



EXMA SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA -
ESTADO DE SÃO PAULO.

Juiz de Direito Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal

Processo nº 0002393-15.2017.8.26.0320

ALEX C. AGUILERA, engenheiro civil e ora nomeado por V.Exa. para atuar como Perito Judicial, nos autos da Ação Ordinária movida por **Engop Engenharia e Pavimentação Ltda** em face de **Márcia Eliane Santos Cândido**, vem respeitosamente, a V.Exa. na forma do artigo 157 e 466, ambos do novo Código de Processo Civil, apresentar o Laudo Pericial requisitado.

Nestes termos,
Espera e Pede deferimento.

Limeira, 12 de junho de 2024

ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA 5060748427

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por finalidade a **avaliação do imóvel**.

1.2 Objeto

Trata-se de um imóvel situado na Rua Wenceslau Baitz, nº 34, Jardim Ipanema, Limeira-SP.

1.3 Nomenclatura Técnica

ANOMALIA: Irregularidade, anormalidade, exceção à regra;

ANOMALIA ENDÓGENA: originária da própria edificação (projeto, materiais e execução);

ANOMALIA NATURAL: originária de fenômenos da natureza (previsíveis imprevisíveis);

ANOMALIA FUNCIONAL: originária do uso;

ANOMALIA EXÓGENA: originária de fatores externos à edificação, provocados por terceiros;

ARBITRAMENTO: Avaliação ou estimativa de bens, feitas por árbitro ou perito nomeado pelo juiz. Atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos;

AVARIA: Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo;

AVALIAÇÃO: Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado;

CONSERVAÇÃO: Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica em maiores despesas que as de uma simples manutenção;

CUMEEIRA: Parte mais alta do telhado, para onde convergem as superfícies inclinadas (águas);

DEFEITO: Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção;

DEGRADAÇÃO: Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio;

DEPRECIAÇÃO FÍSICA: perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação;

Pode ser classificada em:

DECREPITUDE: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção (Parte:1);

DETERIORAÇÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados (Parte:1);

MUTILAÇÃO: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes (NBR 14653-1);

OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional (NBR 14653-1);

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção;

ESTUFAMENTO: Descolamento do revestimento, em formato aproximadamente circular, com diâmetro superior a 10cm;

EXAME: Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa. Quando o exame é feito em um bem, denomina-se vistoria;

IDADE REAL: Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção ou fabricação até a data de referência;

IMPERMEABILIZAÇÃO: Proteção das construções contra a passagem de fluídos. (NBR 8083);

RISCO (Perícias): Perigo, probabilidade ou possibilidade de ocorrência de dano;

TERÇA: Viga de madeira que sustenta os caibros do telhado. Peça paralela à cumeeira e ao frechal;

VESÍCULA: Descolamento pontual em um revestimento, em forma de pequena cratera com diâmetro inferior a 10cm.

VISTORIA: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1);

1.4 Metodologia/ Fundamentação

Orientaram os trabalhos periciais as lições constantes das obras:

“Perícias de Engenharia” IBAPE/SP, Editora Pini, ano 2008;

ABNT NBR 14653-1 “Avaliação de Bens parte 1”: Procedimentos Gerais;

ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens parte 2”: Imóveis Urbanos;

ABNT NBR 12721 (2004) – “Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios”;

CUPE – Custo Unitário PINI de Edificações;

IPCE – Índice PINI de custos de Edificações;

SINDUSCON – Sindicato da Construção/SP;

Revista Construção Mercado – Editora PINI;

“Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícia” IBAPE/SP.

Para o imóvel objeto da Perícia o método “**Comparativo direto de dados de Mercado**” foi o utilizado para identificar o valor de venda do terreno devido a um número de amostras similares de imóveis na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado.

Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Pesquisa de dados

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

Planejamento da pesquisa

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros. Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Caracterização da região

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
 - equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

Campo de arbítrio

O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

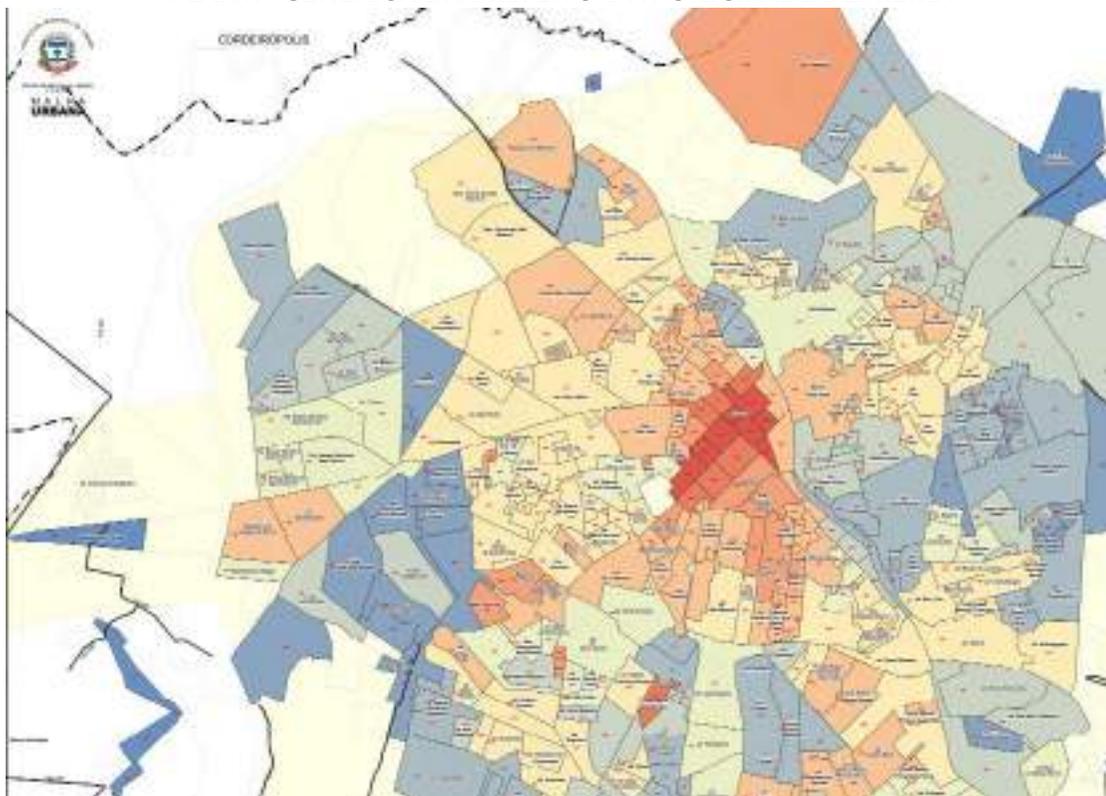
O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

CUB – Custo unitário básico da Construção Civil

Descreve os resultados dos principais indicadores de inflação do país e analisa tendências. Discute especialmente a evolução dos indicadores setoriais, e de maneira mais detalhada, o Custo Unitário Básico da Construção Civil.

