



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

fls. 390

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

Juiz de Direito Dr. Marcelo Ielo Amaro

Processo nº 1002163-58.2014.8.26.0320

ALEX C. AGUILERA, engenheiro civil e ora nomeado por V.Exa. para atuar como Perito Judicial, nos autos da Ação Ordinária movida **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **TATTO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA ME E OUTROS**, 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, 16 de Abril de 2019



ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro CREA 5060748427

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 Objetivo

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

1.2 Objeto

Trata-se de dois imóveis situado a Rua Alberto Savoi esquina com Rua Osvaldo Cationi, nº110 - 100, Parque Novo Mundo, nesta cidade de 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;
- CUPE – Custo Unitário PINI de Edificações;
- IPCE – Índice PINI de custos de Edificações;
- SINDUSCON – Sindicato da Construção/SP;
- CUB – Custo Básico da Construção;
- Revista Construção Mercado – Editora PINI;
- TCPO – Tabela de Composições de Preços para Orçamentos, editora PINI;
- SINAPI-Sistema Nacional de Pesquisas de Custos e Índices da Construção Civil;
- “Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícia” IBAPE/SP;
- LEI nº 1096/69 – PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA.

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.

“Benfeitoria é toda obra realizada pelo homem na estrutura de uma coisa com o

propósito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la. Assim, não existe benfeitoria natural, todas são artificiais e trabalhadas no corpo da coisa principal, portanto, não há aumento do bem, diferentemente da acessão, que além de aumentar é modo de aquisição da propriedade”.

O [Código Civil](#) trata sobre benfeitoria nos seguintes termos:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

1º. São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

2º. São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

3º. São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Art. 97. Não se consideram benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

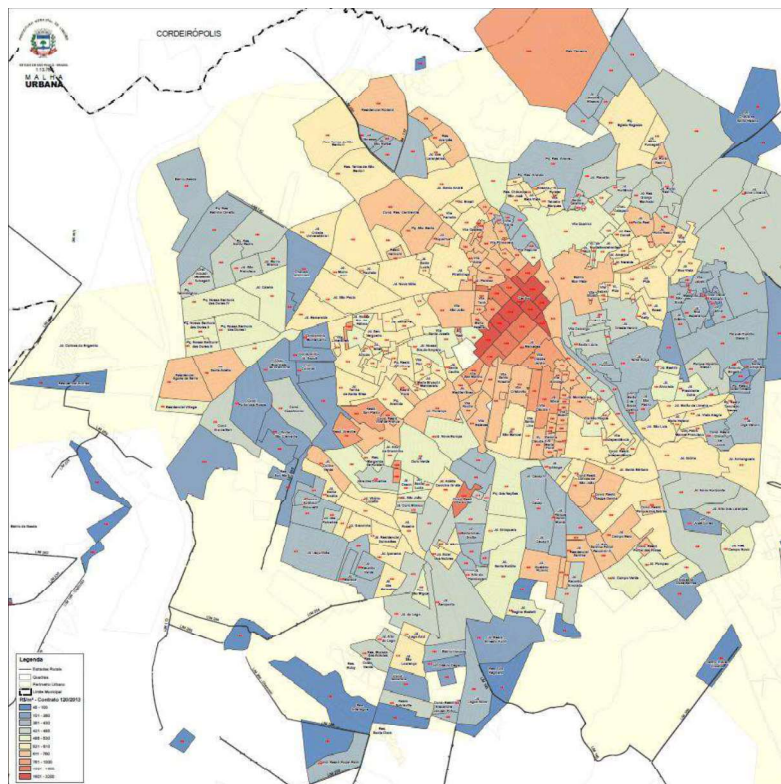
Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Também foi levada em consideração a idade da benfeitoria, estado de conservação e o fator de Comercialização.

Os valores da benfeitoria (área edificada) foram norteados pelos valores de mercado, orçamentos, tabelas da TCPO, Valor do CUB, Revista Mercado e Construção (Editora Pini) e orientações do SINDUSCON – Sindicato da Construção Civil.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro abaixo, proveniente do estudo de Heidecke:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

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

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital 12 Mega Pixels.

