



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

Luiz Henrique dos Reis

CRECISP 64030

CNAI 24287

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**2ª VARA CÍVEL – FORO DE LIMEIRA
PROCESSO Nº 0009966-51.2010.8.26.0320**

IMÓVEL – VALOR DE MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI.
Obedecendo aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-1/2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO: JD. RESIDENCIAL CAMPO BELO – LIMEIRA – SP.

LIMEIRA - SP

Mai de 2023.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITAÇÃO, DESIGNAÇÃO DE PERITO E PARTES:

- 2ª Vara Cível – Foro de Limeira. **PROCESSO DIGITAL Nº 0009966-51.2010.8.26.0320.**
- Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito Rilton José Rodrigues.
- Requerente: Rio Bravo Empreendimentos e Comércio Ltda.
- Interessada: Prefeitura Municipal de Limeira.
- Requerido: Sebastião Rodrigues de Freitas.

2. PERITO DESIGNADO – AUTOR DO PTAM:

- LUIZ HENRIQUE DOS REIS, brasileiro, casado, Assistente Técnico Avaliador, Perito Avaliador e Corretor de Imóveis, portador do RG nº 16.748.987, inscrito no CPF nº 022.067.168-01, CRECISP nº 64030 E CNAI nº 24287, estabelecido na Cidade de Limeira – SP, à Avª João Daniel dos Santos, nº 904, Jardim Campo Verde I, CEP: 13481-470. Fone: 19 3703-2448. Cel. 19 98363-6344. Atuação: 1ª e 2ª Varas Cíveis e Vara da Família e das Sucessões – Foro de Limeira – SP.

CADASTRO – AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – COFECI

<https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis>

CADASTRO – AUXILIARES DA JUSTIÇA – TJSP.

<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica>

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL AVALIANDO:

3.1. Tipo do Bem:

- **Bem Imóvel:** Imóvel residencial (casa térrea), localizado à Rua João Conti, nº 472 – Jardim Residencial Campo Belo – Limeira - SP – CEP: 13481-161. Zona Urbana: Mista: Residencial e Comercial.

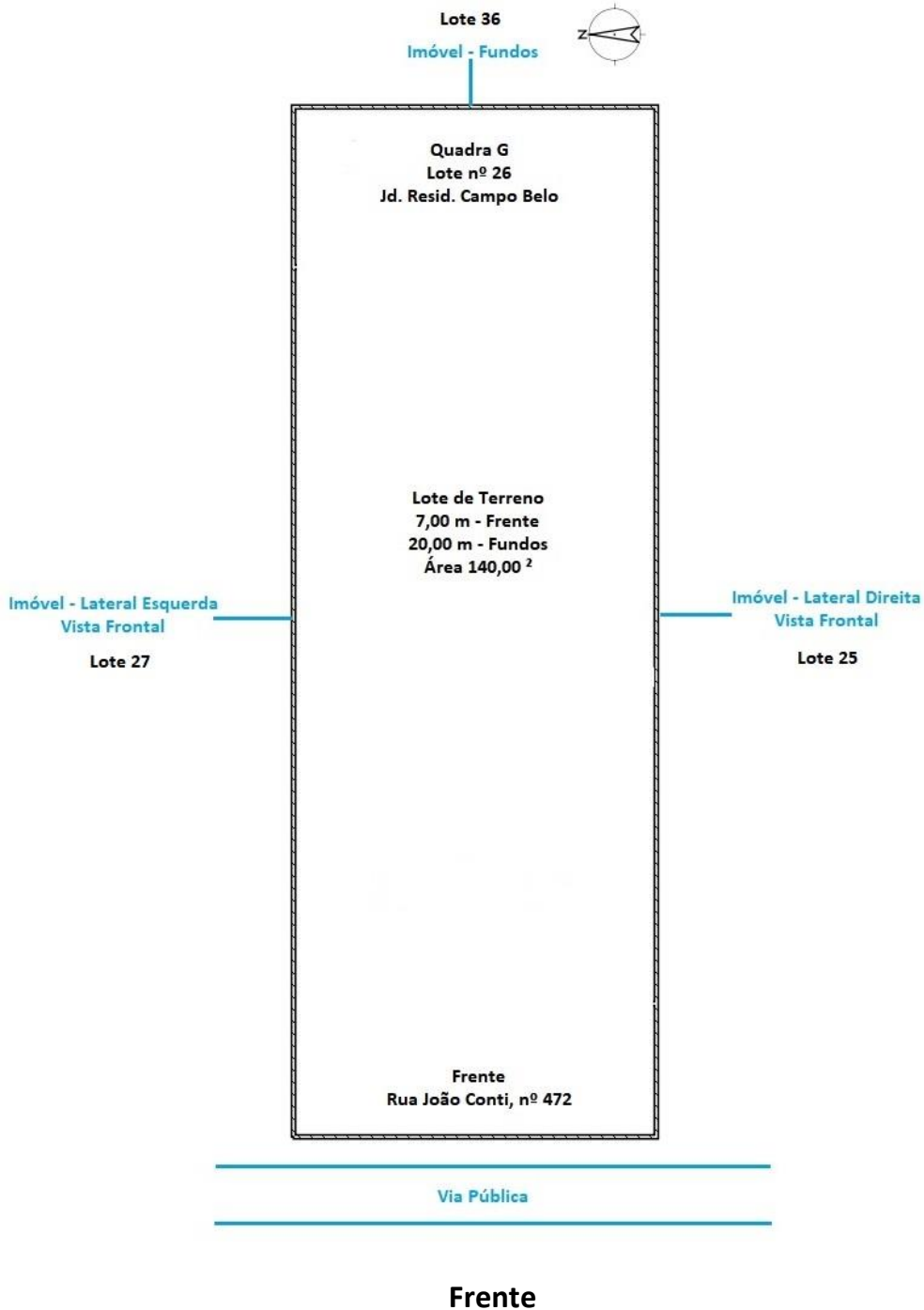
3.2. Descrição Detalhada do Bem:

- **Localização:** O imóvel avaliando localiza-se no Jardim Residencial Campo Belo da Cidade de Limeira – SP, em seu ponto topográfico mais baixo (último quarteirão) e em declive lateral esquerdo (visto frontalmente) e com infraestrutura de boa qualidade.
- **Área Total:** As dimensões da propriedade (terreno e construção) constam em síntese das seguintes características: Área de Terreno: 140,00 m². Área de Construção: 123,17 m². Localizada à frente da Rua João Conti, nº 472 – Jardim Residencial Campo Belo, com 7,00 ml de frente e fundo, 20,00 ml de cada lado, frente ao fundo. Seguem, abaixo, layouts de caracterização do lote de terreno e do dimensionamento da distribuição interna.

Imagens Ilustrativas

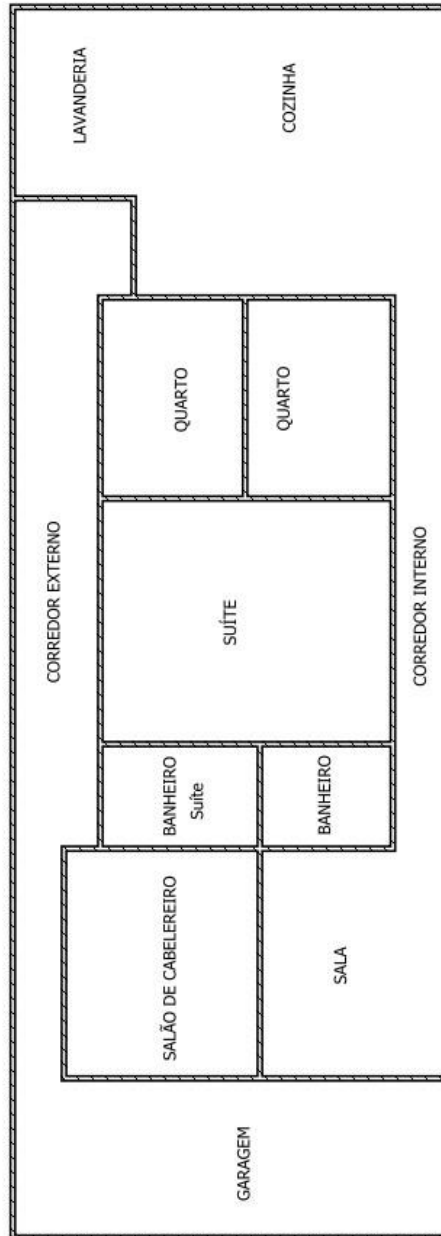
Caracterização Original do Lote de Terreno

Fundos



Composição da Área Atual – Vistoria “In Loco”

Fundos



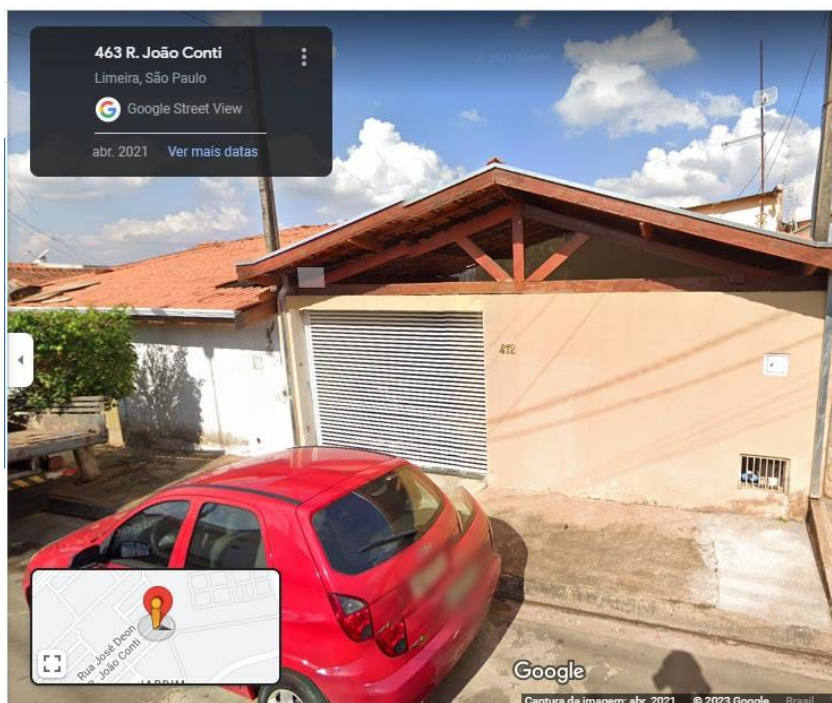
Frente

- **Conceituação do Padrão do Imóvel:** Classifica-se o padrão construtivo e de acabamento em Popular, ou seja, conceituado da seguinte forma por este subscritor: **Conceito de Padrão Popular**. Bairro em Padrão Médio com boa infraestrutura. Acabamentos (pisos frios e em concreto; portas e janelas em madeira, ferro e vidro temperado); materiais e execução de serviços de qualidade comum. Coberturas dos pavimentos construtivos em laje de concreto e em estrutura de madeira com telhas cerâmicas e telhas fibrocimento.
- **Histórico Construtivo.** O histórico construtivo do imóvel, não pode ser comprovado por documentos. A “visita in loco” constatou a existência de construção que foi desenvolvida ao longo da aquisição do lote, ocorrida em 07/08/2004, como observado nos autos (fls. 02). O Cadastro Municipal tem como número de inscrição – 3539-026-000. A Certidão de Área Construída faz menção apenas à área de 140,00 m² do lote, listando-a desde 2014 a 2023. A Certidão de Valor Venal, emitida em 23/03/2023, não atribui valor pela área construída, haja vista que não há constatação de construção pela municipalidade, o que, naturalmente, implica na não regularização construtiva, inexistência de projetos, plantas, alvarás e habite-se. A construção encontrada atualmente é de 123,17 m² em área coberta, entre garagem e moradia. Estima-se a construção em tempo desenvolvimento dos últimos 19 anos, para um padrão popular, entre o misto de boa e regular qualidade, com necessidade de reparos e acabamentos a serem efetuados. Os Autos (fls. 203-213) através de fotos datadas de 2016; o Google Street View, datado de 2021; e a vistoria pericial de 2023, indicam alterações visíveis no imóvel, concluindo-se pela realização de melhorias e ou reformas. As dimensões da propriedade (terreno e construção) verificadas pela perícia possui em síntese as seguintes características: Área de Terreno: 140,00 m². Área de Construção: 123,17 m². Seguem fotos e imagens dos 03 (três) momentos distintos acima citados, ou seja, 2016, 2021 e 2023.