PLANTA GENÉRICA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA**1.5 Equipamentos Utilizados**

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital 12 Mega Pixels e Trena a Laser Bosch MD 50.

2. VISTORIA

No dia 23 de maio de 2024, este Perito compareceu ao local das 14hs10min às 14hs34min, com finalidade de vistoriar o imóvel citado acima no item objeto da Perícia.

Registro que acompanharam a Perícia:

Parte Requerente: Advogada Kerolen Andresa Fabri OAB/SP nº 368.227, Preposto Leandro Aparecido Canton CPF: 191.694.208-31 e Assistente Técnico Lucas Donizete Lima Ferracioli CPF: 401.481.348-74.

Parte Requerida: Requerida e Advogada Gabriela Amore1 OAB/SP Nº 361.647.

3. CONCLUSÃO

Após vistoria *in loco* e análise minuciosa do tema e com provas levantadas no ato da perícia, chega-se à seguinte conclusão:

Trata-se de 2 construções residenciais no terreno, a residência 1 possui garagem coberta, 1 suíte, 1 dormitório, jardim de inverno, banheiro social, cozinha, sala e quintal. A residência 2 possui garagem coberta, sala, cozinha, banheiro social, 2 dormitórios e quintal.

O método “Comparativo direto de dados de Mercado” foi o utilizado para identificar o valor de venda do terreno devido a um número de amostras similares na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado. A Planta Genérica da Prefeitura de Limeira foi utilizada para identificação de bairros semelhantes ao do terreno avaliado e para adoção de dicotômicas de homogeneização das amostras.

Para avaliar a construção, foi adotado o valor publicado pelo CUB-SINDUSCON, para depreciação da construção foi adotado coeficiente de acordo com o estudo de Heideck.

A avaliação está de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2.

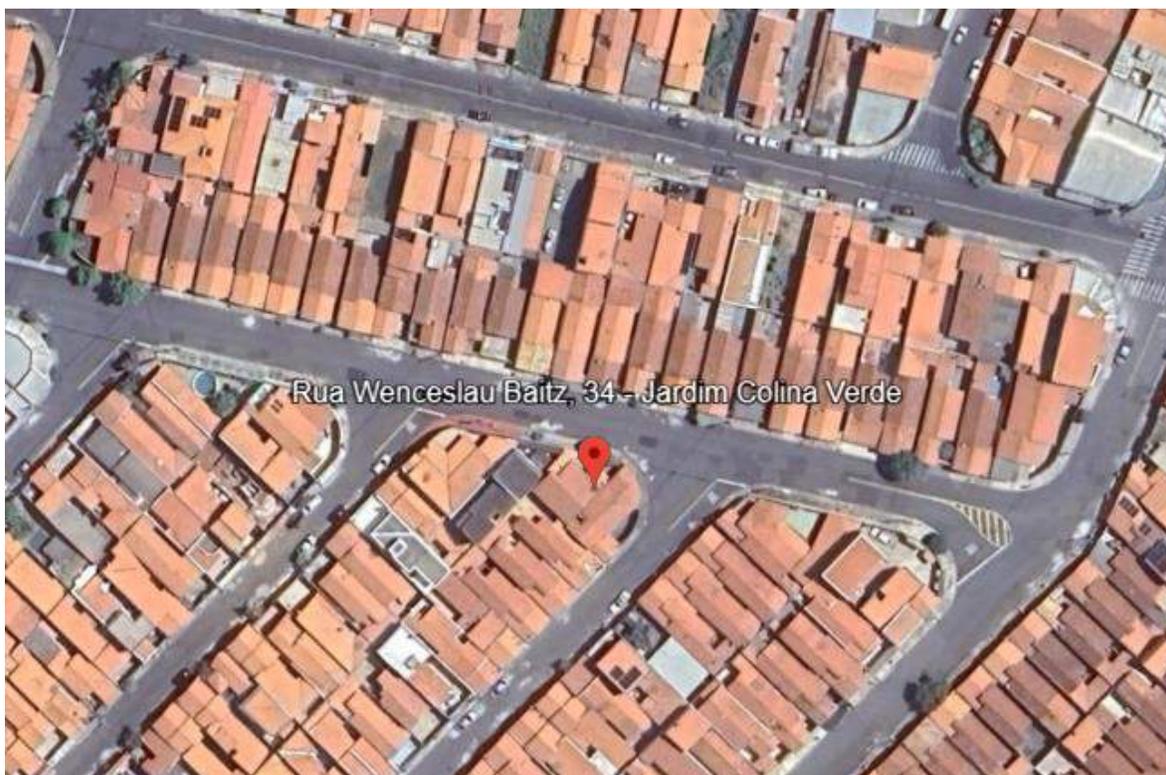
O valor do imóvel é de: R\$ 485.222,30 (Quatrocentos e oitenta e cinco mil, duzentos e vinte e dois reais e trinta centavos)

Em consulta a Prefeitura de Limeira, identificou-se guias de IPTU em aberto dos anos de 2022 e 2023.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial, aos 12 de junho de 2024.

