br:5661/servicosweb/paginas/public/imobiliario/formInfor_macoesCompletas.jsf

7.3. Tipos de ocupação circunvizinha

O imóvel se localiza em uma região residencial, onde contém diversas residências e alguns comércios.

7.4. Infraestrutura do local

O imóvel é servido por melhoramentos públicos, tais como: rede de água e esgoto, galerias, pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede telefônica, coleta de lixo, guias e sarjetas.

Seu perfil topográfico é considerado em leve aclive.

7.5. Composição do imóvel²

Trata-se de um lote irregular, contendo 27.556,00 m² de área total com acesso pela Avenida Paulista, o qual hoje é utilizado para a SERJ – Secretária de Esporte, Recreação e Juventude e Secretária do Turismo, Cultura e Lazer.

No avaliando temos as seguintes benfeitorias:

- a) um centro de convenções de alvenaria com telhas cerâmicas, contendo 2.345,32 m² de área construída o qual é composto a seguinte forma: o prédio principal do salão é composto pela Sala Monumentále, a qual possui piso de carpete, forro termoacústico, paredes pintadas a látex nas área secas e azulejadas nas áreas molhadas, cobertura com estrutura metálica e telhas de fibrocimento, iluminação fria e incandescente, contendo ainda dois sanitários, dois camarins e portas de aço nas saídas de emergência; Sala Paissagio, composta por pisos em tacos de madeira, forro termoacústico, paredes pintadas a látex, cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas, contendo dois sanitários, dez salas de apoio e esquadrias de madeira; Bar de apoio composto por piso em pedra mineira,

² Como somente há averbado em matrícula a área dos salões principais, o restante foi estimado através de medidas obtidas pelo Google Earth, sendo que estas apresentam uma variação a área real.

forro em laje de concreto, paredes pintadas a látex nas áreas secas e azulejadas nas áreas molhadas, contendo dois sanitários e um depósito.

- b) Cabine de força composta de alvenaria com telhas de fibrocimento, pintura látex com esquadrias de ferro, com área de 88,62 m²;
- c) Três quadras de tênis, duas quadras de vôlei, uma quadra de basquete e uma quadra de futebol de salão, contendo todas elas 3.093,67 m² de área;
- d) Uma arquibancada de concreto contendo 287,40 m² de área;
- e) Um campo de futebol gramado com 3.169,15 m² de área;
- f) Duas quadras de vôlei de areia contendo 841,21 m² de área;
- g) Passarela parcial de acesso (entre o hotel e o centro de convenções), contendo 236,42 m² de área, composto por piso em mosaico português marrom e guarda-corpo em madeira.

Por fim, temos que todas as áreas estão estimadas pelo levantamento realizado pelo Engenheiro Agrimensor Ricardo Augusto de Souza, CREA 5061027683/D.

7.6. Classificação do imóvel e estado de conservação

De acordo com o estudo de valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE/SP, o imóvel sob avaliação possui classificação, entre padrão construtivo, idade e estado de conservação. Assim, abaixo temos a classificação do prédio principal do avaliando.

Figura 03 – Tipo de enquadramento do avaliando (IBAPE/SP)

2.2.4 PADRÃO SUPERIOR

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros revestimentos nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.
- **Instalações hidráulicas:** completas e de boa qualidade.
- **Instalações elétricas:** completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar-condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-

Fonte: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf>

A cabine de força com base no mesmo estudo, foi enquadrada como “casa padrão econômico”. As demais benfeitorias este avaliador arbitrou embasado em sua experiência profissional. Assim, temos o seguinte quadro para detalhamento do avaliando.

Quadro 02 – Enquadramento do imóvel

Item	Descrição	Área (Ac) m²	Idade Aparente (Ie)	Tipo	Padrão
A	Prédio principal	2.345,32	30	Galpão	Superior Mínimo
B	Cabine de força	88,62	35	Casa	Econômico
C	Quadras	3.093,67	20	Piso	Concreto
D	Arquibancada	287,40	20	Alvenaria e concreto	
E	Campo de futebol	3.169,15	30		Gramado
F	Vôlei de areia	841,21	20		Areia
G	Passarela parcial	236,42	25		Piso mosaico
TOTAL (m²)		10.061,79			

Fonte: Conti Engenharia, Avaliações e Perícias Ltda.

8. AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel tem como objetivo a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para atingir precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, sua idade, a vizinhança, a qualidade do material aplicado, o estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

8.1. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma, possui característica mista e **baixa capacidade de absorção pelo mercado imobiliário**, em via de baixo fluxo, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses. Assim, diante das amostras obtidas pode-se concluir que o avaliando **possui baixa liquidez**.