2. VISTORIAS:

No dia 22 de fevereiro de 2019, este Perito permaneceu ao local das 09h00min às 09h15min, com finalidade de vistoriar o imóvel citado acima no item objeto da Perícia, porém o proprietário não estava presente e uma mulher que se apresentou como Celma atendeu, porém não franqueou a entrada deste Perito devido a mesma não estar autorizada.

Registro que acompanharam a Perícia:

Parte Requerente: Ninguém compareceu.

Parte Requerida: Ninguém compareceu.

3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado no município de Limeira-SP, é composto por uma área com imóveis residenciais e com comércios. Nota-se que as ruas são pavimentadas, com iluminação pública e sistema de esgoto.

CONCLUSÃO:

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

- É imperioso registrar que a avaliação de um imóvel objetiva a apuração de seu real valor no mercado imobiliário para venda e, para tanto, devem ser consideradas as condições físicas do imóvel, vizinhança, localização, a existência de estabelecimentos comerciais, escolas, transporte público, clubes, a presença de igrejas, etc., fatores estes que podem valorizar ou depreciar um imóvel;

- O método "Comparativo direto de dados de Mercado" foi o utilizado para identificar o valor do terreno devido a um número de amostras similares na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado. E a avaliação da benfeitoria foi norteadada pelos valores de mercado, orçamentos, tabelas da TCPO, Valor do CUB, Revista Mercado e Construção (Editora Pini) e orientações do SINDUSCON – Sindicato da Construção Civil. Para depreciar a construção, este Perito se baseou na tabela de Heideck;

- No ato da Perícia, não foi possível entrar no imóvel, pois o proprietário não estava presente e a Sra. Celma, que atendeu, não franqueou a entrada. Mas este Perito possui outros métodos de avaliar o imóvel sem prejudicar a conclusão do laudo pericial;

VALOR TOTAL DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 16376

R\$ 456.567,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Seis mil e Quinhentos e Sessenta e Sete reais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 16377

R\$ 358.302,00 (Trezentos e Cinquenta e Oito mil e Trezentos e Dois reais).

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial, aos 16 de Abril de 2019.



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

fls. 396

ANEXOS

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL;

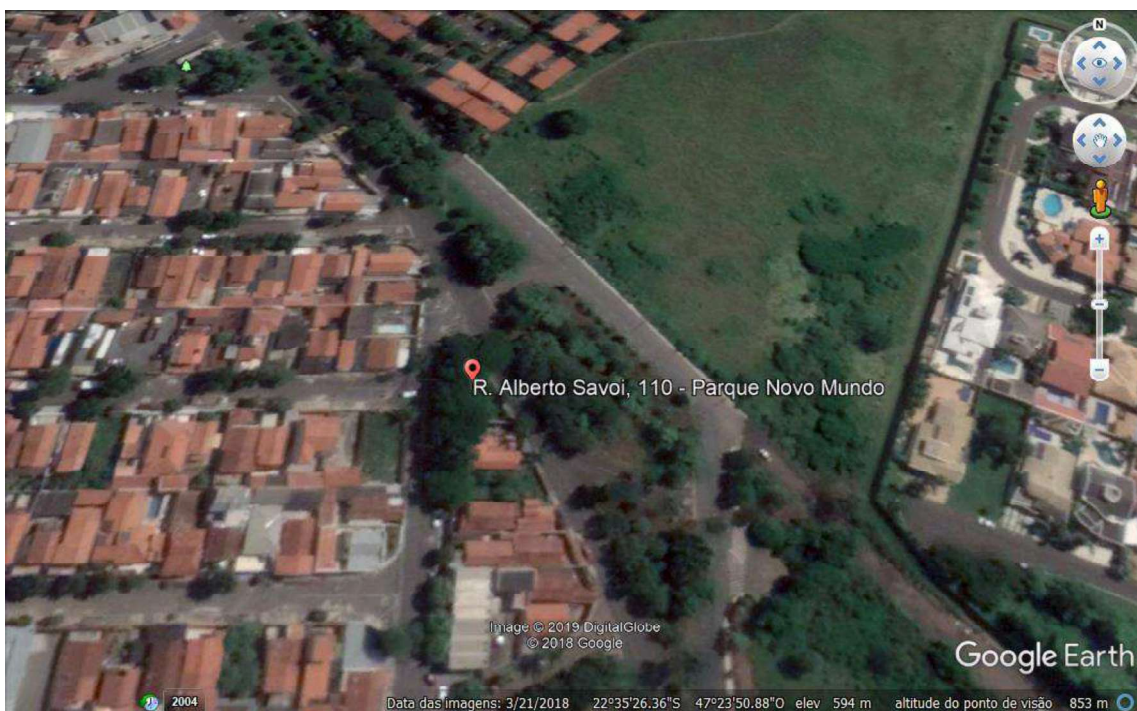
ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO;

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL;

ANEXO IV – FICHA IMOBILIÁRIA;

ANEXO V – MATRÍCULA.