ANEXOS**ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL;****ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO;****ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL;****ANEXO IV – FICHA IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL;****ANEXO V – CROQUI DO IMÓVEL****ANEXO VI – GUIAS DE IPTU EM ABERTO**

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO**FICHA DE PESQUISA N-01 DATA: 10-06-2024****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Ipanema, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Locação Valor: R\$ 180.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO IMÓVEL:Área: 250m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ipanema-bairros-limeira-250m2-venda-RS180000-id-2523078938/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-02 DATA: 10-06-2024**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Ipanema, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Locação Valor: R\$ 140.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO IMÓVEL:Área: 140m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Roque Imóveis

Link de acesso ao anúncio: <https://roqueimoveis.com.br/imovel/59969/terreno-jardim-ipanema-limeira/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-03 DATA: 10-06-2024

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Ipanema, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Locação Valor: R\$ 160.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO IMÓVEL:Área: 140m²**BENFEITORIAS:**

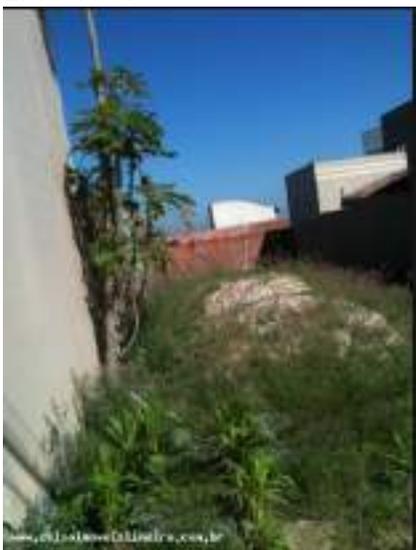
Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Celso Imóveis

Link de acesso ao anúncio:
<http://www.celsoimoveislimeira.com.br/imovel/97569/terreno-venda-limeira-sp-jardim-ipanema>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-04 DATA: 10-06-2024

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Ipanema, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Locação Valor: R\$ 130.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO IMÓVEL:Área: 140m²**BENFEITORIAS:**

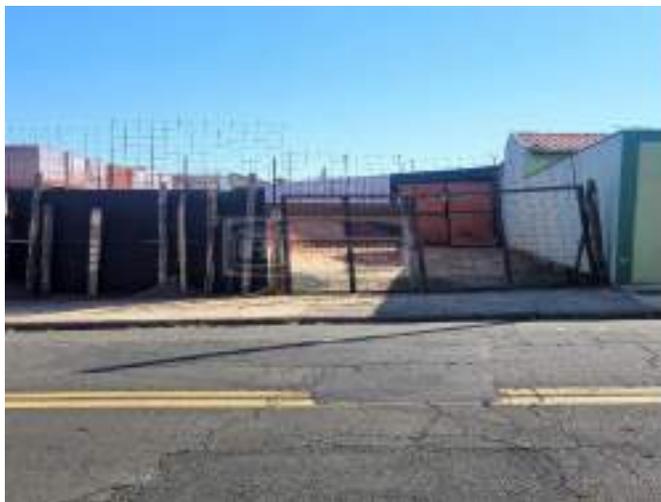
Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Gasparini

Link de acesso ao anúncio: <https://www.aggasparini.com.br/imovel/3191858/terreno-venda-limeira-sp-jardim-ipanema>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-05 DATA: 10-06-2024**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Residencial Guimarães, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Locação Valor: R\$ 120.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO IMÓVEL:Área: 140m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Gasparini

Link de acesso ao anúncio: <https://www.aggasparini.com.br/imovel/3191789/terreno-venda-limeira-sp-jardim-residencial-guimaraes>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-06 DATA: 10-06-2024**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Graminha, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Locação Valor: R\$ 170.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO IMÓVEL:Área: 155m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-graminha-bairros-limeira-155m2-venda-RS170000-id-2571850629/#gallery>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-07 DATA: 10-06-2024

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Graminha, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Locação Valor: R\$ 185.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO IMÓVEL:Área: 140m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Roque Imóveis

Link de acesso ao anúncio: <https://roqueimoveis.com.br/imovel/58418/terreno-jardim-da-graminha-limeira/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m2)	DICOTÔMICA	R\$/m ²
1	JARDIM IPANEMA	R\$ 180.000,00	250	1	R\$ 720,00
2	JARDIM IPANEMA	R\$ 140.000,00	140	1	R\$ 1.000,00
3	JARDIM IPANEMA	R\$ 160.000,00	140	1	R\$ 1.142,86
4	JARDIM IPANEMA	R\$ 130.000,00	140	1	R\$ 928,57
5	RESIDENCIAL GUIMARÃES	R\$ 120.000,00	140	1,0175	R\$ 872,18
6	JARDIM GRAMINHA	R\$ 170.000,00	155	1,0841	R\$ 1.189,03
7	JARDIM GRAMINHA	R\$ 185.000,00	140	1,0841	R\$ 1.432,58
TOTAL					R\$ 7.285,21

**AVALIAÇÃO DO ALUGUEL CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M² PELO MÉTODO
COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 7 amostras pesquisadas.

Média Aritimética= Soma do valor do m² das 7 amostras/7 = **R\$ 7.285,21/7 = R\$ 1040,70/m²**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Os aluguéis pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais.

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

+ 15% R\$ 1196,90/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 1.040,7/m²**

- 15% R\$ 884,60/m²

Houve elementos de discrepância sendo assim há a necessidade de reprocessar a média.

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m2)	DICOTÔMICA	R\$/m ²
1	JARDIM IPANEMA	R\$ 140.000,00	140	1	R\$ 1.000,00
2	JARDIM IPANEMA	R\$ 160.000,00	140	1	R\$ 1.142,86
3	JARDIM IPANEMA	R\$ 130.000,00	140	1	R\$ 928,57
4	RESIDENCIAL GUIMARÃES	R\$ 120.000,00	140	1,0175	R\$ 872,18
5	JARDIM GRAMINHA	R\$ 170.000,00	155	1,0841	R\$ 1.189,03
TOTAL					R\$ 5.132,60

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 5 amostras pesquisadas.

Média Aritmética= Soma do valor do m² das 5 amostras/5 = **R\$ 5.132,60/5 = R\$ 1.026,50/m²**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

+ 15% R\$ 1.180,50/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 1.026,50/m²**

- 15% R\$ 872,50/m²

CONCLUSÃO:

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do terreno objeto deste Laudo Pericial é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.020,00 (Arredondamento até o máximo de 1%).

$V_t = R\$/m^2 \times A_t$

Onde,

V_t =Valor do terreno;

$R\$/m^2$ = Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

A_t = área do terreno.

$V_t = R\$ 1.020,00 \times 259,36 = R\$ 264.547,20$ (Duzentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e sete reais e vinte centavos).

AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2024		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.128,75	56,71
Materiais	806,33	40,54
Despesas Administrativas	54,65	2,75
Total	1.989,73	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,86%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2024 em R\$/m²					
Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.946,81	1,20	R-1	2.386,30	1,22
PP-4	1.811,31	1,14	PP-4	2.225,46	1,22
R-8	1.720,64	1,10	R-8	1.986,73	1,22
PS	1.342,89	1,28	R-16	1.929,63	1,21

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2024 em R\$/m²					
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)					
Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.302,96	1,16	CAL-8	2.421,01	1,11
CSL-8	1.993,57	1,22	CSL-8	2.143,91	1,16
CSL-16	2.658,87	1,22	CSL-16	2.805,68	1,16
RP1Q	2.120,84	1,36			
GI	1.132,88	1,21			

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

Fonte: Secex/SindusCon-SP

Figura 1 - CUB SINDUSCON maio de 2024

Residência 1

Custo da Construção

$Cc = (Tab\ CUB/SP\ R1-N) \times Ac \times Fd$

Custo CUB/SP – R1N = R\$ 2.386,30/m² (maio -2024)

$Ac = 110,41m^2$

Fd= Fator depreciação (adotado Heideck 0,442)

$Cc = (R\$ 2.386,30 \times 0,442) \times 110,41m^2 = \mathbf{R\$ 116.454,40}$

Residência 2

Custo da Construção

$Cc = (Tab\ CUB/SP\ R1-N) \times Ac \times Fd$

Custo CUB/SP – R1N = R\$ 2.386,30/m² (maio -2024)

$Ac = 87,70m^2$

Fd= Fator depreciação (adotado Heideck 0,498)

$Cc = (R\$ 2.386,30 \times 0,498) \times 87,70m^2 = \mathbf{R\$ 104.220,70}$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VT= (CONSTRUÇÕES) + TERRENO = (R\$ 116.454,40+ R\$ 104.220,70) + R\$ 264.547,20 = R\$ 485.222,30 (Quatrocentos e oitenta e cinco mil, duzentos e vinte e dois reais e trinta centavos)

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL



Figura 2 - Vista externa do imóvel



Figura 3 - Vista interna do imóvel



Figura 4 - Vista interna do imóvel



Figura 5 - Vista interna do imóvel

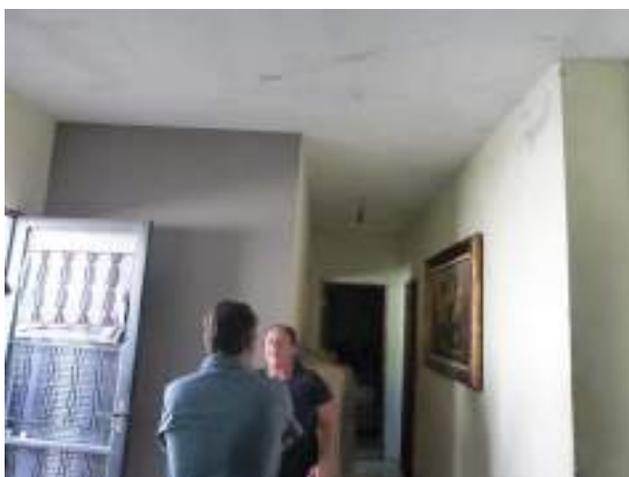


Figura 6 - Vista interna do imóvel



Figura 7 - Vista interna do imóvel



Figura 8 - Vista interna do imóvel



Figura 9 - Vista interna do imóvel

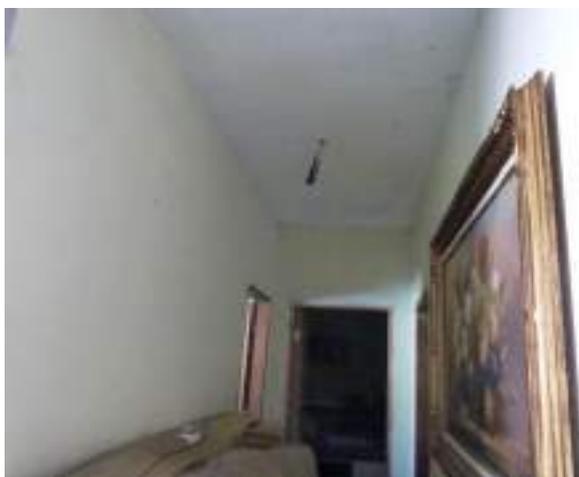


Figura 10 - Vista interna do imóvel

A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.



Figura 11 - Vista interna do imóvel



Figura 12 - Vista interna do imóvel



Figura 13 - Vista interna do imóvel

A handwritten signature or mark in blue ink, possibly the name 'Alex'.



Figura 14 - Vista interna do imóvel



Figura 15 - Vista interna do imóvel



Figura 16 - Vista interna do imóvel

A handwritten signature or mark in blue ink, appearing to be a stylized letter 'A' or similar.