Autos (Fls. 203) – Foto de 2016



Google Street View – Imagem de 2021



Perícia – Foto de 2023



- **Estado Geral de Conservação:** O estado de conservação do imóvel está entre regular e médio. Não possui avarias estruturais ou rachaduras. Há sinais de umidade e fissuras em algumas paredes externas. A cobertura em estrutura de madeira, com telhas fibrocimento, precisa de reparos. O imóvel possui pintura antiga e amarelada na maior parte do corpo da casa e, em alguns cômodos, não possui pintura. O muro frontal e a garagem possuem pintura mais recente. Não há, no entanto, sinais de vício construtivo que o desabone.

**Emendas de Lajes sem Acabamento e com Sinais de Umidade, Estrutura em Madeira Incompleta.
Telhas Fibrocimento com Sinais de Umidade**



- **Matrícula e Cadastro.** A Matrícula nº 32.710 é da Gleba de terras completa, relativa ao Bairro Pompeio. 2º Registro de Imóveis e Anexos. Comarca de Limeira – SP. O imóvel não possui lançamento de matrícula própria. Cadastro Municipal nº 3539-026-000.
- **Composição do Imóvel:** Área Construída: 123,17 m². Composição:
 - A) Calçada/Fachada** – A calçada em concreto e a fachada constituída em muro rebocado, encontram-se com pintura mais recente, em tinta piso e látex escura, respectivamente. O portão de acesso ao imóvel, para entrada de automóveis e moradores, é eletrônico, em metalon vazado, com pintura em esmalte branco.

**Calçada em Concreto e Fachada em Muro Rebocado.
Pintura – Tinta Piso e Tinta Látex (Escura)**



B) Garagem, Entrada Social e de Serviços. Possui 02 vagas cobertas para automóveis. A cobertura da garagem está constituída de estrutura em madeira envernizada e telhas cerâmicas com poucos sinais de umidade. O estado da cobertura é bom. O piso das vagas cobertas é de “caco” em granito, com bom assentamento, sem rodapés. As paredes são rebocadas e pintadas em tinta látex da mesma cor do muro frontal. O acesso à área de serviços, se dá através de corredor externo descoberto. Trata-se de única área sem cobertura da construção, medindo $\cong 16,83 \text{ m}^2$. O corredor possui piso cerâmico sem rodapés.

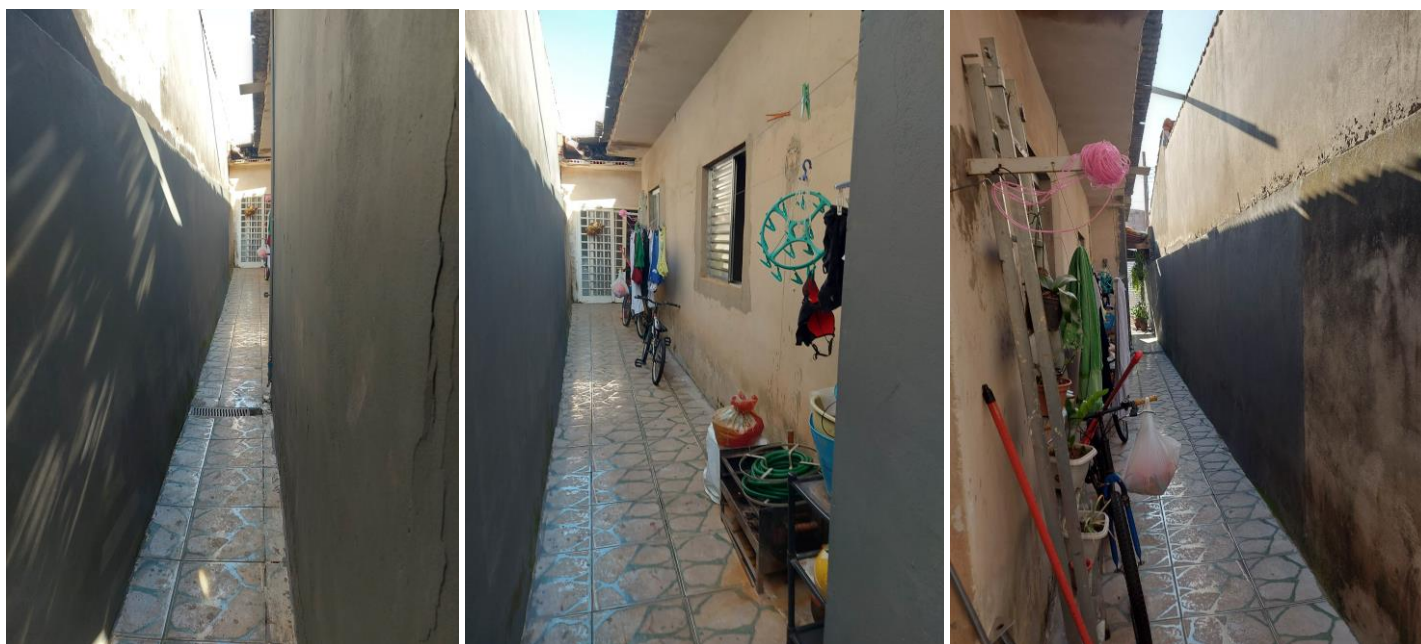
Piso da Garagem – “Caco em Granito”



Cobertura da Garagem – Estrutura em Madeira Envernizada e Telhas Cerâmicas



Acesso à Área de Serviços – Corredor Externo Descoberto

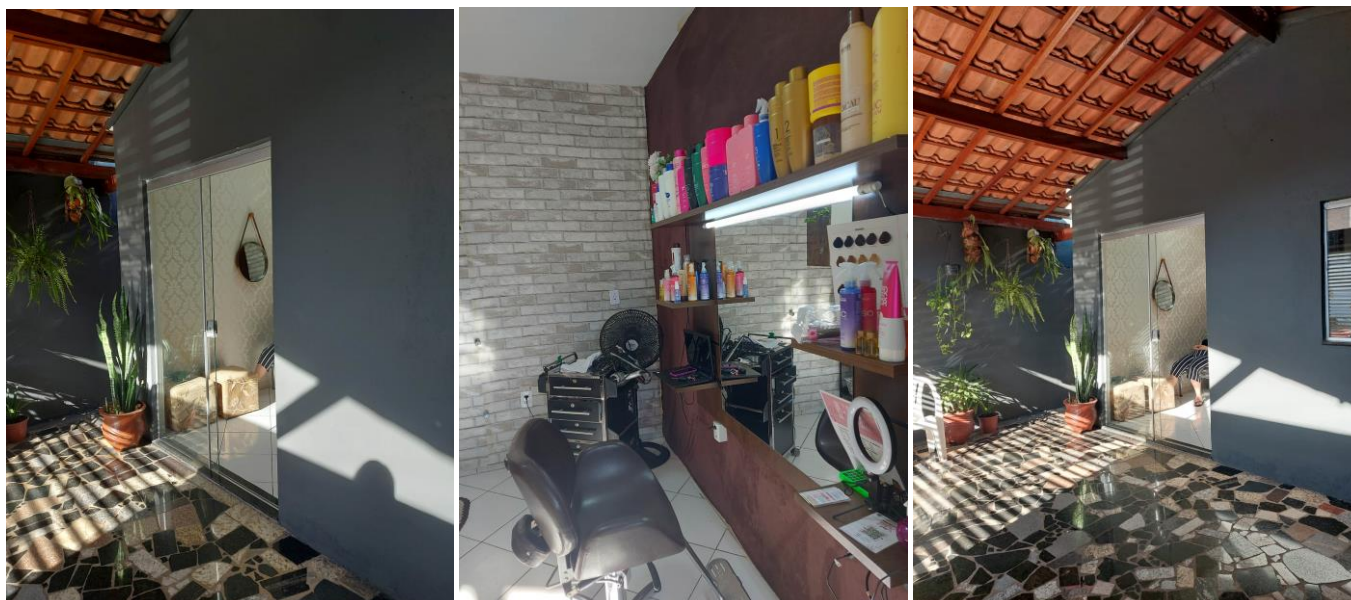


**Portão de Correr (Sinais de Ferrugem) – Acesso à Área de Serviços
Lavanderia sem Revestimento e ou Pintura**



C) Salão Comercial. O Salão Comercial possui $\cong 7,16 \text{ m}^2$, com porta de correr em vidro temperado e piso frio. Possui bom acabamento. Sem banheiro.

Porta de Correr em Vidro Temperado e Piso Frio



D) Entrada Social. A entrada social dá acesso à sala de estar, em piso frio, paredes rebocadas e com pintura antiga. Vitrô em vidro temperado e porta em alumínio com vidros comuns.



E) Sala de Estar e Corredor Interno. A sala de estar possui piso frio, paredes rebocadas e com pintura antiga. O corredor interno conduz ao banheiro social, suíte, dormitório e cozinha.



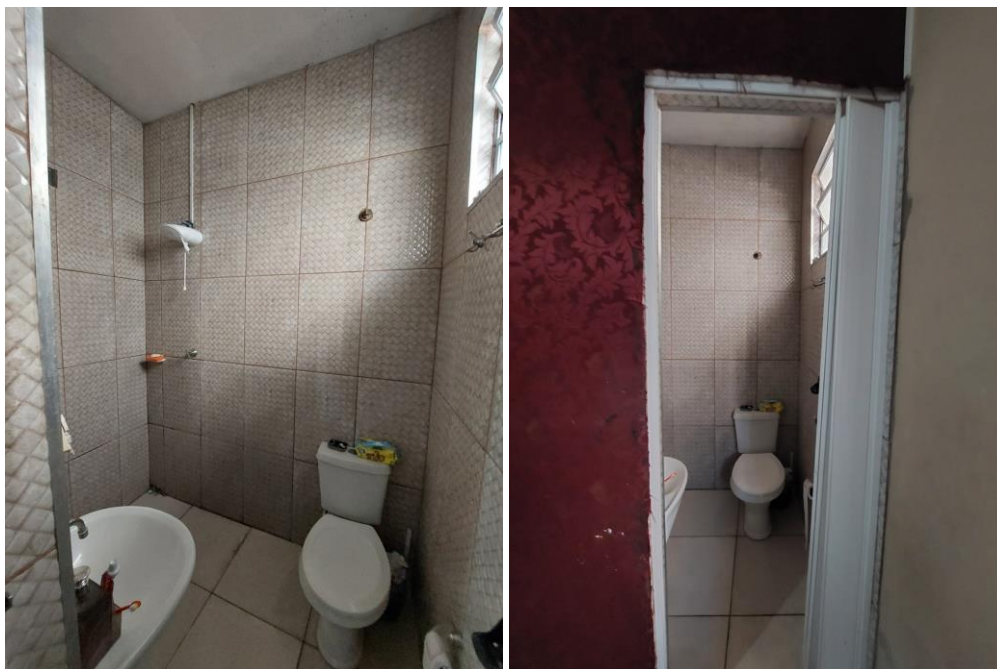
F) Área Íntima. A área íntima está dividida em corredor interno de circulação, 01 suíte, 01 dormitório e 01 banheiro social. O banheiro social e o banheiro da suíte possuem piso frio e revestimento nas paredes até o teto. A suíte e o dormitório possuem piso frio e pintura

antiga. Os cômodos internos não possuem rodapés.