8.2. Metodologia aplicada

Para a composição do valor do imóvel e devido à capacidade de coleta de dados amostrais similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia mais bem aplicada à situação seria o *Método Evolutivo*³, no qual soma-se o valor do terreno, levantado pelo *Método Comparativo de Dados de Mercado*⁴ e o valor das benfeitorias pelo *Método De Custo das Benfeitorias*⁵.

Para avaliação das benfeitorias foram considerados os valores da SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil), SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), para o mês de referência de setembro de 2022 e pela experiência do avaliador.

³ Consiste em determinar o valor total do imóvel através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização

⁴ Consiste na determinação do valor do bem, através de comparação com imóveis similares, com suas devidas correções.

⁵ Determina o valor das construções existentes, separado do terreno, elaborado através do custo unitário básico do Sindicato da Construção Civil (Sinduscon).

8.3. Terreno (Método Comparativo)

Este método foi utilizado para se chegar ao valor do m² médio de mercado do terreno e, de acordo com todas as pesquisas realizadas e com as amostras encontradas, temos um total de 08 (oito) terrenos localizados na região do avaliando, sendo que 3 (três) foram descartados por não se aderirem ao modelo estatístico (Elemento 01, 06 e 08).

As variáveis utilizadas no modelo foram: testada, profundidade, topografia, localização e acessibilidade.

O terreno sob avaliação, possui um tamanho de 27.556,00 m², o qual, após o tratamento dos fatores, chega-se a um valor médio de mercado arredondado de R\$ 171,00 (Cento e setenta e um reais) por metro quadrado. Perfazendo um valor arredondado de **R\$ 4.700.000,00 (Quatro milhões e setecentos mil reais)**.

8.3.1. Elementos amostrais

A coleta de dados amostrais foi realizada através de um processo criterioso de pesquisa de mercado, onde foi possível obter informações confiáveis de ofertas de terrenos inseridos na mesma região do avaliando.

Esta pesquisa tem o objetivo explicar o comportamento do mercado o qual o imóvel avaliando está inserido. Assim, ao final do laudo temos apresentado os dados e suas localizações.

8.3.2. Tratamento dos dados

Pesquisa de terrenos																
Nº	Localização	Testada (m)	Área (m²)	Valor Unitário oferta (R\$/m²)	K1 (Test.)	K2 (Prof.)	K3 (Esq.)	K4 (Top.)	K5 (Loc.)	K6 (Aces.)	K7 (fat. Esp.)	Valor Ofertado/Vendido (R\$)	Fator Oferta 1,0 = Vendido 0,9 = Ofertado	Valor Homogeneizado	Contato	Telefone
1	R. São Paulo, próximo ao nº 848	32,00	12.000,00	1.000,00	1,25	1,02	1,00	1,10	0,70	0,95	1,00	12.000.000,00	0,90		André	13-99637-9494
2	Rua Vitória Regia, S/N	140,00	12.503,00	407,90	1,10	0,95	1,00	1,10	0,70	0,95	1,00	5.100.000,00	0,90	280,63	Rafael	11-99762-3622
3	Próximo a Rodovia SP 146	130,00	17.000,00	58,82	1,10	0,95	1,00	1,00	1,30	1,10	1,00	1.000.000,00	0,90	79,11	DD Prime Imóveis	19-99428-6944
4	Av. Paulista, s/n	-	13.600,00	66,18	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	900.000,00	0,90	72,23	Roni	19-98221-2900
5	Av. Paulista, s/n	-	2.200,00	272,73	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	600.000,00	0,90	297,68	Roni	19-98221-2900
6	R. Francisco Franco, lado do nº 3560	310,00	172.255,00	24,67	0,90	0,80	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	4.250.000,00	0,90		Bruno	19-3824-5363
7	Estrada do Morro Pelado s/n	200,00	65.000,00	100,00	1,05	0,85	1,00	1,20	1,20	1,10	1,00	6.500.000,00	0,90	127,23	André	13-99637-9494
8	R. Francisco Franco, frente 3560	60,00	4.800,00	416,67	1,20	1,15	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	2.000.000,00	0,90		Mário	19-99604-4358
													Média	171,38		

8.3.3. Grau de Fundamentação

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 06 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

Quadro 03 – Graus 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
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Fonte: NBR 14653-2

Quadro 04 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4

Itens Obrigatórios	Itens, 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II.	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo Grau I.	Todos, no mínimo no grau I
---------------------------	---	--	----------------------------

Fonte: NBR 14653-2

8.3.4. Grau de Precisão

O grau de precisão da estimativa de valores alcançado neste trabalho, foi o “Grau III” para a avaliação do imóvel, sendo este, o nível preconizado pela NBR 14653-2, onde a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, é menor que 40%.