Figura 17 - Vista interna do imóvel



Figura 18 - Vista interna do imóvel

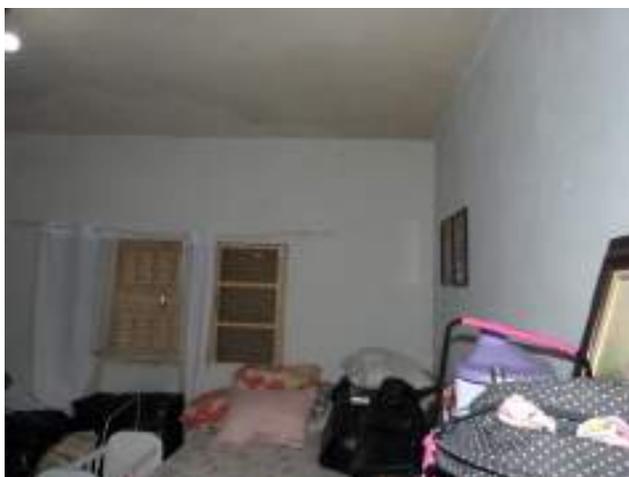


Figura 19 - Vista interna do imóvel



Figura 20 - Vista interna do imóvel

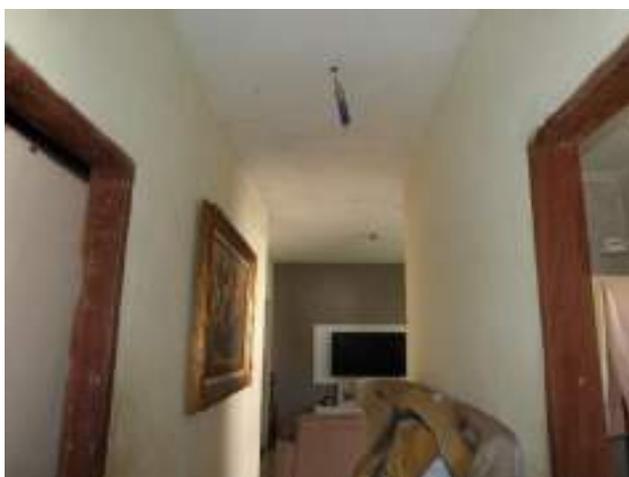


Figura 21 - Vista interna do imóvel



Figura 22 - Vista interna do imóvel



Figura 23 - Vista interna do imóvel



Figura 24 - Vista interna do imóvel



Figura 25 - Vista interna do imóvel

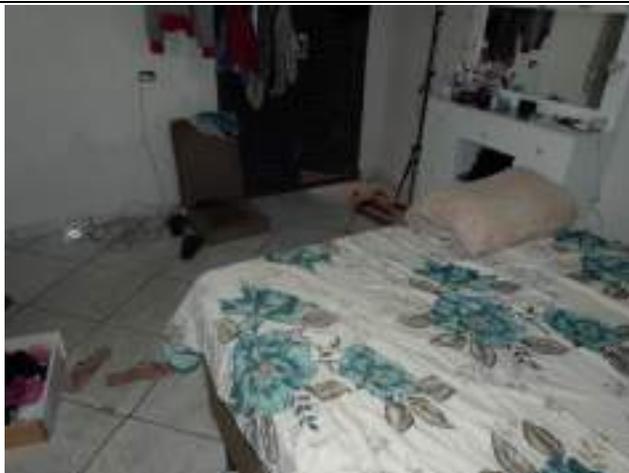


Figura 26 - Vista interna do imóvel



Figura 27 - Vista interna do imóvel

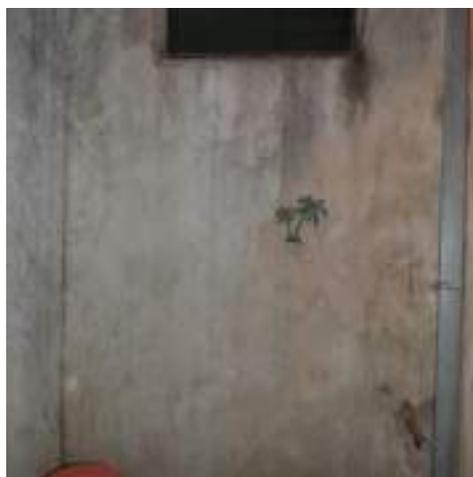


Figura 28 - Vista interna do imóvel



Figura 29 - Vista interna do imóvel



Figura 30 - Vista interna do imóvel



Figura 31 - Vista interna do imóvel



Figura 32 - Vista interna do imóvel



Figura 33 - Vista interna do imóvel



Figura 34 - Vista interna do imóvel



Figura 35 - Vista interna do imóvel



Figura 36 - Vista interna do imóvel



Figura 37 - Vista interna do imóvel



Figura 38 - Vista interna do imóvel



Figura 39 - Vista interna do imóvel



Figura 40 - Vista interna do imóvel



Figura 41 - Vista interna do imóvel



Figura 42 - Vista interna do imóvel



Figura 43 - Vista interna do imóvel



Figura 44 - Vista interna do imóvel



Figura 45 - Vista interna do imóvel



Figura 46 - Vista interna do imóvel



Figura 47 - Vista externa do imóvel



Figura 48 - Vista externa do imóvel



Figura 49 - Vista externa do imóvel



Figura 50 - Vista interna do imóvel



Figura 51 - Vista interna do imóvel



Figura 52 - Vista interna do imóvel