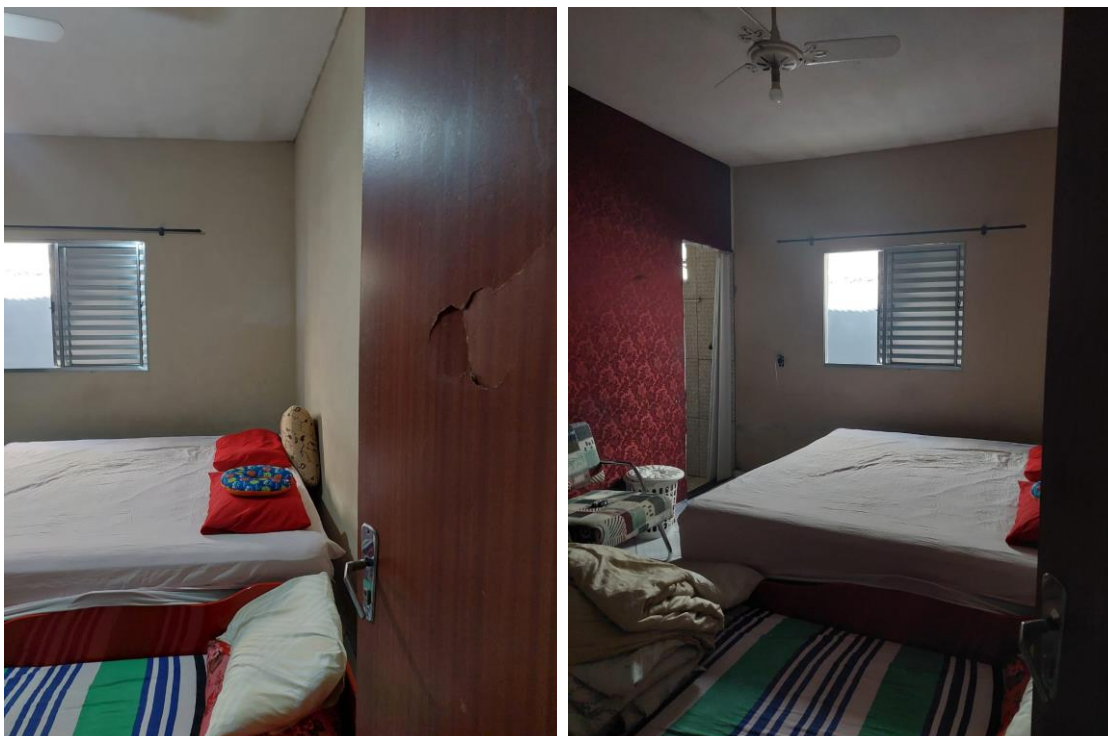
Banheiro Social



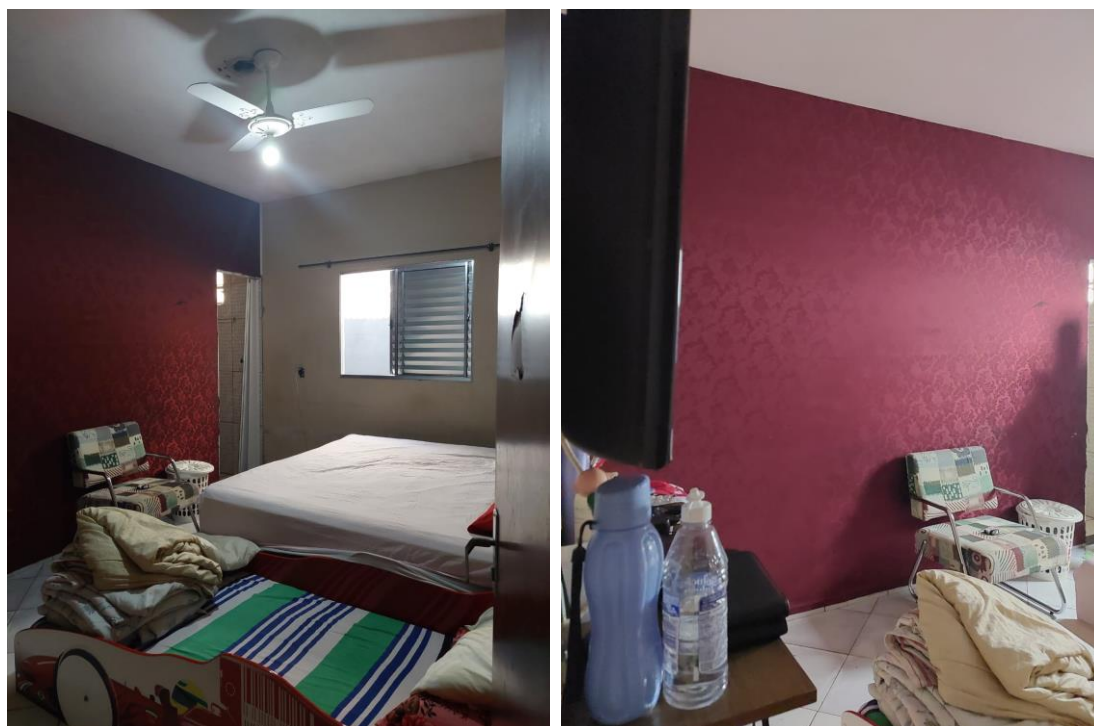
Banheiro Suíte



Suíte – Papel de Parede Avermelhado e Ventilador de Teto



Suíte – Papel de Parede Avermelhado e Ventilador de Teto



Dormitório ao Final do Corredor – Antes da Cozinha



G) Corredor Interno e Cozinha. O corredor interno, ao final, dá na cozinha, que possui cobertura em laje de concreto, estrutura em madeira e telhas fibrocimento, assim como em toda a área interna do imóvel, excetuando-se pela garagem. A cozinha é rebocada. Não possui revestimento cerâmico e ou pintura.

Corredor Interno e Cozinha



H) Despensa/Dormitório. A despensa é contígua à cozinha e utilizada aparentemente como dormitório. Possui piso frio e pintura antiga.



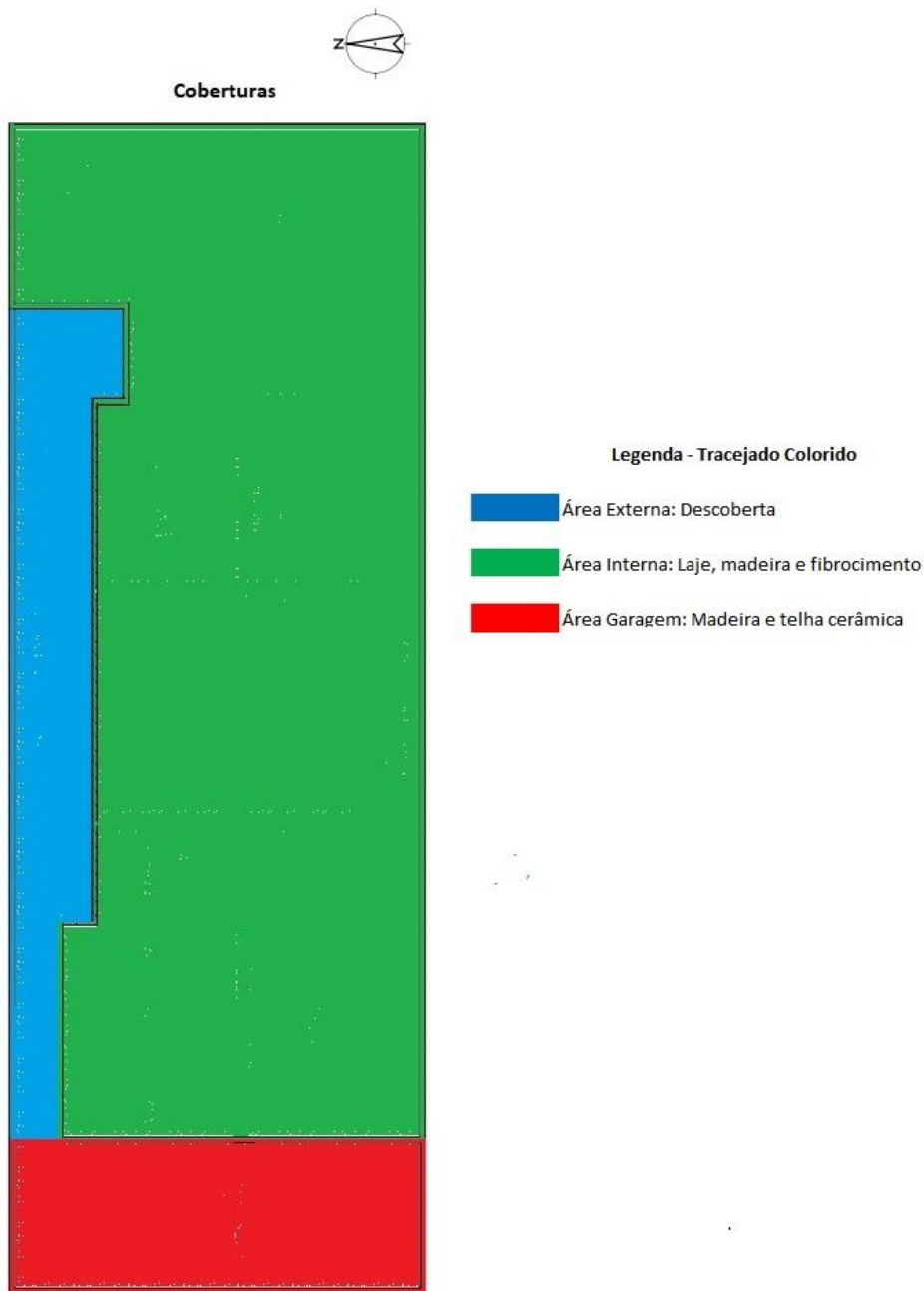
I) Coberturas. O corpo interno da moradia, em sua cobertura, é composta de laje em concreto, estrutura em madeira e telhas fibrocimento. Os beirais são de laje em concreto e telhas fibrocimento. A garagem possui cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas.

Coberturas. Moradia (Laje, Madeira e Fibrocimento). Garagem (Madeira e Telhas Cerâmicas)



Layout. Distribuição dos Tipos de Coberturas. Corredor Externo, Moradia e Garagem

Imagem Ilustrativa



J) Fornecimento de Água e Energia Elétrica. Os fornecimentos de água e energia elétrica estão ativos. As concessionárias são: Água – BRK Ambiental – Limeira S.A. Luz – Neoenergia Elektro S.A.