Quadro 05 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Fonte: NBR 14653-2

8.4. Benfeitorias (Método de Custo)

8.4.1. Valor de venda da benfeitoria

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$Vb = Cub-SP \times PC \times aC \times FoC \text{ [Equação 5]}$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.

Cub-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do

Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

PC – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

AC – Área construída da edificação em apreço.

FoC – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$\mathbf{FoC = R + K \times (1 - R) \text{ [Equação 6]}}$$

Onde:

FoC – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela a seguir.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$\mathbf{K = (1 - EC) \times \{1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2\} \text{ [Equação 7]}}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

EC – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme quadro seguinte.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme tabela seguinte.

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na tabela abaixo.

Tabela 01 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0	
		1.1.2- Padrão Simples	10	0	
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20	
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20	
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20	
		1.2.4- Padrão Simples	70	20	
		1.2.5- Padrão Médio	70	20	
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20	
		1.2.7- Padrão Fino	60	20	
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20	
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20	
		1.3.2- Padrão Simples	60	20	
		1.3.3- Padrão Médio	60	20	
		1.3.4- Padrão Superior	60	20	
		1.3.5- Padrão Fino	50	20	
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20	
	COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
			2.1.2- Padrão Simples	70	20
2.1.3- Padrão Médio			60	20	
2.1.4- Padrão Superior			60	20	
2.1.5- Padrão Fino			50	20	
2.1.6- Padrão Luxo			50	20	
GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	60	20	
		2.2.2- Padrão Simples	60	20	
		2.2.3- Padrão Médio	80	20	
		2.2.4- Padrão Superior	80	20	
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10	
		3.1.2- Padrão Médio	20	10	
		3.1.3- Padrão Superior	30	10	

Fonte: IBAPE SP

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliando, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do quadro seguinte.

Quadro 06 – Estado de conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: IBAPE SP

Quadro 07 – Valor das benfeitorias depreciadas

#	Descrição	Área (Ac) m²	Idade Aparente (Ie)	Tipo	Padrão	Intervalo de Índice PC (IBAPE)	Idade Referencial (Ir)	R (residual %)	Ec	Foc	Coef. de Ross Heideck - K	Classif. (NBR 12.721 ou Sinapi)	CUB (Sinduscon e Sinapi Set. 2021)	Arbitrado pelo avaliador Sinapi	Valor depreciado (R\$)
A	Prédio principal	2.345,32	30	Galpão	Superior Mínimo	1,872	80	0,20	0,3320	0,60	0,4958	GI	R\$ 1.098,00	-	2.390.013,70
B	Cabine de força	88,62	35	Casa	Econômico	0,919	70	0,20	0,5260	0,44	0,2963	PIS	R\$ 1.278,00	-	30.834,47
C	Quadras	3.093,67	20	Piso	Concreto	1	80	0,20	0,0252	0,86	0,8225	103918/ 102494	-	R\$ 315,12	801.816,75
D	Arquibancada	287,40	20	Alvenaria e concreto		1	80	0,20	0,1810	0,75	0,6910	103323/ 103918	-	R\$ 350,00	69.510,83
E	Campo de futebol	3.169,15	30	Gramado		1	80	0,20	0,3320	0,60	0,4958	103946	-	R\$ 21,91	34.428,25
F	Vôlei de areia	841,21	20	Areia		1	80	0,20	0,3320	0,65	0,5636	102716	-	R\$ 100,23	47.522,70
G	Passarela parcial	236,42	25	Piso mosaico		1	70	0,20	0,3320	0,60	0,5061	Calculado	-	R\$ 900,00	107.689,55
		10.061,79													3.481.816,24

Fonte: Conti Engenharia, Avaliações e Perícias Ltda.

Então, temos um valor arredondado das benfeitorias de **R\$ 3.500.000,00 (Três milhões e quinhentos mil reais).**

8.4.2. Grau de Fundamentação

Quadro 08 – Grau de fundamentação das benfeitorias

ITENS	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 Pontos)	II (2 Pontos)	I (1 Ponto)
1 Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de Custo Unitário Básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Para utilização de Custo Unitário Básico para projeto diferente ao projeto padrão, com os devidos ajustes
2 BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3 Depreciação	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado

Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação:

Quadro 09 – Grau de fundamentação das benfeitorias

GRAUS	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	2
Itens Obrigatórios	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de fundamentação quanto à utilização do método da quantificação de custo das benfeitorias				Grau atingido I

9. CONCLUSÃO

Após pesquisa no mercado imobiliário local e levando em conta os elementos amostrais localizados na pesquisa com terrenos similares, pelo método evolutivo, na data de 3 de novembro de 2022, temos o valor arredondado de:

R\$ 8.200.000,00

(Oito milhões e Duzentos mil reais)

Sendo o terreno avaliado no valor arredondado de **R\$ 4.700.000,00 (Quatro milhões e setecentos mil reais)** e as benfeitorias no valor arredondado de **R\$ 3.500.000,00 (Três milhões e quinhentos mil reais)**.

10. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Lauda Técnico de Avaliação*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Lauda Técnico de Avaliação*, em uma única via lavrada no anverso de 37 (trinta e sete) páginas.

Maringá/PR, 3 de novembro de 2022.



RAFAEL FRANCISCO CONTI

CREA 50633231

Engenheiro Civil

11. IMAGENS



Imagem 02 - Fachada pela Avenida Paulista



Imagem 03 - Acesso



Imagem 04 - Prédio principal externo



Imagem 05 - Prédio principal interno



Imagem 06 - Sala Paissagio



Imagem 07 - Sala Monumentale



Imagem 08 – Cabine de força



Imagem 09 – Quadras

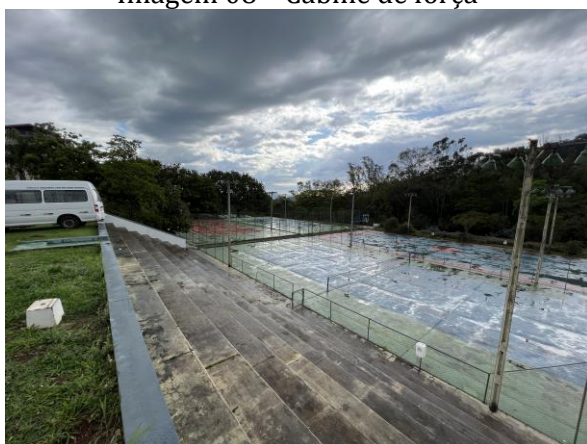


Imagem 10 - Arquibancada

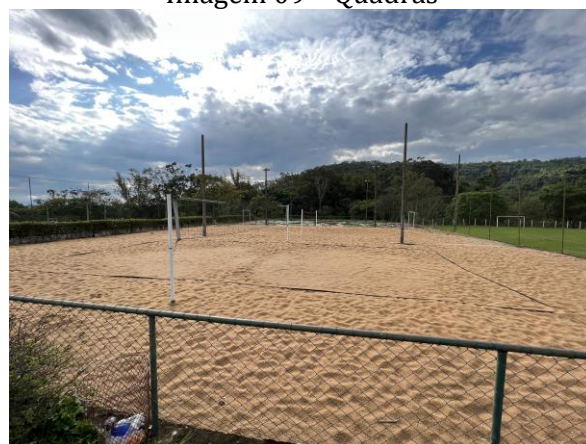


Imagem 11 – Quadra de vôlei de areia



Imagem 12 – Campo de futebol



Imagem 13 – Passarela parcial

Nota: Caso queira visualizar todas as imagens da vistoria, favor acessar o seguinte link:

[https://drive.google.com/drive/folders/1RKuKNqme1mkqhfR2efekYOZ9Y4wl-zSt?usp=share link](https://drive.google.com/drive/folders/1RKuKNqme1mkqhfR2efekYOZ9Y4wl-zSt?usp=share_link)

12. ANEXOS

12.1. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

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
28027230221758608

1. Responsável Técnico

RAFAEL FRANCISCO CONTI

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2608512364

Registro: 5063323156-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE LINDÓIA**

Endereço: Rua PROFESSORA CAROLINA FROES

Complemento: Prefeitura

Cidade: Águas de Lindóia

Contrato:

Valor: R\$ 1.940,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 15/09/2022

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: Centro

UF: SP

Vinculada à Art n°:

CPF/CNPJ: 46.439.683/0001-89

N°: 321

CEP: 13940-000

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida PAULISTA

Complemento: s/n

Cidade: Águas de Lindóia

Data de Início: 15/09/2022

Previsão de Término: 01/11/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

N°:

Bairro: Moreiras

UF: SP

CEP: 13940-000

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	Laudo	Edificação	Alvenaria	27556,00000	metro quadrado
Execução					
2	Vistoria	Edificação	Alvenaria	27556,00000	metro quadrado

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

5. Observações

Esta ART refere-se a vistoria e elaboração de laudo de avaliação de um centro de convenções e suas benfeitorias (quadras e afins), situados em um terreno de 27.556,00 m².