Figura 53 - Vista interna do imóvel



Figura 54 - Vista interna do imóvel

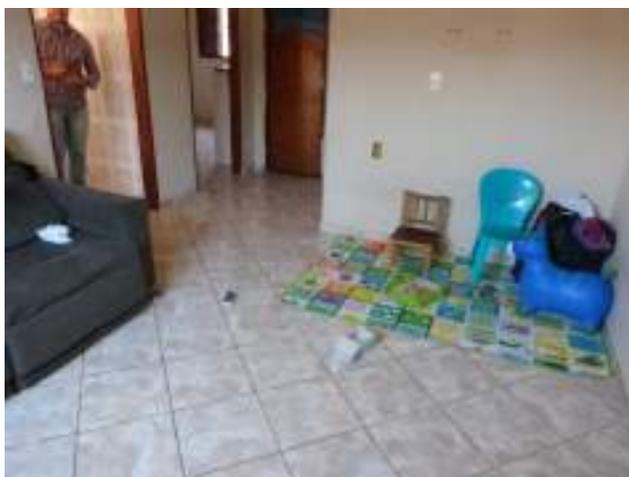


Figura 55 - Vista interna do imóvel



Figura 56 - Vista interna do imóvel



Figura 57 - Vista interna do imóvel

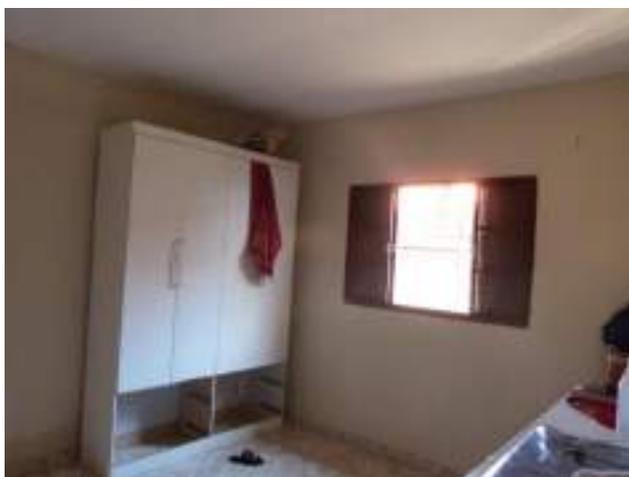


Figura 58 - Vista interna do imóvel



Figura 59 - Vista interna do imóvel

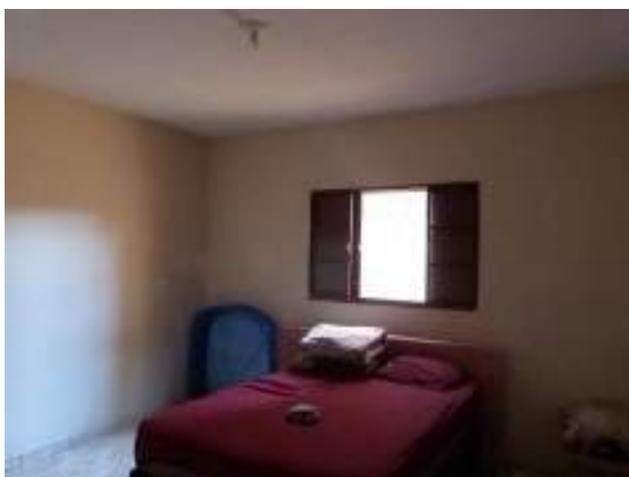


Figura 60 - Vista interna do imóvel

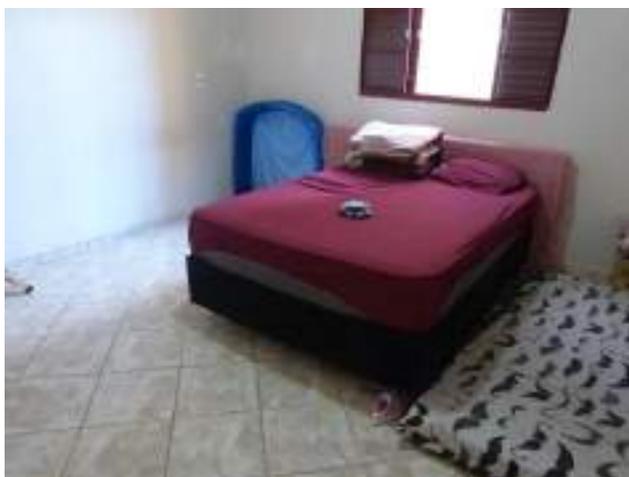


Figura 61 - Vista interna do imóvel

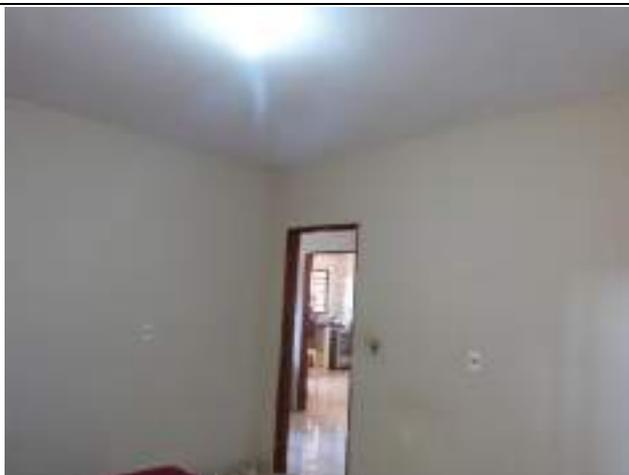


Figura 62 - Vista interna do imóvel

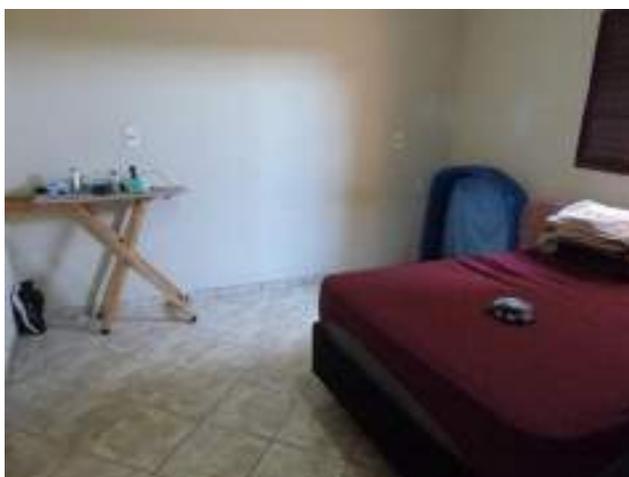


Figura 63 - Vista interna do imóvel



Figura 64 - Vista interna do imóvel

A handwritten signature or mark in blue ink, possibly the name 'Alex'.

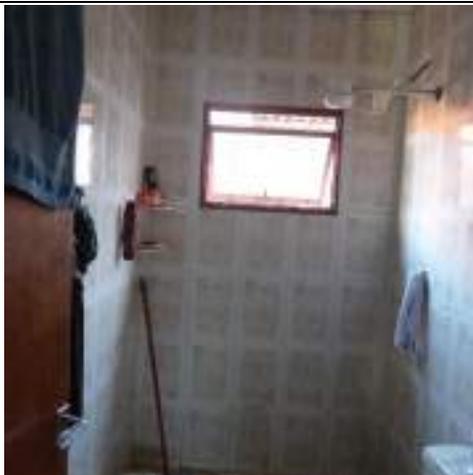


Figura 65 - Vista interna do imóvel



Figura 66 - Vista interna do imóvel

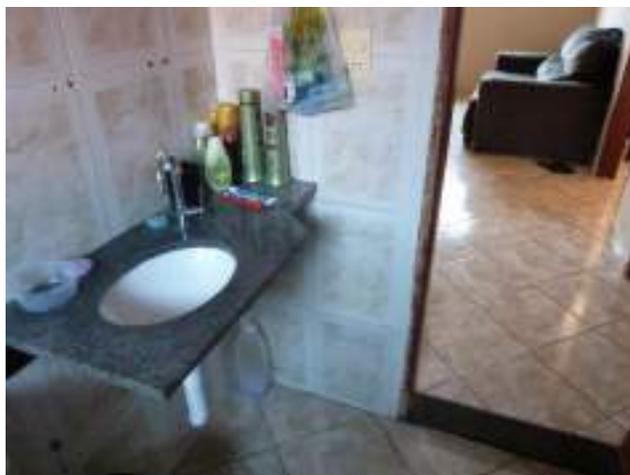


Figura 67 - Vista interna do imóvel



Figura 68 - Vista interna do imóvel



Figura 69 - Vista interna do imóvel



Figura 70 - Vista interna do imóvel



Figura 71 - Vista interna do imóvel

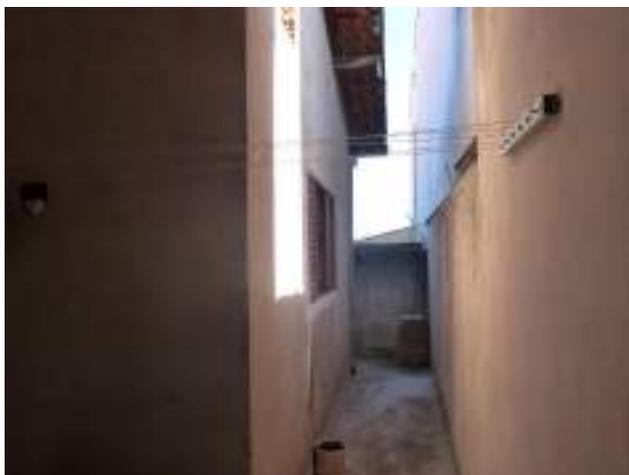


Figura 72 - Vista interna do imóvel





Figura 73 - Vista interna do imóvel



Figura 74 - Vista interna do imóvel



Figura 75 - Vista interna do imóvel



Figura 76 - Vista interna do imóvel

ANEXO IV – FICHA IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL


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

CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Nº: CAC-20446/2024
 Chave: A562711E