Padrões Medidores de Água e Energia Elétrica (Interno/Externo)



K) Composição das Dimensões Aferidas do Imóvel

Composição do Imóvel – Terreno + Construção – 2023	
Descrição	Dimensões (M ²)
Terreno	140,00 m ²
Construção	123,17 m ²
Padrão	Popular

Composição Construtiva Geral do Imóvel	
Descrição	Dimensões (M ²)
Áreas Cobertas e Beirais \cong	130,00 m ²
Áreas sem Coberturas \cong	16,83 m ²
Áreas Pisos Cerâmicos	96,22 m ²
Área “Cacos” em Granito	26,95 m ²

3.3. Responsável pela apresentação do imóvel e Proprietário:

- Filha do Sr. Sebastião Rodrigues de Freitas – Proprietário.

3.4. Tipo de ocupação destinada:

- Imóvel avaliando destina-se à utilização residencial e, parcialmente, comercial (salão de beleza). Constitui-se em domicílio do proprietário e familiares.

4. DATA E HORÁRIO DA VISTORIA TÉCNICA PERICIAL:

- A vistoria pericial foi efetivamente realizada em 04 de maio de 2023, com início às 14h55 (catorze horas e cinquenta e cinco minutos) e encerrando-se às 16h15 (dezesesseis horas e quinze minutos).

5. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

- O presente Parecer Técnico tem por finalidade determinar o justo valor de venda do imóvel avaliando, nas condições em que se encontra atualmente, situando-o mercadologicamente dentro de suas especificidades, especialmente de acesso, localização, zoneamento, tipo e tempo construtivo, padrão de acabamento e estado de conservação.

6. METODOLOGIA:

- A metodologia adotada, visando cumprir a finalidade proposta pelo presente Parecer Técnico foi o do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação I e II e Grau de Precisão I, II e III. Tal método é definido pela **NBR 14653-1. Item 3. Avaliação de Bens – Definições. 3.10. Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem. **3.24. Homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando. **3.25. Imóvel:** Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. **NBR 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.** Aplicou-se direta e simplesmente a **Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K**, haja vista a característica mista do imóvel avaliando, demonstrado e avaliado entre depreciação regular e média.
- **Tabela.** Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado:

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

7. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- O Parecer Técnico foi elaborado em estrita observância aos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, estabelecida na Resolução COFECI nº 326/92.
- O Perito Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de avaliação imobiliária estabelecida em regulamentações da Resolução - COFECI nº 1.066/2007.
- O Parecer de Avaliação apresentado segue as dimensões constantes das documentações oferecidas nos autos, disponibilizados publicamente, em Registro de Imóveis, e dos dados levantados durante a perícia “in loco”. Observou-se que as documentações consultadas e ou citadas se encontram registradas em órgãos públicos competentes.
- Os honorários profissionais do Perito Avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Parecer Técnico.
- Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste Parecer, foram baseadas nas informações colhidas das Normas técnicas, legislações vigentes, pesquisas e levantamentos mercadológicos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por redes sociais, sites e imobiliárias da Cidade de Limeira – SP e região.
- Considerou-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui certidão de matrícula lançada em Registro de Imóveis. Ao solicitar-se Certidão de Lote, datada de 17/05/2023, específica da Quadra G, lote de terreno nº 26, do loteamento denominado “Jardim Residencial Campo Belo”, anotou-se o seguinte: “Há restrições com relação a esse lote, conforme contrato padrão arquivado no processo”.
- A Gleba de terras encontra-se registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis, da Comarca de Limeira – SP, como título aquisitivo – R.2-32.710 de 26/09/1996 e loteamento registrado sob nº R.4-32710 de 07/03/1997.
- A Certidão de Lote, datada de 17/05/2023, anota que na Serventia, através de seus livros, não foram encontrados registros de hipoteca, arresto, sequestro, penhora, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real que onere ou aliene o referido imóvel. Desta forma, o presente Parecer Técnico não registra dimensionamento e ou ponderação sobre eventuais débitos tributários ou financeiros ou impedimentos judiciais que possam existir ou influenciar, de algum modo, à posse e ou usufruto imediato do imóvel.
- Os layouts apresentados neste Parecer Técnico são apenas ilustrativos e foram desenvolvidos por técnica projetista, sob as expensas do Perito Avaliador, a partir das anotações realizadas durante a vistoria técnica pericial. Desta forma, visando renúncia à imprecisão, não se registrou cotas e escalas em suas imagens. Não se identificou projeto de construção aprovado pela Prefeitura de Limeira – SP. As certidões atuais de Cadastro Municipal, Área Construída e Valor Venal, não indicam existência de área construída.
- A Certidão de Lote de Terreno utilizada no Parecer é atual e foi emitida em 17/05/2023.
- A filha do proprietário propiciou acesso e liberdade ao imóvel para vistoria técnica.
- A consulta pela CND – IPTU, pelo site de Limeira – SP, resultou na informação de Certidão não

disponível: https://limeira.iibr.com.br/pub/pub_dashboard.php#pub_certidoes_imobiliarias.

8. OBJETIVOS DO PARECER TÉCNICO:

- Apresentar de modo sistêmico, mercadológico e factual, valor justo para venda do imóvel avaliando, considerando-se tecnicamente as premissas normatizadas que se seguem:

ABNT na NBR 14.653-1, Parte 1: Procedimentos gerais item 3. Avaliação de Bens – Definições.

3.10. Dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

3.24. Homogeneização: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

3.25. Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

3.27. Infraestrutura: Conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas, sociais ou à utilização de um bem.

3.36. Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

3.43. Tratamento de dados: Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

3.44. Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

ABNT na NBR 14.653-2, Parte 2: Imóveis Urbanos. Avaliação de Bens – Definições.

3.39. Infraestrutura básica: Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso.

3.81. Vocação do Imóvel: Uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

8. Metodologia aplicável:

8.1. Método comparativo direto de dados de mercado.

8.2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

82.1.1. Planejamento da pesquisa: No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela carac-

terização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

8.2.1.3. Levantamento de dados de mercado.

8.2.1.3.2. O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

8.2.1.3.3. As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas.

8.2.1.3.5. Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2.1.3.6. Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se: b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos; c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados.

8.2.2.3. Pesquisa de valores. A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

9. Informações Sintetizadas da Certidão de Lote. Datada 17/05/2023.

- **R.2-32.710. 26/09/1996.** Registro de título aquisitivo.
- **R.4-32.710. 07/03/1997.** Registro do Loteamento.
- A Certidão de Lote, datada de 17/05/2023, específica da Quadra G, lote de terreno nº 26, do loteamento denominado “Jardim Residencial Campo Belo”, anotou-se o seguinte: “Há restrições com relação a esse lote, conforme contrato padrão arquivado no processo”.

10. FONTES IMOBILIÁRIAS PESQUISADAS E CONSULTADAS

Consultas via web, confirmações e esclarecimentos via telefone.

A. Pesquisa Geral:

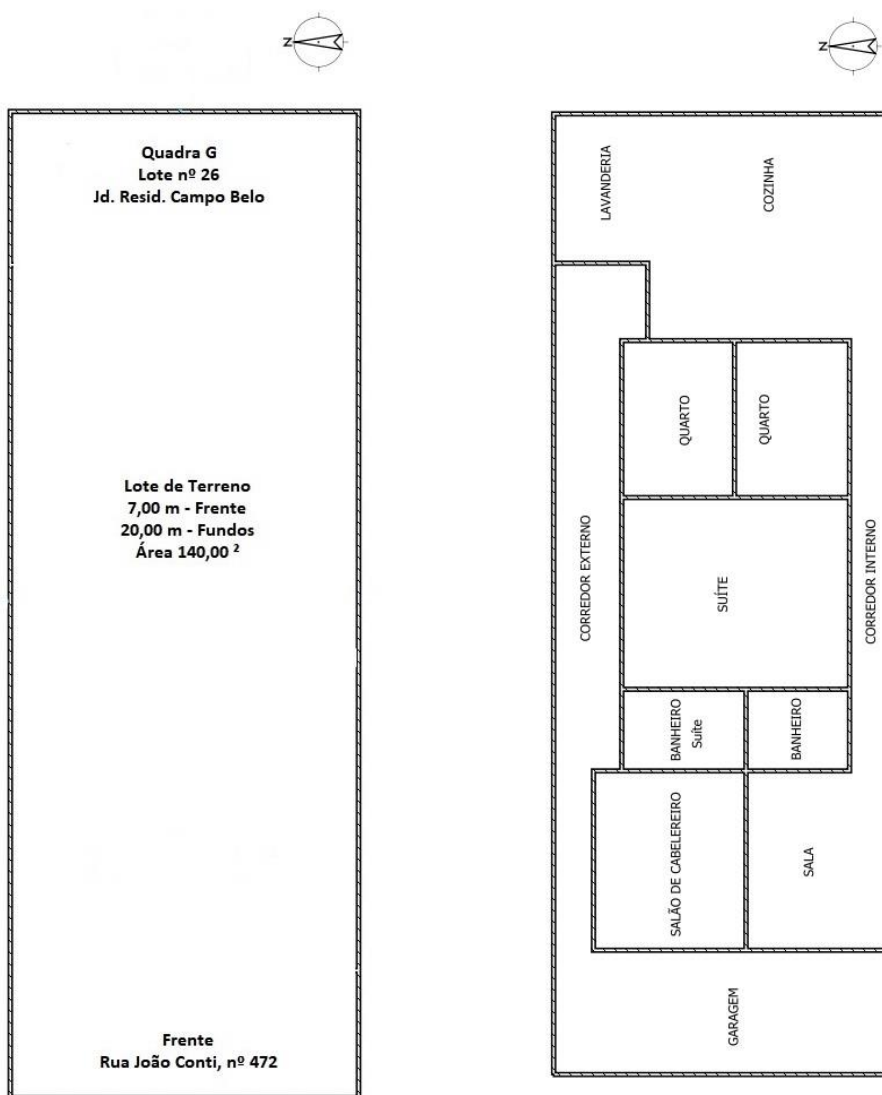
- 1) **Roque Imóveis.** Rua Santa Cruz, 59 · (19) 3404-3344;
- 2) **Imobiliária Bom Lar.** Rua Deputado Otávio Lopes, 580 · (19) 3446-4110;
- 3) **Imobiliária Batistella.** Rua Treze de Maio, 564 · (19) 3495-2598;
- 4) **Sergio Martins Imóveis.** (19) 98111-0036.
- 5) **Viva Real.** Site – Web.
- 6) **Zap Imóveis.** Site – Web.

7) Imóvel Web. Site – Web.

B. Seleção Final:

- 1) Roque Imóveis. Rua Santa Cruz, 59 · (19) 3404-3344.
- 2) Sergio Martins Imóveis. (19) 98111-0036.
- 3) Viva Real. Site – Web.
- 4) Zap Imóveis. Site – Web.
- 5) Imóvel Web. Site – Web.