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 ENGENHARIA, ARQUITETURA, AGRONOMIA E GEOLOGIA DA REGIÃO DO PONTAL DO PARANAPANEMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 03 de Novembro de 2022

Local data


RAFAEL FRANCISCO CONTI - CPF: 375.225.358-40

MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE LINDÓIA - CPF/CNPJ: 46.439.683/0001-89

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: 31/10/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230221758608

Versão do sistema

Impresso em: 02/11/2022 15:24:40

12.2. Matrícula 5.544

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - ESTADO DE SÃO PAULO		CNS Nº 14494-9	
MATRÍCULA	FOLHA	Águas de Lindóia,	07 de maio de 2015
5.544	01	Oficial <i>WJ</i>	

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS com 2,7556 ha, contendo um CENTRO DE CONVENÇÕES, com a área construída de 1.610,65 metros quadrados, com frente para a Avenida Paulista, localizado no Bairro dos Moreiras, neste Município e Comarca de Águas de Lindóia, assim descrita e confrontada: inicia-se a descrição deste imóvel junto ao marco 1 (novo) = 1 da matrícula 5.062 deste Registro de Imóveis, localizado na margem esquerda da Avenida Paulista, sentido centro-bairro, entre os cantos de divisa de uma Viela Pública do loteamento Vila Beatriz com o presente imóvel, estando tal marco distante 361,00 metros do eixo da Avenida das Nações Unidas; do vértice 1 (novo) segue em direção ao vértice 2 (novo) no rumo 61°46'28" SW, em uma distância de 24,970 m; do vértice 2 (novo) segue em direção ao vértice 3 (novo) no rumo 52°30'13" SW, em uma distância de 192,370 m; do vértice 3 (novo) segue em direção ao vértice 4 (novo), no rumo 07°59'15" SW, em uma distância de 7,600 m; do vértice 4 (novo) segue em direção ao vértice 5 (novo) no rumo 55°58'22" NE, em uma distância de 4,940 m; do vértice 5 (novo) segue em direção ao vértice 6 (novo) no rumo 33°38'14" SE, em uma distância de 47,620 m; do vértice 6 (novo) segue em direção ao vértice 7 (novo) no rumo 57°04'34" SW, em uma distância de 5,090 m; do vértice 7 (novo) segue em direção ao vértice 8 (novo) no rumo 57°52'30" SE, em uma distância de 7,400 m; do vértice 8 (novo) segue em direção ao vértice 9 (novo) no rumo 74°58'24" SE, em uma distância de 8,800 m; do vértice 9 (novo) segue em direção ao vértice 10 (novo) no rumo 70°41'38" SE, em uma distância de 9,650 m; do vértice 10 (novo) segue em direção ao vértice 11 (novo) no rumo 63°48'15" SE, em uma distância de 7,510 m; do vértice 11 (novo) segue em direção ao vértice 12 (novo) no rumo 60°38'47" SE, em uma distância de 23,700 m; do vértice 12 (novo) segue em direção ao vértice 13 (novo) no rumo 68°47'49" SE, em uma distância de 7,300 m; do vértice 13 (novo) segue em direção ao vértice 14 (novo) no rumo 78°33'51" SE, em uma distância de 9,350 m; do vértice 14 (novo) segue em direção ao vértice 15 (novo) no rumo 89°15'45" NE, em uma distância de 10,490 m; do vértice 15 (novo) segue em direção ao vértice 16 (novo) no rumo 70°29'22" NE, em uma distância de 25,720 m; do vértice 16 (novo) segue em direção ao vértice 17 (novo), este distante 21,32 m do vértice 77 da matrícula 5.062 deste Registro de Imóveis, no rumo 60°50'38" NE, em uma distância de 136,010 m, confrontando do vértice 01 (novo) ao 17 (novo) com a área remanescente da matrícula 5.062, deste Registro de Imóveis; do vértice 17 (novo) segue em direção ao vértice 18 (novo) = 78 da matrícula 5.062 deste Registro de Imóveis, no rumo 26°13'05" NW, em uma distância de 49,243 m; do vértice 18 (novo) segue em direção ao vértice 19 (novo) = 79 da matrícula 5.062 deste Registro de Imóveis, no rumo 31°24'31" NW, em uma distância de 47,054 m, confrontando do vértice 17 (novo) ao 19 (novo) com o sistema de lazer do loteamento Vila Beatriz de domínio da Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia; finalmente do vértice 19 (novo) segue até o vértice 1 (novo) = 1 da matrícula 5.062 deste Registro de Imóveis, início da descrição, no rumo de 28°44'59" NW, na extensão de 52,008 m, confrontando com uma Viela Pública do loteamento Vila Beatriz de domínio da Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia, fechando assim a descrição perimetral do imóvel.