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

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: MARCIA ELIANE DOS SANTOS CAIMIDO

I.C. REDUZIDO: 100051

LOGRADOURO: RUA WENCESLAU BAITZ, Nº 00334

BAIRRO: IPANEMA - JD

CONDOMÍNIO:

QUADRA: II

SUSPENSO: NÃO

FRAÇÃO IDEAL: 1.000000000

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 3537-001-000

COMPLEMENTO:

DATA DE CONSTRUÇÃO: 2023

CEP: 13481-720

SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO

LOTE: 01

LOTEAMENTO:

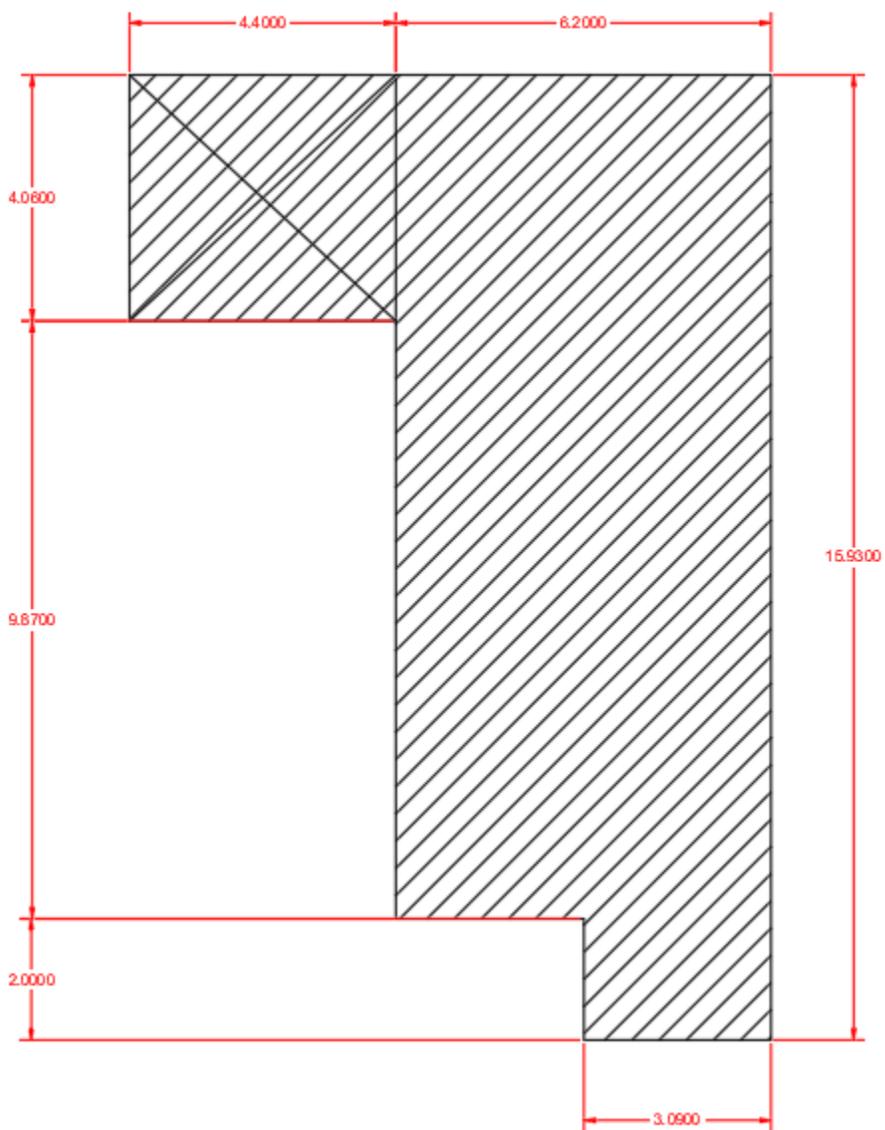
BLOCO:

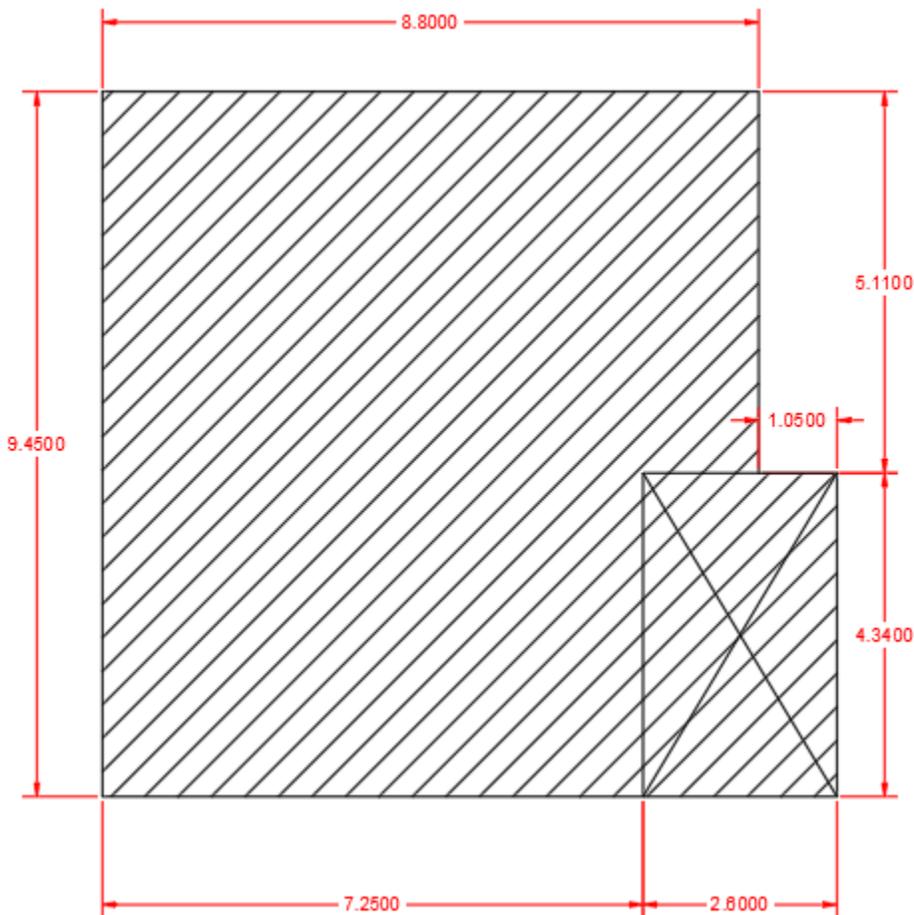
Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2024	3537-001-000	100051		187,25	0,00	2023		EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - MÉDIO	ATIVO
2023	-	-	259,36		0,00				
2022	-	-	259,36		0,00				
2021	-	-	259,36		0,00				
2020	-	-	259,36		0,00	1.000000000			
2019	-	-	259,36		0,00	1.000000000			
2018	-	-	259,36		0,00	1.000000000			
2017	-	-	259,36		0,00	1.000000000			
2016	-	-	259,36		0,00	1.000000000			
2015	-	-	259,36		0,00	1.000000000			
2014	-	-	259,36		0,00	1.000000000			