11. LAYOUT EM COMPARAÇÃO: LOTE – CERTIDÃO E CONSTRUÇÃO VISTORIA “IN LOCO”.



12. QUADRO AMOSTRAL GERAL - DADOS DE MERCADO**QUADRO AMOSTRAL GERAL DE PESQUISA DE MERCADO – LIMEIRA – SP.**

Nº	Bairro	Id. Média	Dor.	Suítes	Padrão	R\$ Venda	M²	Fonte	R\$ M² Venda
01.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 320.000,00	125,00	Roque	R\$ 2.560,00
02.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Médio	R\$ 380.000,00	175,00	Roque	R\$ 2.171,43
03.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Médio	R\$ 375.000,00	149,00	Roque	R\$ 2.516,78
04.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Médio	R\$ 440.000,00	94,00	Viva Real	R\$ 4.680,85
05.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Popular	R\$ 310.000,00	118,00	Viva Real	R\$ 2.627,12
06.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Médio	R\$ 380.000,00	105,00	Vida Real	R\$ 3.619,05
07.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Médio	R\$ 365.000,00	149,00	I Web	R\$ 2.449,66
08.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 280.000,00	123,00	I Web	R\$ 2.276,42
09.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 250.000,00	70,00	Zap	R\$ 3.571,43
10.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Médio	R\$ 400.000,00	140,00	Martins	R\$ 2.857,14

13. QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO GERAL – PADRÃO CONSTRUTIVO E DE ACABAMENTO

Padrão	Considera: Idade Média, Tipo Construtivo, de Acabamento e Estado de Conservação.
Popular	Idade média de construção ou reformas gerais acima de 20 anos, baixo padrão e baixo índice de conservação.
Médio	Idade média de construção ou reformas gerais entre 15 e 20 anos, médio padrão e médio índice de conservação.
Alto	Idade média de construção ou reformas gerais até 15 anos, elevado padrão e elevado índice de conservação.

14. QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO - DADOS DE MERCADO**QUADRO AMOSTRAL SELECIONADO. PESQUISA DE MERCADO – LIMEIRA – SP.**

Nº	Bairro	Id. Média	Dor.	Suítes	Padrão	R\$ Venda	M²	Fonte	R\$ M² Venda
01.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 320.000,00	125,00	Roque	R\$ 2.560,00
05.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Popular	R\$ 310.000,00	118,00	Viva Real	R\$ 2.627,12
08.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 280.000,00	123,00	I Web	R\$ 2.276,42
09.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 250.000,00	70,00	Zap	R\$ 3.571,43

15. RESUMO DO QUADRO AMOSTRAL SELECIONADO

Amostras	Homogeneizadas: 01, 05, 08 e 09.
Motivos	Idade Média, Padrão e Depreciação.
Total - R\$	Soma da Amostras (01+05+08+09) = R\$ 11.034,97
Média - R\$	R\$ 2.758,74

16. DEPRECIÇÃO FÍSICA – APLICAÇÃO DA TABELA ROSS-HEIDECKE – FATOR K

Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K				
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação		Coefficiente %
A	Novo. Não sofreu nem necessita de reparos.	O	Ótimo	0,00%
B	Entre Novo e Regular. Até 05 anos de construção	MB	Muito Bom	0,32%
C	Regular. De 06 a 10 anos de construção	B	Bom	2,52%
D	Regular e necessita de reparos. De 11 a 25 anos de construção.	I	Intermediário	8,09%
E	Reparos simples e médios. De 26 a 30 anos de construção.	R	Regular	18,10%
F	Reparos simples e importantes. De 31 a 35 anos de construção.	D	Deficiente	33,20%
G	Reparos importantes. De 36 a 40 anos de construção.	M	Mau	52,60%
H	Entre reparos importantes e sem valor. De 41 a 45 anos.	MM	Muito Mau	75,20%
I	Sem valor. Acima de 45 anos.	DM	Demolição	100,00%

17. APLICAÇÃO DO FATOR K DE DEPRECIÇÃO

C	Estado de Conservação - Tabela Ross-Heidecke		
Legenda	Amostras	Classificação	Coefficiente
C	01.	B	2,52%
B	05.	MB	0,32%
D	08.	I	8,09%
E	09.	MM	18,10%
D	Imóvel Avaliando	I	8,09%

18. MEMÓRIA DE CÁLCULO – FATOR K SOBRE OS DADOS DE MERCADO

Nº	Bairro	R\$ M ² Venda	Coeficiente	Aplicação (-)	Somatória	Média - Linear
01.	Jd. Campo Belo	R\$ 2.560,00	2,52%	R\$ 2.495,49	R\$ 10.131,46	R\$ 2.532,86
05.	Jd. Campo Belo	R\$ 2.627,12	0,32%	R\$ 2.618,71		
08.	Jd. Campo Belo	R\$ 2.276,42	8,09%	R\$ 2.092,26		
09.	Jd. Campo Belo	R\$ 3.571,43	18,10%	R\$ 2.925,00		

19. MEMÓRIA DE CÁLCULO – RESULTADOS OBTIDOS – HOMOGENEIZAÇÃO E DEPRECIACÃO

Amostras	Homogeneizadas: 01, 05, 08 e 09.
Aplicação	Média Linear e Fator K de Depreciação
Média Linear – R\$	R\$ 2.758,74
Depreciação – R\$	R\$ 2.532,86
Variacão – %	8,19% (Índice de Variacão)

20. CONSIDERAÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DA METODOLOGIA, PESQUISA E DADOS DE MERCADO

- Considerou-se, para determinacão do valor de venda do imóvel avaliando, a aludida pesquisa no mercado imobiliário, conforme descrito nos itens 10 e 12, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores do quadro amostral, homogeneizando-os em quadro específico, considerando o imóvel no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação. Destaca-se que no momento da avaliaçao, embora o mercado de transações imobiliárias encontra-se levemente aquecido, constata-se que o imóvel avaliando enquadra-se no perfil da maioria das ofertas encontradas, tais como: localizaçao (mesmo bairro); padrão construtivo e de acabamento (popular); aplicaçao de reformas e ampliações parciais em amostras construídas entre 20 e 25 anos; estado geral de conservaçao e depreciação, com necessidades de realizaçao de manutenções.

- A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com características mais próximas possíveis à localização e aos acessos semelhantes ao imóvel avaliando, especificamente localizados no Jardim Residencial Campo Belo, com identificação de potencial comercial médio.
- As amostras 01 a 10 são de imóveis em oferta para venda, com espera aproximada a 12 meses médios, contados como data limite da emissão deste Parecer, com consulta permanente de interessados para fechamento de negócios e ou contratos de venda.
- Considerou-se desta forma, contidas no quadro amostral inicial, item 14, imóveis disponíveis para venda, que variam entre 20 e 25 anos, contendo 03 dormitórios, tendo 01 suíte e tendo padrão entre popular e médio.
- Concentrou-se, em seguida, na elaboração do quadro de homogeneização, tendo como critérios seletivos constantes dos seguintes fatores: Idade construtiva aproximada (20 e 25 anos), padrão (popular) e depreciação, adotando-se o parâmetro de coeficientes, do Fator K, encontrados no Estado de Conservação - Tabela Ross-Heidecke. Criou-se, a partir das variações de oferta de mercado e estado de conservação/depreciação, índice aplicável para estabelecimento de limites (inferior, médio e superior)

21. HOMOGENEIZAÇÃO – TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO

TABELA – HOMOGENEIZAÇÃO – TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO				
A	Média Linear - Amostras	R\$ 2.758,74	Média Linear - Depreciação	R\$ 2.532,86
	Área do Imóvel:	123,17	m ²	Média Linear Saneada
				R\$ 2.645,80
B	PARAMETRIZAÇÃO PERCENTUAL DOS LIMITES DE MERCADO EM VARIAÇÃO DE 5%			
	01. Limite Inferior	R\$ 2.645,80 (-) 5,00%		R\$ 2.513,51
	02. Limite Médio	R\$ 2.645,80 (X) 1		R\$ 2.645,80
	03. Limite Superior	R\$ 2.645,80 (+) 5,00%		R\$ 2.778,10
D	VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	R\$ 2.778,10 X 123,17 (ÁREA DO IMÓVEL)		R\$ 342.178,58
		Arredondamento		R\$ 345.000,00

22. CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO

- **Conclusão** – O valor de mercado do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para venda, seguindo os critérios descritos em todo o desenvolvimento do trabalho, cujas premissas encontram-se nele determinadas, faz consideração dos aspectos construtivos em padrão misto de conservação, entre regular e médio, optando-se pelo limite superior como valor justo para transação imobiliária, haja vista que o imóvel avaliando possui estrutura construtiva bem fundamentada e consolidada.

Valor do imóvel para venda, no estado em que se encontra:	R\$ 345.000,00
(Trezentos e Quarente e Cinco Mil Reais)	

23. DOCUMENTAÇÃO - ANEXOS:

- Segue a descrição da documentação para elaboração do Parecer Técnico:

ANEXO I – Memorial de Fotos do Imóvel (Vistoria Técnica Pericial).

ANEXO II – Memorial de Layouts (Efeito Ilustrativo).

ANEXO III – Memorial de Amostras – Pesquisa Mercadológica.

ANEXO IV – Certidão de Lote de Terreno (Datada de 17/05/2023).

ANEXO V – Certidões – Prefeitura Municipal de Limeira – SP.

ANEXO VI – Breve Currículo do Perito Avaliador.

ANEXO VII – Credenciais do Perito Avaliador.

24. CONSIDERAÇÕES SOBRE AFERIÇÃO DE VALORES – LOTE DE TERRENO E CONSTRUÇÃO

- A NBR 14653 em seu item 3.25 – Imóvel registra: **3.25. Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas**). O presente Parecer apresenta avaliação constituída da aferição de valores do **TERRENO + EVENTUAIS BENFEITORIAS**.
- Considerando-se que, assim como a maior parte das amostras pesquisadas, em oferta para venda, não possui documentação e registro imobiliário que dimensionem e ou apontem para regularização construtiva, resolveu-se apontar no presente item aferição de valores relativos ao lote de terreno e, em separado, do conjunto construtivo.
- Observa-se, a seguir, quadro amostral de lotes de terrenos, com as mesmas dimensões e ou características, em oferta para venda, até a data de conclusão do presente Parecer Técnico.

Nº	Bairro	R\$ Venda	M²	Fonte	R\$ M² Venda
01.	Jd. Campo Belo	R\$ 130.000,00	140,00	Roque	R\$ 928,71
02.	Jd. Campo Belo	R\$ 138.000,00	140,00	Viva Real	R\$ 985,71
03.	Jd. Campo Belo	R\$ 130.000,00	140,00	I Web	R\$ 928,71
04.	Jd. Campo Belo	R\$ 130.000,00	140,00	Viva Real	R\$ 928,71
05.	Jd. Campo Belo	R\$ 135.000,00	140,00	I Web	R\$ 964,29

Amostras	Compatíveis: De 01 a 05.
Motivos	Bairro e Dimensões.
Total - R\$	Soma da Amostras (De 01 a 05) = R\$ 4.736,13
Média - R\$	R\$ 947,23
R\$ Lote Nº 26	140,00 M² x R\$ 947,23 = R\$ 132.612,20

Arredondamento	R\$ 133.000,00
(Cento e Trinta e Três Mil Reais)	

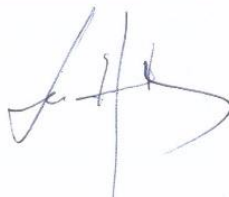
- As amostras de 01 a 05 são de lotes de terrenos em oferta para venda, com espera aproximada de 06 meses médios, contados como data limite da emissão deste Parecer.
- Considerou-se, desta forma, todas as amostras do quadro acima, para lotes de terrenos, pois possuem as mesmas dimensões (7,00 ml x 20,00 ml = 140,00 m²) e localizam-se no mesmo bairro, com topografia em declive lateral esquerdo, vistos frontalmente.

25. AFERIÇÃO FINAL DE VALORES – LOTE DE TERRENO E CONSTRUÇÃO

- Os valores aferidos do lote de terreno e da construção referentes ao imóvel avaliando, baseiam-se nos dados amostrais seguros e bem definidos de mercado, conforme indicado e comprovado através do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para venda. A seguir, registrou-se os aludidos valores, os quais somados indicam, naturalmente, o valor ajustado e adequado para venda do bem imobiliário.