CADASTRO MUNICIPAL Nº: 1.01.079.0061.001.

PROPRIETÁRIA: NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.119.585/0001-76, com seu estatuto social consolidado em 29 de abril de 1977 e registrado na JUCESP sob nº 68.783/97-8, com sede em São Paulo/SP, na Rua Cubatão, nº 436, 5º andar, conj. 51/52.

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.onr.org.br-Visualizado em:23/08/2022 08:36:48

MATRÍCULA

5.544

FOLHA

01

VERSO

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 30.593, de 18 de dezembro de 2006, Livro 2, Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, antiga circunscrição imobiliária, e atual matrícula nº 5.062, de 29 de setembro de 2014, Livro 2, Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

(Protocolo nº 13.291)

(D. e Selos: R\$ 7,94 – Guia nº 019/15).

Gilberto Ezequiel de Pontes
Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Delegado

Av.1/M. 5.544, de 07 de maio de 2015.

TRANSPORTE - PENHORA.

É feita esta averbação nos termos da **Av.4/M. 5.062, de 29/09/2014**, Livro 2, Registro Geral, deste Registro de Imóveis e do **R.04/ 30.593, de 22/02/2007**, na matrícula nº 30.593, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP, antiga circunscrição imobiliária, para constar que à vista da certidão arquivada no Registro de Imóveis de Serra Negra/SP, expedida e assinada em **05 de fevereiro de 2007**, pelo Diretor de Serviço do Ofício Judicial da Comarca de Águas de Lindóia/SP e extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal (**PROCESSO Nº 912/98 - Apensos: Processos nº 50/99, 87/99 e 1.499/98**), proposta pela **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE ÁGUAS DE LINDOIA** contra **NOVA LINDOIA HOTÉIS E TURISMO S/A.**, já qualificada, em curso perante a Vara Única da Comarca de Águas de Lindóia, que tem como Juiz do feito a Dra. Alessandra Barrea Laranjeiras, **verifica-se** que o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO**, para garantia do débito de **R\$ 50.773,03** (atualizado em **R\$ 5.769.408,92**), tendo sido nomeado depositário Sr. **CHEAD FARAH**, portador do RG nº 1.507.678 e do CPF/MF sob nº **002.386.608-00**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente em São Paulo/SP, na Rua dos Franceses, nº 470, apartamento 111.

Gilberto Ezequiel de Pontes
Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Delegado

Av.2/M. 5.544, de 07 de maio de 2014.

TRANSPORTE - ARRESTO.

É feita esta averbação nos termos da **Av.5/M. 5.062, de 29/09/2014**, Livro 2, Registro Geral, deste Registro de Imóveis e do **R.05/ 30.593, de 07/07/2008**, na matrícula nº 30.593, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP, antiga circunscrição imobiliária, para constar que à vista do mandado datado de **15 de maio de 2008**, expedido pela Diretora de Serviço da Segunda Vara da Comarca de Serra Negra, subscrito pelo Dr. Carlos Eduardo Silos de Araújo, MM. Juiz de Direito da mesma Vara, figurando como Juiz do feito, o Dr. Guilherme Santini Teodoro, MM. Juiz de Direito da Nona Vara Cível, Central da Comarca de São Paulo/Capital e extraído dos autos do processo número **583.00.2004034383-0** - ordem nº **553/2004**, em que figuram como exequente, o **Espólio de GERALDO MANTOVANI** na pessoa de sua inventariante **ROSÁLIA RASO MANTOVANI**, brasileira, empresária, viúva, portadora do RG nº **2.102.494-7** e do CPF/MF nº **176.957.358-50**, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Lourenço Giovanni Gusson, nº 467, e a firma **G.M. ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **43.119.593/0001-12**, com sede nesta cidade, na Rua Independência, nº 231, e como executada, a

(continua na fl. 02)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

5.544

FOLHA

02**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS Nº 14494-9

Águas de Lindóia,

Oficial

07 de maio de 2015

(continuação da Av.2/M. 5.544)

firma **NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **43.119.585/0001-76**, com sede na Rua Cubatão nº 436, conjuntos 51 e 52, Vila Mariana, em São Paulo, **verifica-se** que o imóvel objeto desta matrícula foi **ARRESTADO**, para garantia da execução no valor de **R\$ 1.000,00**, tendo sido nomeado depositário o Dr. **José Augusto de Melo Nogueira**, inscrito na OAB nº 105.738.