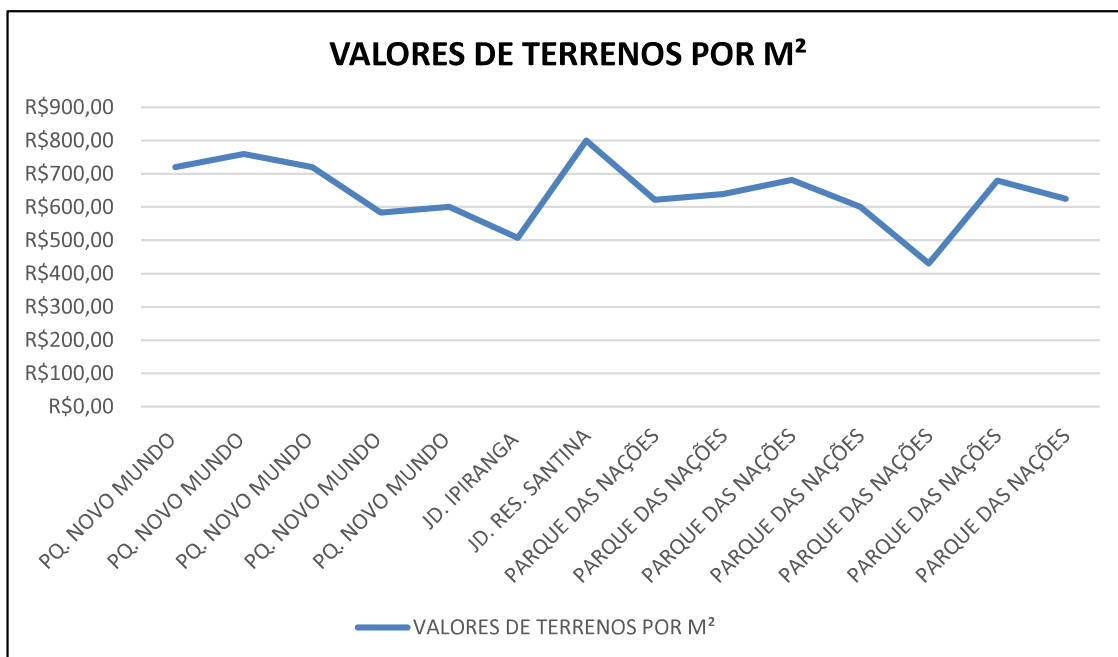
ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.



ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO.**TABELA DE VALORES DE TERRENOS**

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 180.000,00	250m ²	R\$ 720,00	VIVA REAL
2	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 190.000,00	250m ²	R\$ 760,00	VIVA REAL
3	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 180.000,00	250m ²	R\$ 720,00	VIVA REAL
4	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 210.00,00	360m ²	R\$ 583,33	VIVA REAL
5	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 150.000,00	250m ²	R\$ 600,00	MGF IMÓVEIS
6	JD. IPIRANGA	R\$ 160.000,00	315m ²	R\$ 507,93	CELSO IMÓVEIS
7	JD RES. SANTINA	R\$ 120.00,00	150m ²	R\$ 800,00	VIVA REAL
8	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$230.00,00	370m ²	R\$ 621,62	VIVA REAL
9	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 160.000,00	250m ²	R\$640,00	VIVA REAL
10	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 253.000,00	371m ²	R\$681,94	VIVA REAL
11	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$120.000,00	200m ²	R\$ 600,00	MGF IMÓVEIS
12	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$170.000,00	395m ²	R\$ 430,37	MGF IMÓVEIS
13	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$170.000,00	250m ²	R\$ 680,00	MGF IMÓVEIS
14	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$125.000,00	200m ²	R\$ 625,00	MGF IMÓVEIS
TOTAL				R\$ 8.970,21	

OBS: Devido o terreno ser urbano foram levados em consideração fator topográfico, localização, vizinhança, melhoramentos, atualização dos valores de venda e valor de transações.