Lote de Terreno	R\$	133.000,00
Construção	R\$	212.000,00
Total	R\$	345.000,00
(Trezentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)		

Limeira, 19 de maio de 2023.



Perito Avaliador
Luiz Henrique dos Reis
CRECISP 64030
CNAI 24287



Selo Certificador – QR CODE nº 044907 – Expedido pelo Sistema CRECI/COFECI

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a constar, dou por encerrado o presente **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária** para venda do Imóvel Avaliando, localizado na Cidade de Limeira – SP, com registro de Inscrição Cadastral Municipal, sob nº 3539026000, que contém 29 (vinte e nove) páginas do parecer, 01 (uma) pagina de Termo de Encerramento e 07 (sete) anexos, com 77 (setenta e sete páginas), totalizando 107 (cento e sete páginas) páginas eletrônicas em PDF, com assinaturas digitais e com Selo Certificador Qr Code nº 044907, expedido pelo Sistema COFECI / CRECI – SP.

Limeira, 19 de maio de 2023.



Perito Avaliador
Luiz Henrique dos Reis
CRECISP 64030
CNAI 24287



Selo Certificador – QR CODE nº 044907 – Expedido pelo Sistema CRECI/COFECI

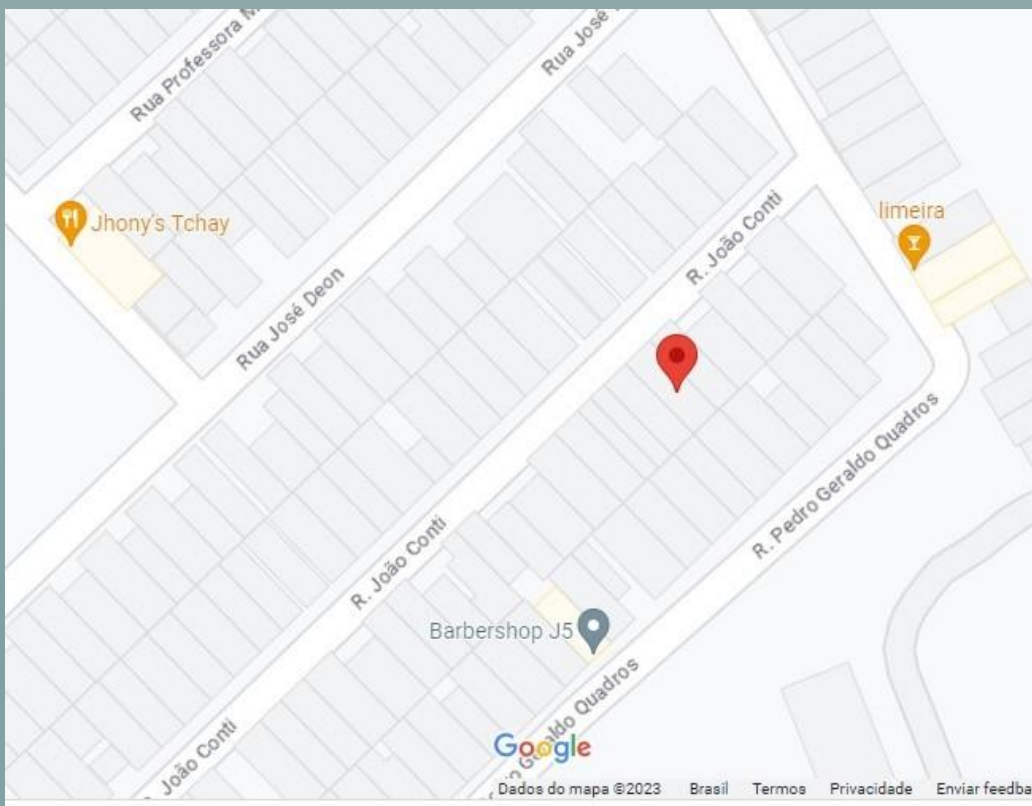
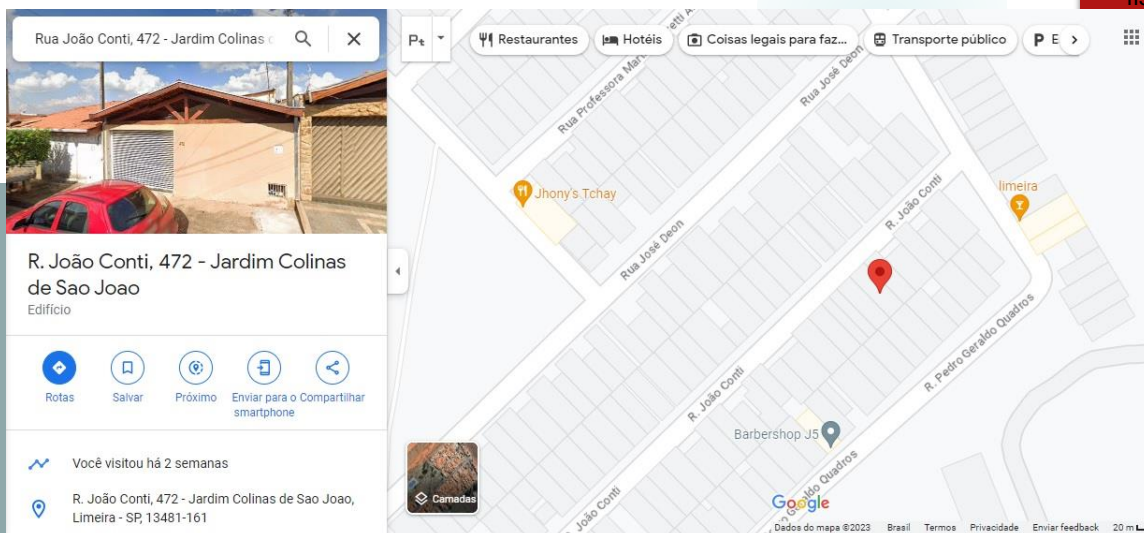
Anexo I



Memorial Fotos e Imagens

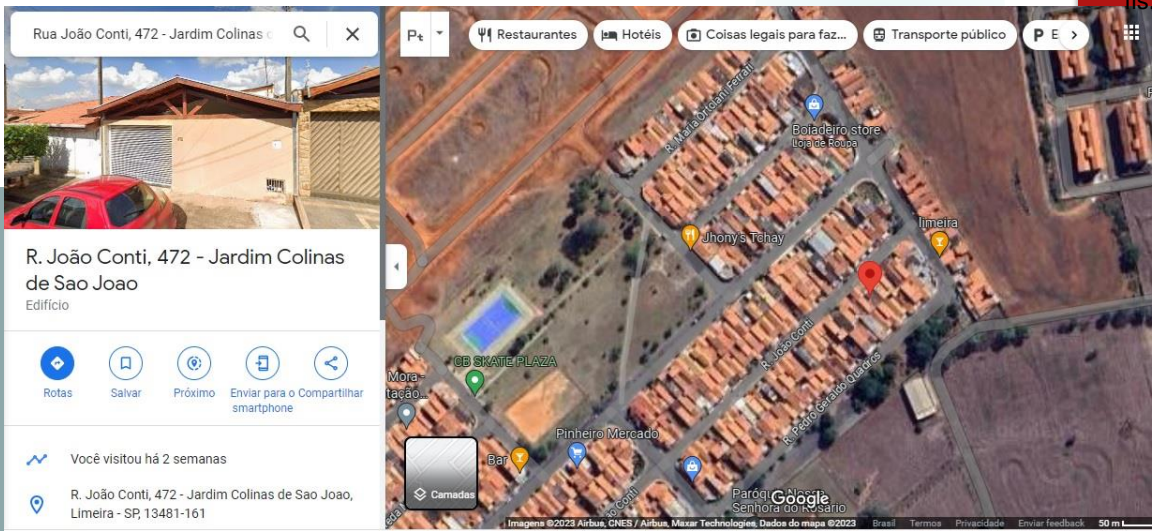
Visita Técnica – 04/05/2023

19/05/2023



Mapa – Quadra “G” – Lote nº 26. Google Maps.
Imóvel Avaliando – Rua João Conti, 472 – Jd. Residencial Campo Belo, Limeira - SP.

Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária



Vista Aérea – Quadra “G” – Lote nº 26. Google Maps.

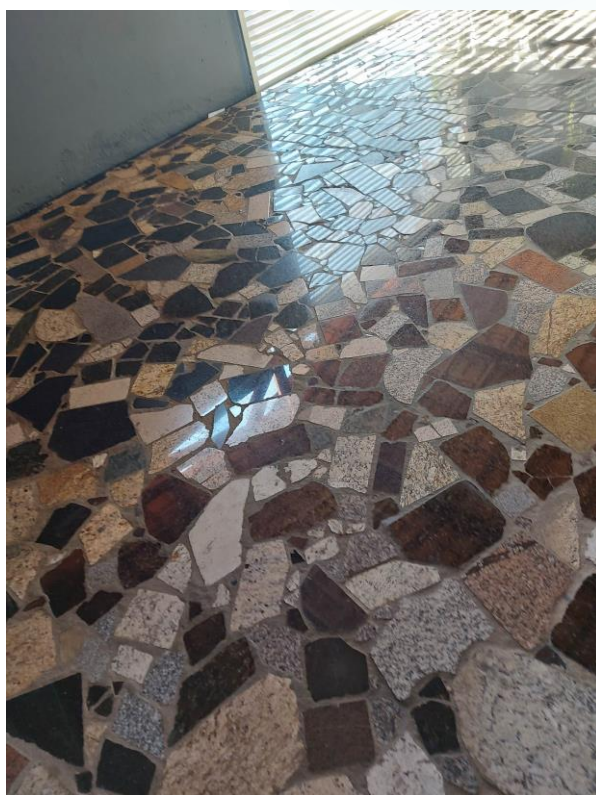
Imóvel Avaliando – Rua João Conti, 472 – Jd. Residencial Campo Belo, Limeira - SP.

Fachada do Imóvel Avaliando

Rua João Conti, 472 – Jd. Residencial Campo Belo,
Limeira - SP.