Gilberto Ezequiel de Pontes
Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Delegado

Av.3/M. 5.544, de 07 de maio de 2015.**TRANSPORTE - PENHORA.**

É feita esta averbação nos termos da **Av.6/M. 5.062, de 29/09/2014**, Livro 2, Registro Geral, deste Registro de Imóveis e da **Av.06/ 30.593, de 25/08/2011**, na matrícula nº **30.593**, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP, antiga circunscrição imobiliária, para constar que à vista da certidão arquivada no Registro de Imóveis de Serra Negra/SP, expedida e assinada em **10 de junho de 2011**, pelo Diretor de Serviço do Ofício Judicial da Comarca de Águas de Lindóia/SP, e extraída dos autos da Ação Monitória (Processo nº **005.01.2008.000903-9**, ordem nº **400/08**), em fase de Execução movida por **MODOLOCAMPI AGRÍCOLA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **74.555.541/0001-12**, estabelecida na Rodovia D. Pedro 1, Km. 140,5, Ceasa, Box nº 21, em Campinas/SP, contra **NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A.**, já qualificada, em curso perante à Vara Única da Comarca de Águas de Lindóia, **verifica-se** que o imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO** para garantia do valor de **R\$ 50.602,20 - novembro/2008**, tendo sido nomeado depositário a executada, **Nova Lindóia Hotéis e Turismo S/A**, já qualificada.

Gilberto Ezequiel de Pontes
Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Delegado

Av.4/M. 5.544, de 07 de maio de 2015.**TRANSPORTE - PENHORA.**

É feita esta averbação nos termos da **Av.7/M. 5.062, de 29/09/2014**, Livro 2, Registro Geral, deste Registro de Imóveis e da **Av.07/ 30.593, de 25/08/2011**, na matrícula nº **30.593**, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP, antiga circunscrição imobiliária, para constar que à vista da certidão arquivada no Registro de Imóveis de Serra Negra/SP, expedida e assinada em **10 de novembro de 2011**, pelo Diretor de Serviço do Ofício Judicial desta Comarca de Águas de Lindóia/SP, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal (Processo nº **005.01.2007.000636-6**, Ordem nº **438/07**), distribuída em **29/01/2007**, em que figuram como exequente a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** e como executada **NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A.**, já qualificada; o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO**, para garantia de uma dívida no valor de **R\$ 21.554,79**, tendo sido nomeada depositária a executada.

Gilberto Ezequiel de Pontes
Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Delegado

MATRÍCULA

5.544

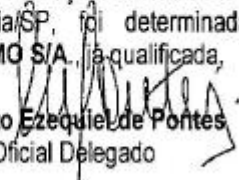
FOLHA

02

VERSO

Av.5/M. 5.544, de 07 de maio de 2015.**TRANSPORTE - INDISPONIBILIDADE.**

É feita esta averbação nos termos da **Av.8/M. 5.062, de 29/09/2014**, Livro 2, Registro Geral, deste Registro de Imóveis e da **Av.08/ 30.593, de 17/07/2014**, na matrícula nº **30.593**, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP, antiga circunscrição imobiliária, para constar que conforme comunicado expedido pela **Central de Indisponibilidades** (<www.indisponibilidade.org.br>), Protocolo **201405.0617.00028949-IA-260** – data do pedido: **14-05-2014** - Processo nº **00026804820038260035** – TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Judicial desta Comarca de Águas de Lindóia/SP, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A**, já qualificada,

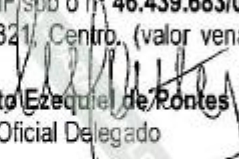

Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Delegado

R.6/M. 5.544, em 07 de maio de 2015.

Protocolo nº 13.291 - 31/03/2015.

ADJUDICAÇÃO.

Da Carta de Adjudicação expedida aos dezoito de março de dois mil e quinze (**18/03/2015**), pelo Juízo de Direito do Único Ofício Cível desta Comarca de Águas de Lindóia, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal – IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano, Processo nº **0000117-57.1998.8.26.0035**, figurando como exeqüente: **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE ÁGUAS DE LINDÓIA**, e executada: **NOVA LINDÓIA HOTÉIS E TURISMO S/A**, consta que por sentença proferida em **02/10/2013**, pelo MM. Juiz de Direito Substituto Dr. Ayrton Vidolin Marques Júnior, transitada em julgado em **03/03/2015**, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula no valor de **R\$ 8.053.480,41** (oito milhões, cinquenta e três mil, quatrocentos e oitenta reais e quarenta e um centavos), foi **ADJUDICADO** a **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE ÁGUAS DE LINDÓIA**, pessoa jurídica de direito publico interno, inscrito no CNPJ/MF/sbb o nº **46.439.683/0001-89**, com sede nesta cidade, na Rua Professora Carolina Froes, nº 321, Centro. (valor venal do imóvel: **R\$ 1.175.265,32**).


Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Delegado

(D. e Selos: R\$ 8.242,22 - Guia nº 019/15).

12.3. Elementos amostrais a venda

Padrão Amostral nº 01		
Endereço	R. São Paulo, próximo ao nº 848	
Bairro	Centro	
Topografia	Active	
Localização	Ótima	
Área total (m ²)	12.000,00	
Valor/m ²	R\$ 1.000,00	
Contato	André	
Telefone	13-99637-9494	
Valor	R\$ 12.000.000,00	
Testada (m)	32	
Fonte	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/otimo-terreno-12-000-m-centro-aguas-de-lindoiia-985748910?lis=listing_1100	

Padrão Amostral nº 02		
Endereço	Rua Vitória Regia, S/N	
Bairro	Centro	
Topografia	Active	
Localização	Ótima	
Valor/m ²	R\$ 407,90	
Área total (m ²)	R\$ 12.503,00	
Contato	Rafael	
Telefone	11-99762-3622	
Valor	R\$ 5.100.000,00	
Testada (m)	140	
Fonte	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/lote-terreno-para-venda-com-12503-metros-quadrados-em-centro-aguas-de-lindoiia-sp-1080917433?lis=listing_1100	

Padrão Amostral nº 03		
Endereço	Próximo a Rodovia SP 146	
Bairro	Rural	
Topografia	Plana	
Localização	Ruim	
Valor/m ²	R\$ 58,82	
Área total (m ²)	17.000,00	
Contato	DD Prime Imóveis	
Telefone	19-99428-6944	
Valor	R\$ 1.000.000,00	
Testada (m)	130	
Fonte	Corretor ofertou	

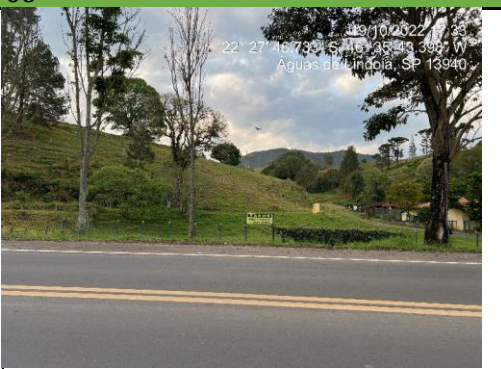
Padrão Amostral nº 04		
Endereço		Av. Paulista, s/n
Bairro		Rural
Topografia		Declive
Localização		Ruim
Valor/m ²	R\$	66,18
Área total (m ²)		13.600,00
Contato		Roni
Telefone		19-98221-2900
Valor	R\$	900.000,00
Testada (m)		120
Fonte		Direto com proprietário



Padrão Amostral nº 05		
Endereço		Av. Paulista, s/n
Bairro		-
Topografia		Active
Localização		Ruim
Valor/m ²	R\$	272,73
Área total (m ²)		2.200,00
Contato		Roni
Telefone		19-98221-2900
Valor	R\$	600.000,00
Testada (m)		80
Fonte		Direto com proprietário



Padrão Amostral nº 06		
Endereço		R. Francisco Franco, lado do nº 3560
Bairro		-
Topografia		Active acentuado
Localização		Ruim
Valor/m ²	R\$	24,67
Área total (m ²)		172.255,00
Contato		Bruno
Telefone		19-3824-5363
Valor	R\$	4.250.000,00
Testada (m)		310
Coordenadas		2°27'46.733"s, 46°35'43.398"w



Padrão Amostral nº 07		
Endereço	Estrada do Morro Pelado s/n	
Bairro	-	
Topografia	Active	
Localização	Média	
Valor/m ²	R\$ 100,00	
Área total (m ²)	65.000,00	
Contato	André	
Telefone	13-99637-9494	
Valor	R\$ 6.500.000,00	
Testada (m)	200	
Coordenadas	22°27'42"s, 46°37'38"w	

Padrão Amostral nº 08		
Endereço	R. Francisco Franco, frente 3560	
Bairro	-	
Topografia	Plano	
Localização	Ruim	
Valor/m ²	R\$ 416,67	
Área total (m ²)	4.800,00	
Contato	Mário	
Telefone	19-99604-4358	
Valor	R\$ 2.000.000,00	
Testada (m)	60	
Coordenadas	22°27'51.844"s, 46°35'47.142"w	

12.4. Localização dos elementos amostrais a venda (terrenos)