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

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 14 amostras pesquisadas.

Média Aritmética= Soma do valor do m² das 14 amostras/14 = **R\$ 8.970,21/14 = R\$ 640,70/m²**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: Topografia, Vizinhança, Melhoramentos, Preços Transacionados, Testada, Fator de atualização, etc.

MÉDIA PONDERADA

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

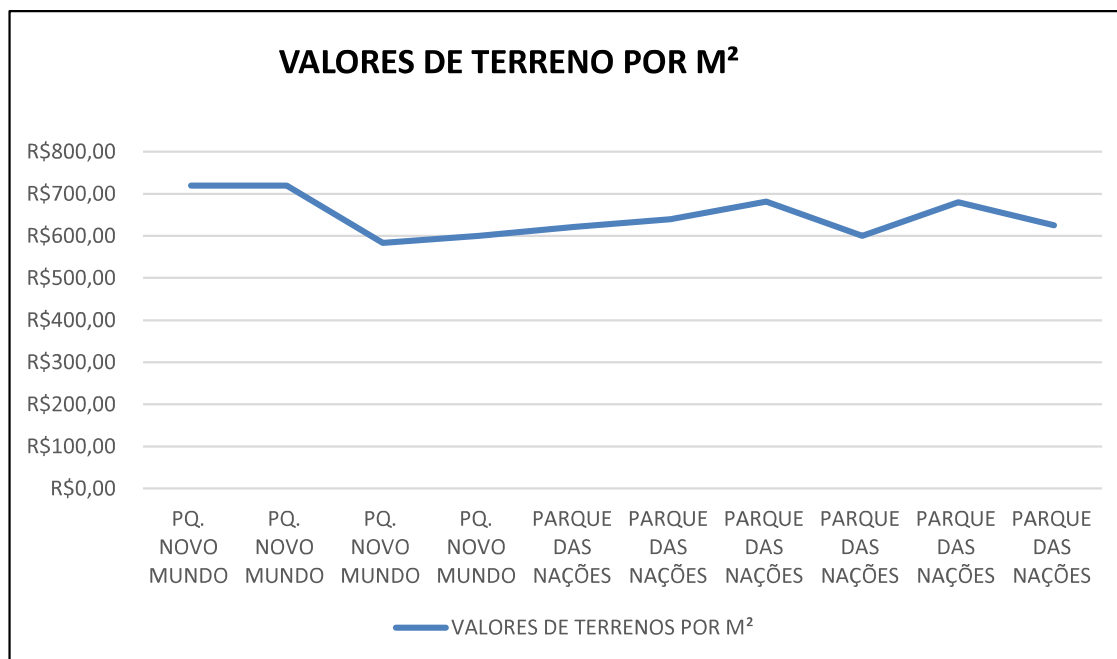
+ 15% R\$ 736,80/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$640,70/m²**

- 15% R\$ 544,60/m

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

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 180.000,00	250m ²	R\$ 720,00	VIVA REAL
2	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 180.000,00	250m ²	R\$ 720,00	VIVA REAL
3	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 210.000,00	360m ²	R\$ 583,33	VIVA REAL
4	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 150.000,00	250m ²	R\$ 600,00	MGF IMÓVEIS
5	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$230.000,00	370m ²	R\$ 621,62	VIVA REAL
6	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 160.000,00	250m ²	R\$640,00	VIVA REAL
7	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 253.000,00	371m ²	R\$681,94	VIVA REAL
8	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$120.000,00	200m ²	R\$ 600,00	MGF IMÓVEIS
9	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$170.000,00	250m ²	R\$ 680,00	MGF IMÓVEIS
10	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$125.000,00	200m ²	R\$ 625,00	MGF IMÓVEIS
TOTAL				R\$ 6.471,90	



MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 10 amostras pesquisadas.