Garagem – 02 Vagas – Piso “Caco de Granito



Cobertura da Garagem

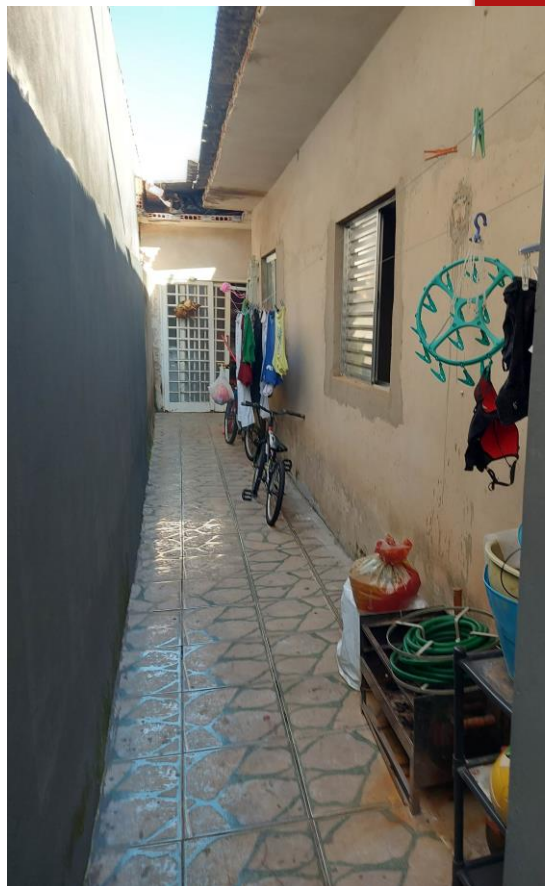
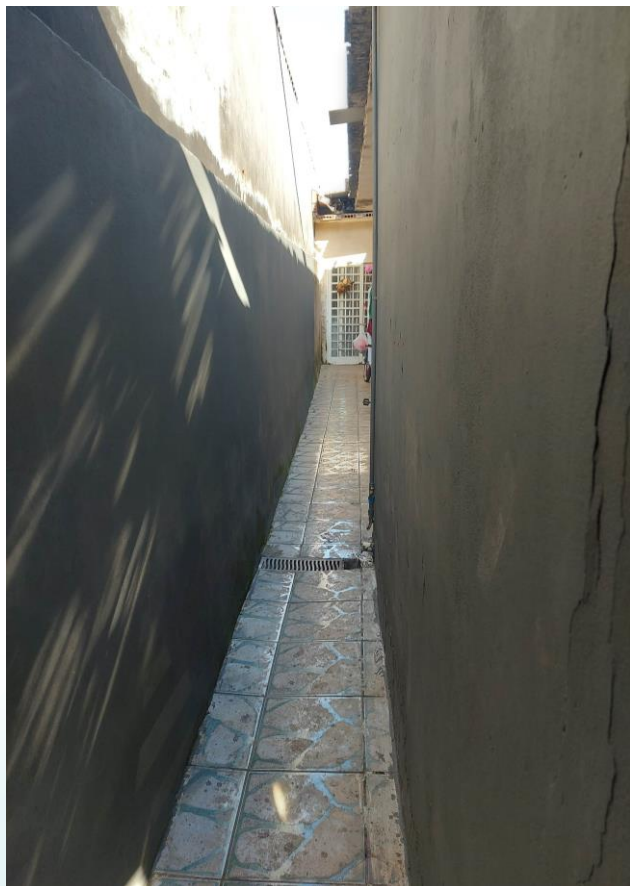
Estrutura em Madeira e Telha Cerâmica



Portão Eletrônico

Acesso à Área de Serviço

Corredor Descoberto



Acesso à Área de Serviços

fls. 782

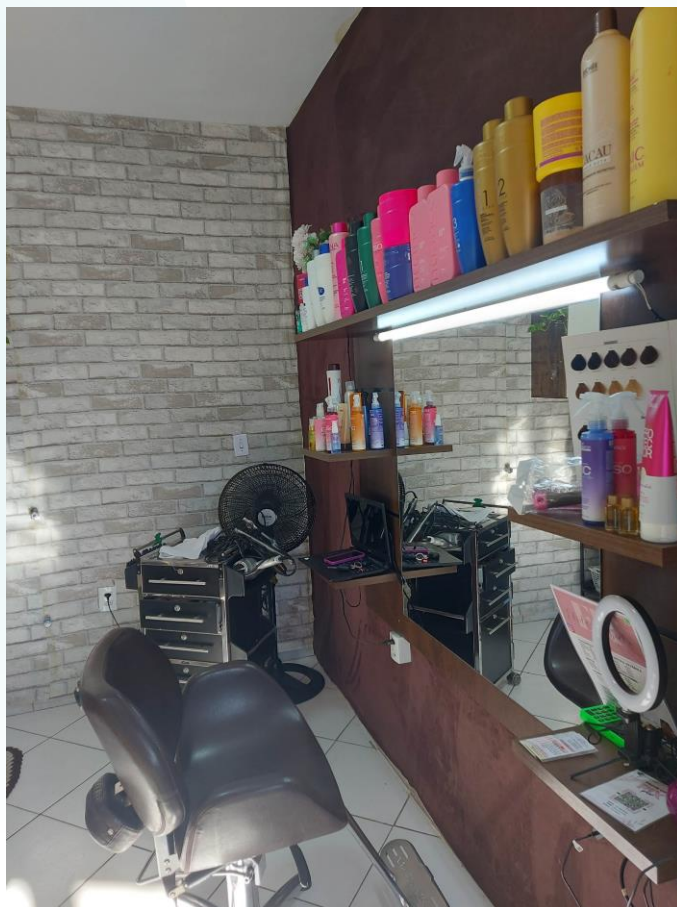
Lavanderia sem Revestimento e ou Pintura



Salão Comercial

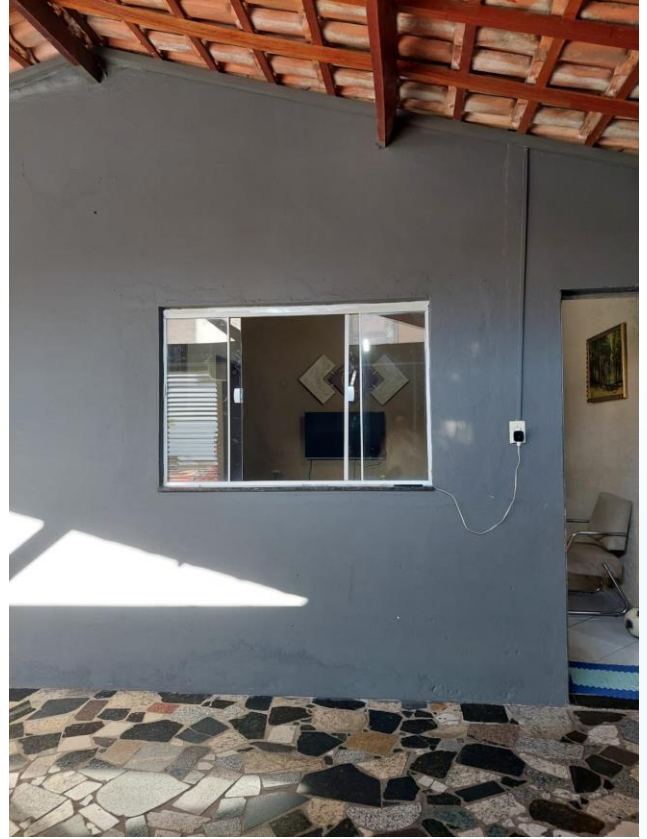
fls. 783

Porta de Correr em Vidro Temperado e Piso Frio



Entrada Social

Acesso Corredor Interno ao Imóvel

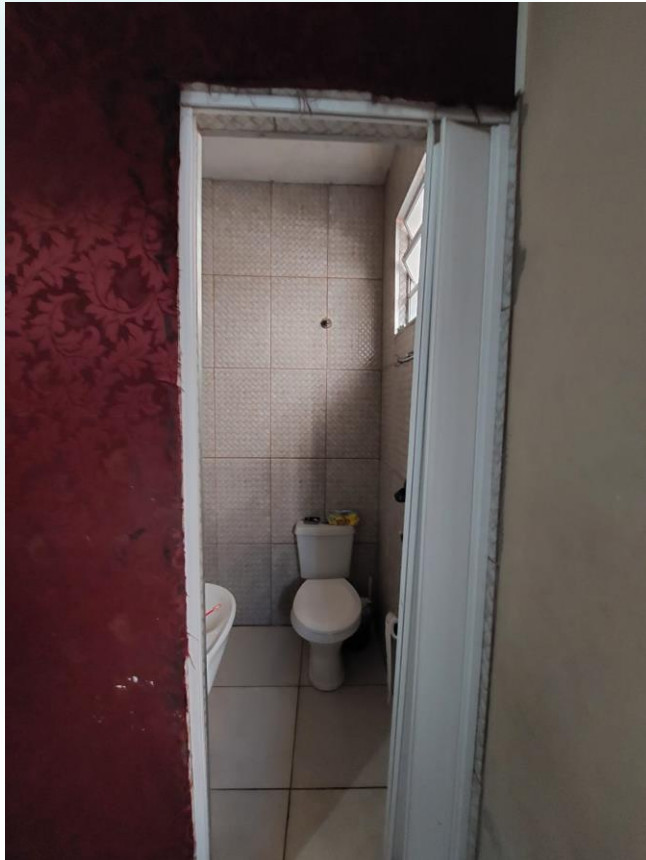
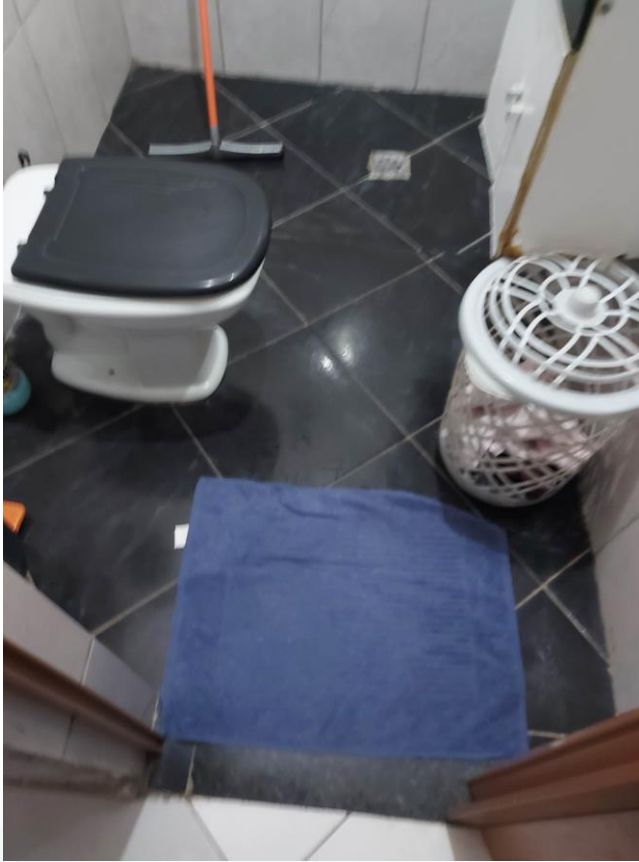