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

A presente certidão será válida por 180 dias.

ANEXO V – CROQUI DO IMÓVEL





ANEXO VI – GUIAS DE IPTU EM ABERTO



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

GUIA AGRUPADA DE ARRECAÇÃO

CONTRIBUINTE

NOME: MARCIA ELIANE DOS SANTOS CANDIDO
CPF/CNPJ: 204.469.178-77 **LOGRADOURO:** Nº: 00034 **BARRIO:** JD. VITORIO LUCATO
CIDADE: LIMEIRA/SP **CEP:** 13481-726 **COMPLEMENTO:** CASA A

OBSERVAÇÃO

O pagamento desta guia, irá realizar a baixa da(s) guia(s) abaixo

GUIA(S)		DATA DE ATUALIZAÇÃO: 11/06/2024											
REF	NOSSO NÚMERO	I.C. REDUZIDO	I.C.	COMP. PARCELA	VENCIMENTO	PRINCIPAL	DESCABAT.	MULTA	JURIS	CORREÇÃO	HONORARIO	ATUALIZADO	
CDM: 5210847	20240609035695898	308851	3817003008	2023	03/09	3704/2022	84,49	0,00	4,99	8,03	0,99	86,01	
CDM: 5210847	20240609035695898	308851	3817003008	2023	03/09	3705/2022	84,49	0,00	4,99	8,28	0,99	85,06	
CDM: 5210847	20240609035695898	308851	3817003008	2023	03/09	3706/2022	84,49	0,00	4,99	8,50	0,99	84,38	
CDM: 5210847	20240609035695898	308851	3817003008	2023	04/09	3707/2022	84,48	0,00	4,99	8,57	0,99	84,99	
CDM: 5210847	20240609035695898	308851	3817003008	2023	05/09	3708/2022	84,48	0,00	4,99	8,23	0,99	84,19	
CDM: 5210847	20240609035695898	308851	3817003008	2023	06/09	3709/2022	84,48	0,00	4,99	7,99	0,99	84,03	
CDM: 5210847	20240609035695898	308851	3817003008	2023	07/09	3710/2022	84,48	0,00	4,99	7,58	0,99	83,88	
CDM: 5210847	20240609035695898	308851	3817003008	2023	08/09	3711/2022	84,48	0,00	4,99	7,14	0,99	83,52	
CDM: 5210847	20240609035695898	308851	3817003008	2023	09/09	3712/2022	84,48	0,00	5,01	6,79	0,99	83,26	
							578,88	0,00	44,92	73,89	62,92	6,00	781,80



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

GUIA AGRUPADA DE ARRECAÇÃO

CONTRIBUINTE

NOME: MARCIA ELIANE DOS SANTOS CANDIDO
CPF/CNPJ: 204.469.178-77 **LOGRADOURO:** Nº: 00034 **BARRIO:** JD. VITORIO LUCATO
CIDADE: LIMEIRA/SP **CEP:** 13481-726 **COMPLEMENTO:** CASA A

OBSERVAÇÃO

O pagamento desta guia, irá realizar a baixa da(s) guia(s) abaixo

GUIA(S)		DATA DE ATUALIZAÇÃO: 11/06/2024											
REF	NOSSO NÚMERO	I.C. REDUZIDO	I.C.	COMP. PARCELA	VENCIMENTO	PRINCIPAL	DESCABAT.	MULTA	JURIS	CORREÇÃO	HONORARIO	ATUALIZADO	
CDM: 6463981	20240609035695898	308851	3817003008	2023	01/09	3704/2022	68,20	0,00	4,99	5,16	3,18	80,74	
CDM: 6463981	20240609035695898	308851	3817003008	2023	03/09	3705/2022	68,20	0,00	4,99	4,99	3,18	80,37	
CDM: 6463981	20240609035695898	308851	3817003008	2023	03/09	3706/2022	68,20	0,00	4,99	4,64	3,18	80,01	
CDM: 6463981	20240609035695898	308851	3817003008	2023	04/09	3707/2022	68,20	0,00	4,99	4,29	3,18	80,67	
CDM: 6463981	20240609035695898	308851	3817003008	2023	05/09	3708/2022	68,20	0,00	4,99	3,93	3,18	80,31	
CDM: 6463981	20240609035695898	308851	3817003008	2023	06/09	3709/2022	68,20	0,00	4,99	3,57	3,18	80,90	
CDM: 6463981	20240609035695898	308851	3817003008	2023	07/09	3710/2022	68,20	0,00	4,99	3,21	3,18	80,58	
CDM: 6463981	20240609035695898	308851	3817003008	2023	08/09	3711/2022	68,20	0,00	4,99	2,88	3,18	80,24	
CDM: 6463981	20240609035695898	308851	3817003008	2023	09/09	3712/2022	68,20	0,00	5,00	2,59	3,18	80,90	
							613,81	0,00	44,92	25,95	28,71	0,90	722,78

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é composto de 51 páginas impressas somente no anverso, rubricadas pelo avaliador.

Limeira, 12 de junho de 2024



ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA 5060748427