Média Aritmética = Soma do valor do m² das 10 amostras/10 = **R\$ 6.471,90/10 = R\$ 647,20/m²**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

+ 15% R\$ 744,28/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 647,20 /m²**

- 15% R\$ 550,12/m²

DESVIO PADRÃO: DP = Desvio padrão

X = Média das amostras

x_n = Valor por m² amostra

n = Quantidade de amostras

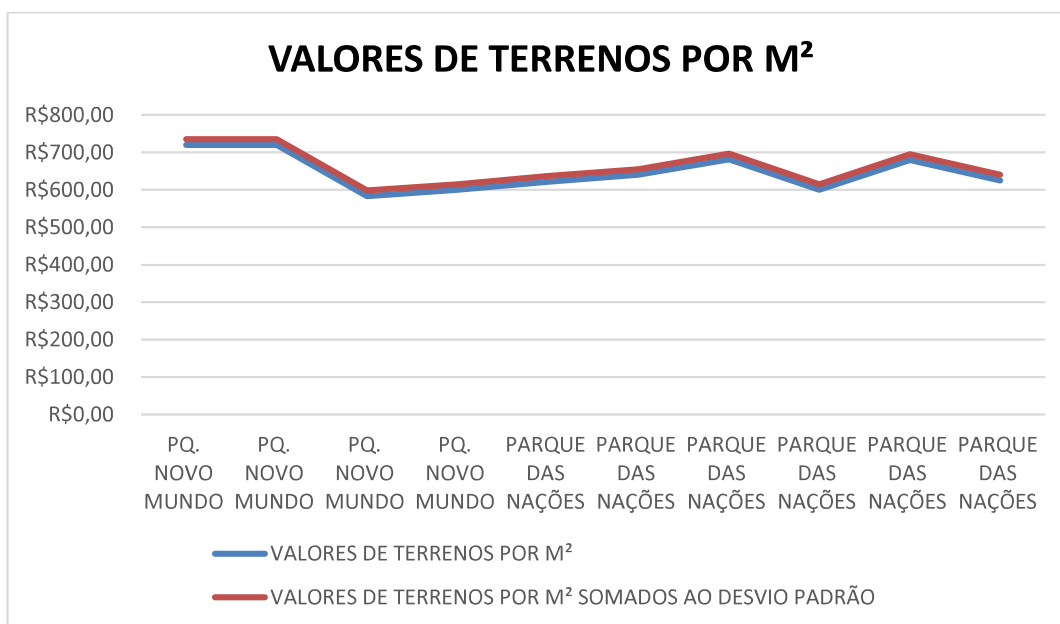
$$DP = \frac{\sqrt{|x_1-x|^2 + |x_2-x|^2 + |x_3-x|^2 + |x_4-x|^2 + |x_5-x|^2 + |x_6-x|^2 + |x_7-x|^2 + |x_8-x|^2 + |x_9-x|^2 + |x_{10}-x|^2}}{n} =$$

DP=

$$\frac{\sqrt{|720,00-647,20|^2 + |720,00-647,20|^2 + |583,33-647,20|^2 + |600-647,20|^2 + |621,62-647,20|^2 + |640-647,20|^2 + |681,94-647,20|^2 + |600-647,20|^2 + |680-647,20|^2 + |625-647,20|^2}}{10} =$$

$$DP = \frac{\sqrt{5.299,84 + 5.299,84 + 4.079,40 + 2.227,80 + 654,33 + 51,84 + 1.206,90 + 2.227,80 + 1.075,80 + 492,84}}{10}$$

DP = 15,04



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\$ 647,00 (Arredondamento até o máximo de 1%).

$$Vt = R\$/m^2 \times At$$

Onde,

Vt=Valor do Terreno;

R\$/m²= Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

At= área do terreno

AVALIAÇÃO TERRENO SOB MATRÍCULA 16376

$$Vt = (R\ \$ 647,00 \times 270 \text{ m}^2)$$

Vap = R\$ 174.690,00 (Cento e Setenta e Quatro mil e Seiscentos e Noventa reais).

AVALIAÇÃO TERRENO SOB MATRÍCULA 16377

$$Vt = (R\ \$ 647,00 \times 275,10 \text{ m}^2)$$

Vap = R\$ 177.989,70 (Cento e Setenta e Sete mil Novecentos e Oitenta e Nove reais e Setenta centavos).


CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações

 Local:

 Ano:

 Mês:

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.250,58	1.352,81	897,76
Residencial médio (2)	1.791,81	1.026,44	765,36
Residencial popular (3)	1.322,53	752,94	569,59
Sobrado popular (11)	1.607,46	929,33	678,13
Prédio com elevador fino (4)	1.848,33	1.146,29	702,03
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.842,22	982,46	859,76
Prédio com elevador médio (10)	1.597,77	1.034,68	563,09
Prédio sem elevador médio (5)	1.558,89	913,66	645,23
Prédio sem elevador popular (6)	1.336,22	689,42	646,80
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.918,43	1.092,59	825,85
Prédio sem elevador médio (8)	1.903,57	1.203,76	699,81
Clinica Veterinária (14)	1.809,93	1.127,63	682,30
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.559,42	1.080,92	478,50

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Vae = Valor total área construída

$V_{R\$/m^2ae}$ = Valor do metro quadrado área construída (segundo a tabela CUPE)

Ae = Metros quadrados da área construída

Depreciação = Estado de conservação da área construída (Método de Heideck)

Fo = Fator oferta

$Vae = V_{R\$/m^2ae} \times Ae \times Depreciação$ (coef. 81,9%, ou seja, 18,10% depreciada)

AVALIAÇÃO CONSTRUÇÃO SOB MATRÍCULA Nº 16376

$$Vae = (R\$ 1.791,81 \times 226,65 \text{ m}^2) \times 0,819;$$

Vae = R\$ 332.607,10 (Trezentos e Trinta e Dois mil Seiscentos e Sete reais e Dez centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$Vtotal = (Vt + Vae) \times Fo$$

$$Vtotal = (R\$ 174.690,00 + R\$ 332.607,10) \times 0,90 = \text{R\$ } 456.567,00 \text{ (Quatrocentos e Cinquenta e Seis mil e Quinhentos e Sessenta e Sete reais)}$$

AVALIAÇÃO CONSTRUÇÃO SOB MATRÍCULA Nº 16377

$$Vae = (R\$ 1.791,81 \times 150 \text{ m}^2) \times 0,819;$$

Vae = R\$ 220.124,00 (Duzentos e Vinte mil e Cento e Vinte e Quatro reais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$Vtotal = (Vt + Vae) \times Fo$$

$$Vtotal = (R\$ 177.989,70 + R\$ 220.124,00) \times 0,90 = \text{R\$ } 358.302,00 \text{ (Trezentos e Cinquenta e Oito mil e Trezentos e Dois reais).}$$



ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL.



Figura 1 - Vista Frontal



Figura 2 - Vista Frontal



Figura 3 - Vista Frontal



Figura 4 - Vista Frontal



Figura 5 - Vista Frontal

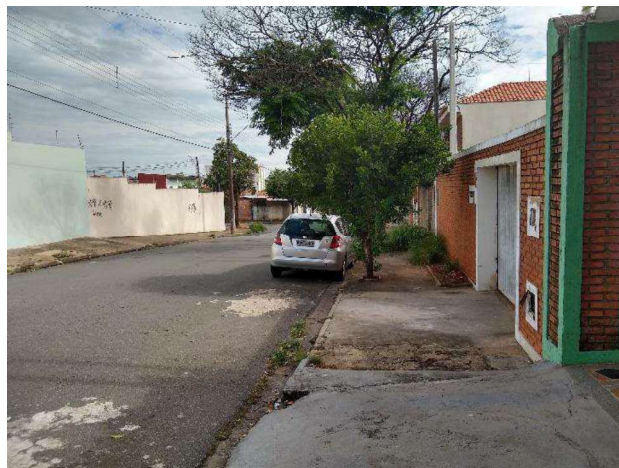


Figura 6 - Vista da rua



Figura 7 - Vista da rua



Figura 8 - Vista da rua



Figura 8 - Vista da rua

ANEXO IV – FICHA IMOBILIÁRIA

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Ficha Imobiliária**Identificação:**

Inscrição 1153015000	Data do Cadastro 19/05/2005
Proprietário LUIZ ANTONIO RIBEIRO DE OLIVEIRA	Compromissário
Situação Cadastral ATIVO	

Local do Imóvel:

Endereço R. ALBERTO SAVOI	Número 00110	Complemento	Bairro NOVO MUNDO - JD. PQ.
Quadra 08	Lote 15	CEP 13481-366	Zona 00-NAO INFORMADA

Nomeação**Informações do Imóvel:**

Área do Lote 275.1	Área Edificada 150	Área da Piscina 0
Fração Ideal 1	Ano da Construção 1984	Categoria de Uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Fundo Médio 22.5	Situação ESQUINA 2 FACES	Setor 15
Face 003		

Testadas do Lote:

Rua A 255-ALBERTO SAVOI	Testada Frente 4 m
Rua B 272-OSWALDO CASTIONI	Testada Direita 13.5 m
Rua C 0-	Testada Esquerda 0 m
Rua D 0-	Testada Fundos 0 m
Curva Direita de Frente 14.14 m	Curva Esquerda de Frente 0 m
Curva Direita do Fundo 0 m	Curva Esquerda do Fundo 0 m

Consulta realizada em 16/04/2019 - 10:04:23

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA**
Ficha Imobiliária

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Identificação:

Inscrição 1153014000	Data do Cadastro 09/11/2001
Proprietário LUIZ ANTONIO RIBEIRO OLIVEIRA	Compromissário
Situação Cadastral ATIVO	

Local do Imóvel:

Endereço R. ALBERTO SAVOI	Número 00100	Complemento	Bairro NOVO MUNDO - JD. PQ.
Quadra 8	Lote 14	CEP 13481-366	Zona 00-NAO INFORMADA

Nomeação**Informações do Imóvel:**

Área do Lote 270	Área Edificada 226.65	Área da Piscina 0
Fração Ideal 1	Ano da Construção 1984	Categoria de Uso INDUSTRIA
Fundo Médio 22.5	Situação MEIO DE QUADRA	Setor 15
Face 003		

Testadas do Lote:

Rua A 255-ALBERTO SAVOI	Testada Frente 12 m
Rua B 0-	Testada Direita 0 m
Rua C 0-	Testada Esquerda 0 m
Rua D 0-	Testada Fundos 0 m
Curva Direita de Frente 0 m	Curva Esquerda de Frente 0 m
Curva Direita do Fundo 0 m	Curva Esquerda do Fundo 0 m

Consulta realizada em 16/04/2019 - 10:05:39

e-mail: acaeng76@gmail.com

Telefone: (19) 99841-5185

20/23 



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

ANEXO V – MATRÍCULA (foi adicionado somente a primeira página).



**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS E 2º TABELIONATO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
COMARCA DE LIMEIRA - ESTADO DE SÃO PAULO
José Fernando Cesar Assunção
OFICIAL**

FICHA N.º 001	Matrícula 16.376	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
	Ficha N.º 001	Limeira, 29 de dezembro de 1983.	
<p>IMÓVEL: Terreno com frente para a rua Alberto Savoi, no "Jardim Parque Novo Mundo", desta cidade, comarca e 2ª circunscrição, medindo 12,00 metros na frente; 22,50 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, divisando no lado direito com o terreno cadastrado na quadra nº 1153, unidade 015, de propriedade de Aurora Rancoli Fernandes; e no lado esquerdo com Antonio da Silva e Antonio Candido Parronchi Netto; na linha dos fundos mede 12,00 metros, confinando com Teresinha dos Santos Bilatto, perfazendo uma área total de 270,00 metros quadrados. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 1153, unidade 014.-</p>			
<p>PROPRIETÁRIO: Aurora Rancoli Fernandes, brasileira, solteira, maior, comerciante, residente nesta cidade, à rua Barão de Cascalho, nº534, CPF:964.910.358-91 e RG. 10.206.660.- Emol.: R\$560,00 Recibo nº17.956, série "A" 20 %: R\$112,00 Guia nº243/83 Apos.: R\$112,00 Total: R\$784,00</p> <p>O escrevente autorizado, <i>Gilson Ernani Gianotto</i> Gilson Ernani Gianotto. -</p>			
<p>REGISTRO ANTERIOR: R.1-16.375, deste cartório.</p>			
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	Construção	<p>Av.1-16.376 -Procede-se a esta averbação, à vista do requerimento apresentado, datado de 29/12/1983, instruído com certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, que fica arquivada em cartório, a fim de constar que Aurora Rancoli Fernandes, construiu no imóvel objeto da matrícula supra, um prédio residencial sob nº145, da rua Alberto Savoi, no Jardim Parque Novo Mundo, desta cidade, contendo área, sala, cozinha, hall, 02 quartos e w.c., com a área total construída de 56,75 metros quadrados e valor venal de R\$1.863.258,40. Foi apresentada a CMI protocolada sob nº2020/83, expedida em 27/12/1983, pela agência local do IAPAS.- Limeira, 29 de dezembro de 1.983. O escrevente autorizado, <i>Gilson Ernani Gianotto</i> (Gilson Ernani Gianotto).- Emol.: R\$2.800,00 Guia nº243/83 20 %: R\$ 560,00 Recibo nº17.956, série "A" Apos.: R\$ 560,00 Total: R\$3.920,00</p>	

(continua no verso)



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

FICHA N.º 001

MATRÍCULA N.º 16.377

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

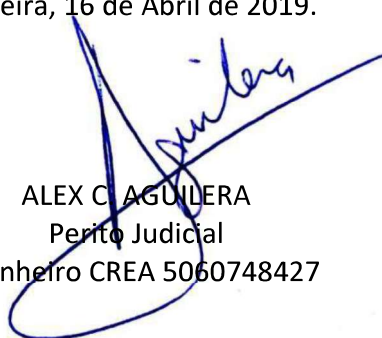
Matrícula 16.377	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
Ficha N.º 001	Limeira, 29 de dezembro de 1983.
<p>IMÓVEL: Terreno com frente para a rua Alberto Savoi, esquina da rua Oswaldo Castioni, no "Jardim Parque Novo Mundo", desta cidade, comarca e 2ª circunscrição, medindo 4,00 metros de frente para a rua Alberto Savoi; 14,14 metros em curva na confluência das ruas Alberto Savoi e Oswaldo Castioni; 13,50 metros no lado direito confinando com a rua Oswaldo Castioni; 22,50 metros no lado esquerdo, diviseando com o terreno cadastrado na quadra 1153, unidade 014, de propriedade de Aurora Rancoli Fernandes; 13,00 metros na linha dos fundos, confinando com Teresinha dos Santos Bilatto; perfazendo uma área total de 275,12 metros quadrados. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 1153, unidade 015.-</p> <p>PROPRIETÁRIO: Aurora Rancoli Fernandes, brasileira, solteira, maior, comerciante, residente nesta cidade, à rua Barão de Cascalho, 534, CPF: 964.910.358-91 e RG. 10.206.660.- Enol.: Cr\$560,00 Guia nº243/83 20 %: Cr\$112,00 Recibo nº17.956, série "A" Apos.: Cr\$112,00 Total: Cr\$784,00</p> <p>O escrevente autorizado, <i>Gilson Ernani Gianotto</i> - Gilson Ernani Gianotto. -</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.1-16.375, deste cartório.</p>	
Construção	<p>Av.1-16.377-Processa-se a esta averbação, à vista da escritura pública passada pelo 1º Cartório de Notas desta cidade, em 04.06.1985 (livro 293, fls.175), instruída com certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, que fica arquivada, a fim de constar que Aurora Rancoli Fernandes construiu no imóvel objeto da matrícula supra, um prédio sob nº 110 da rua Alberto Savoi, esquina da rua Oswaldo Castioni, contendo: área, sala, quarto, Wc., cozinha e quarto, com área total construída de 56,75 m2 e valor venal de Cr\$6.653.660. Consta do título que foi emitida a declaração e, digo, emitida a certidão negativa de débito, CND, expedida pela agência local do IAPAS, em 07.05.85, sob nº 580/85, Limeira, 19 de julho de 1.985. O escrevente autorizado, <i>Paulo Roberto Pian</i> (Paulo Roberto Pian). Enol.: Cr\$ 93.600 27 % Cr\$ 25.272 Guia nº 135/85 Apos.: Cr\$ 18.720 Total: Cr\$ 137.592</p>

(continua no verso)

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é composto de 23 páginas impressas somente no averso, rubricadas pelo avaliador.

Limeira, 16 de Abril de 2019.



ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro CREA 5060748427