Sala de Estar

Corredor Interno do Imóvel



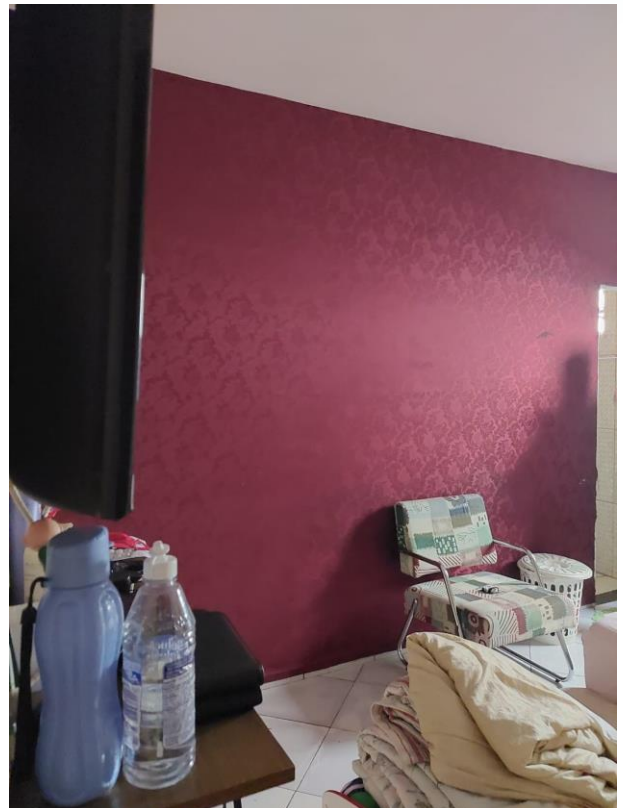
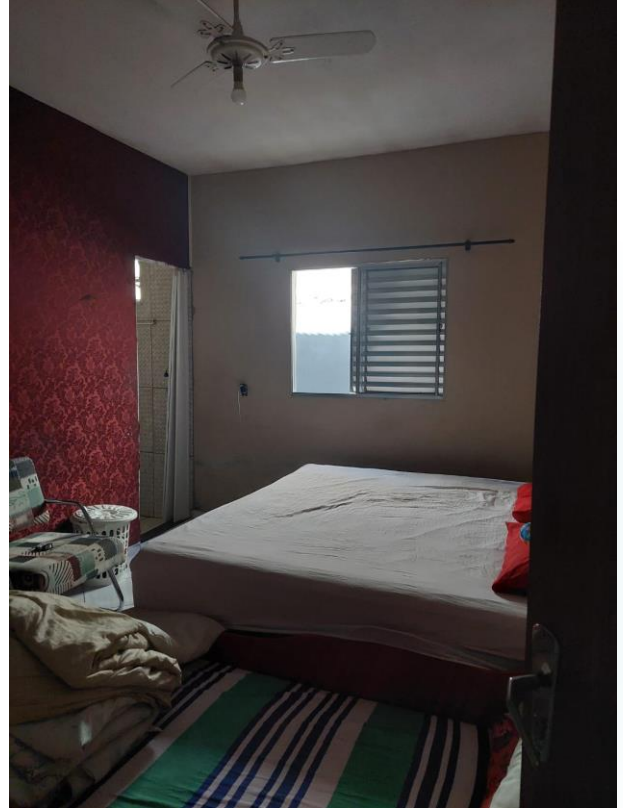
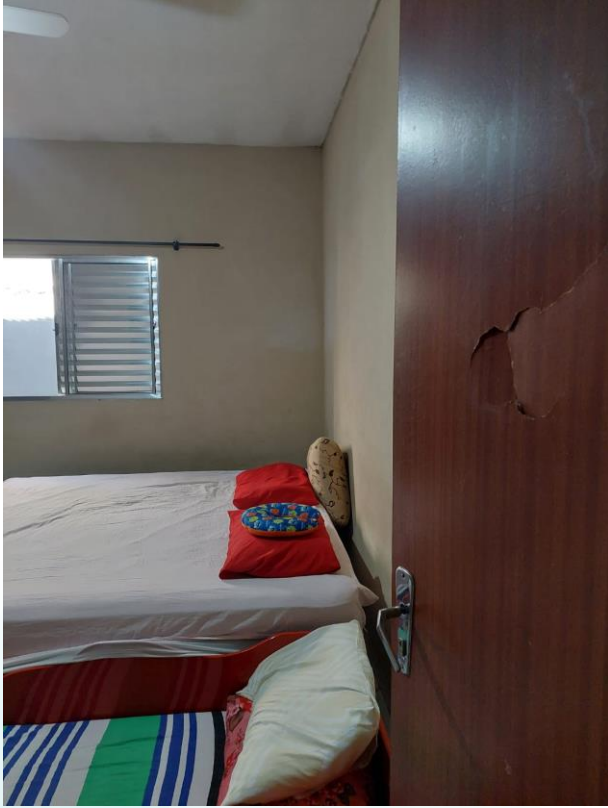
Banheiro Social e Banheiro Suíte



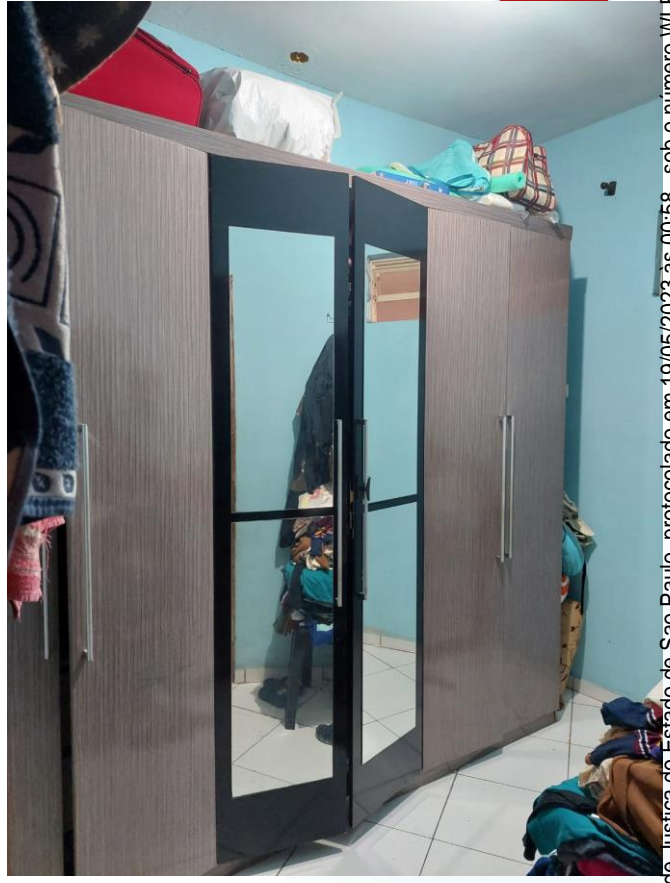
Suíte

fls. 787

Papel de Parede Avermelhado Ventilador de Teto



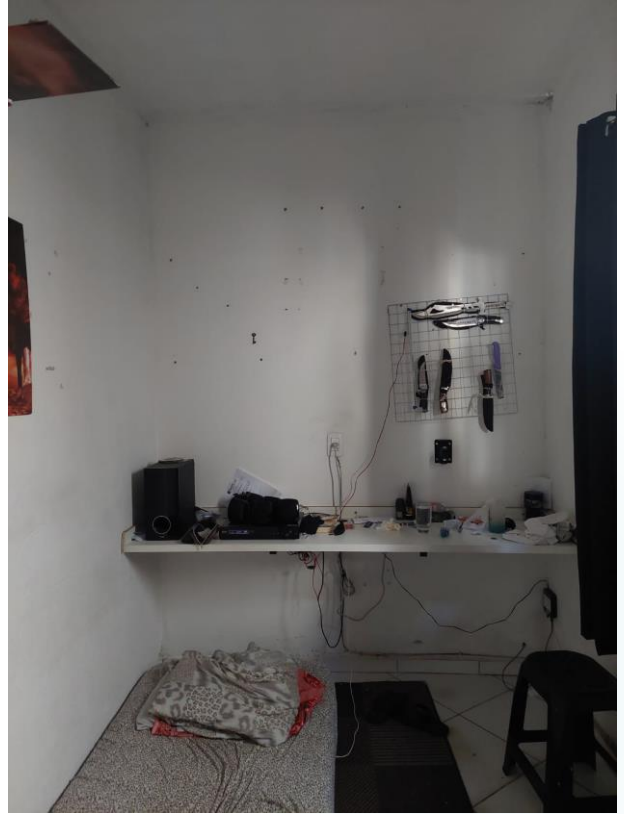
Dormitório ao Final do Corredor



Corredor Interno e Cozinha

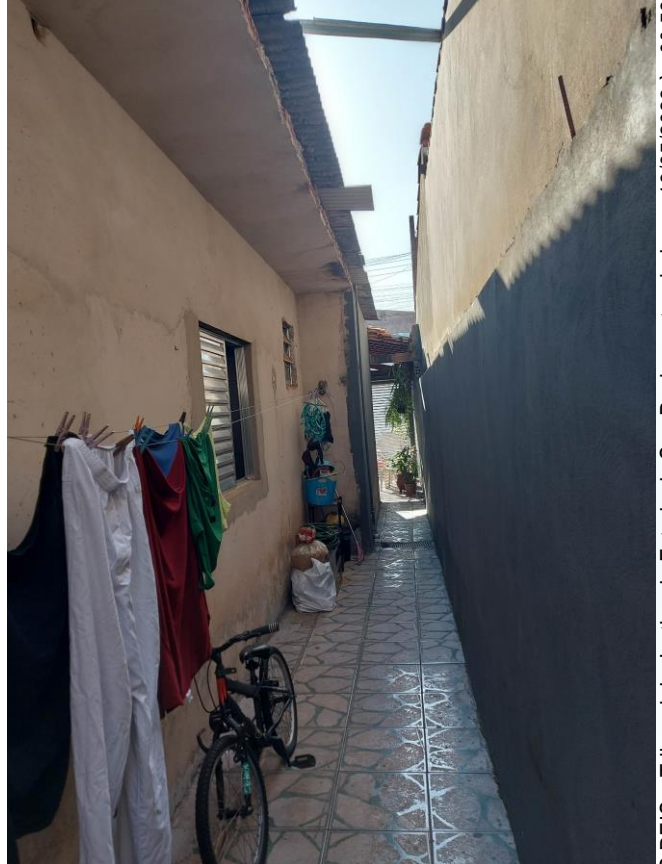


Dormitório – Contíguo à Cozinha

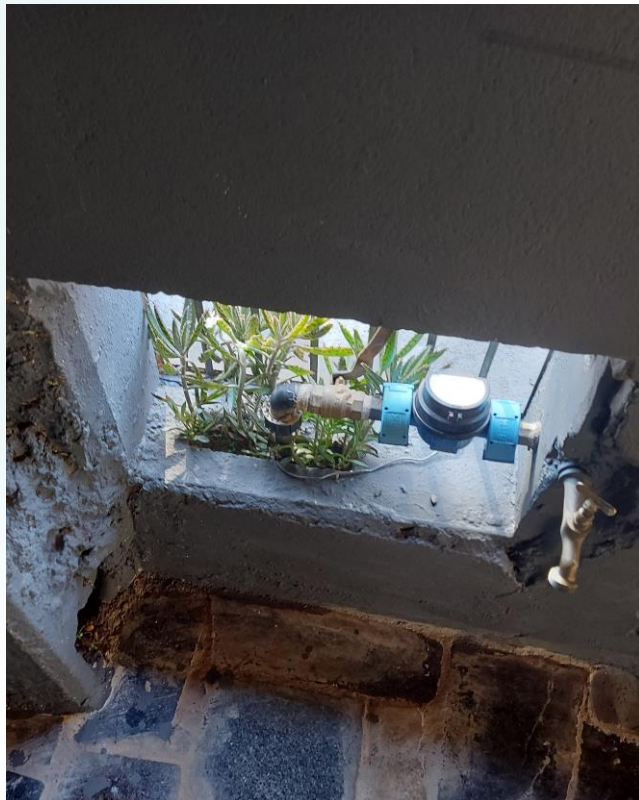


Tipos de Coberturas

**Moradia (Laje, Madeira e Fibrocimento).
Garagem (Madeira e Telhas Cerâmicas)**



Padrões Medidores Água e Energia Elétrica (Interno/Externo)



Composição do Imóvel Avaliando

Composição do Imóvel – Terreno + Construção – 2023	
<u>Descrição</u>	<u>Dimensões (M²)</u>
Terreno	140,00 m ²
Construção	123,17 m ²
Padrão	Popular

<u>Descrição</u>	<u>Dimensões (M²)</u>
Áreas Cobertas e Beirais	130,00 m ²
Áreas sem Coberturas	16,83 m ²
Áreas Pisos Cerâmicos	96,22 m ²
Área “Cacos” em Granito	26,95 m ²

Anexo - II

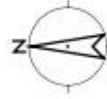


Memorial Layouts

Imagens Ilustrativas

19/05/2023

Layout – Lote de Terreno

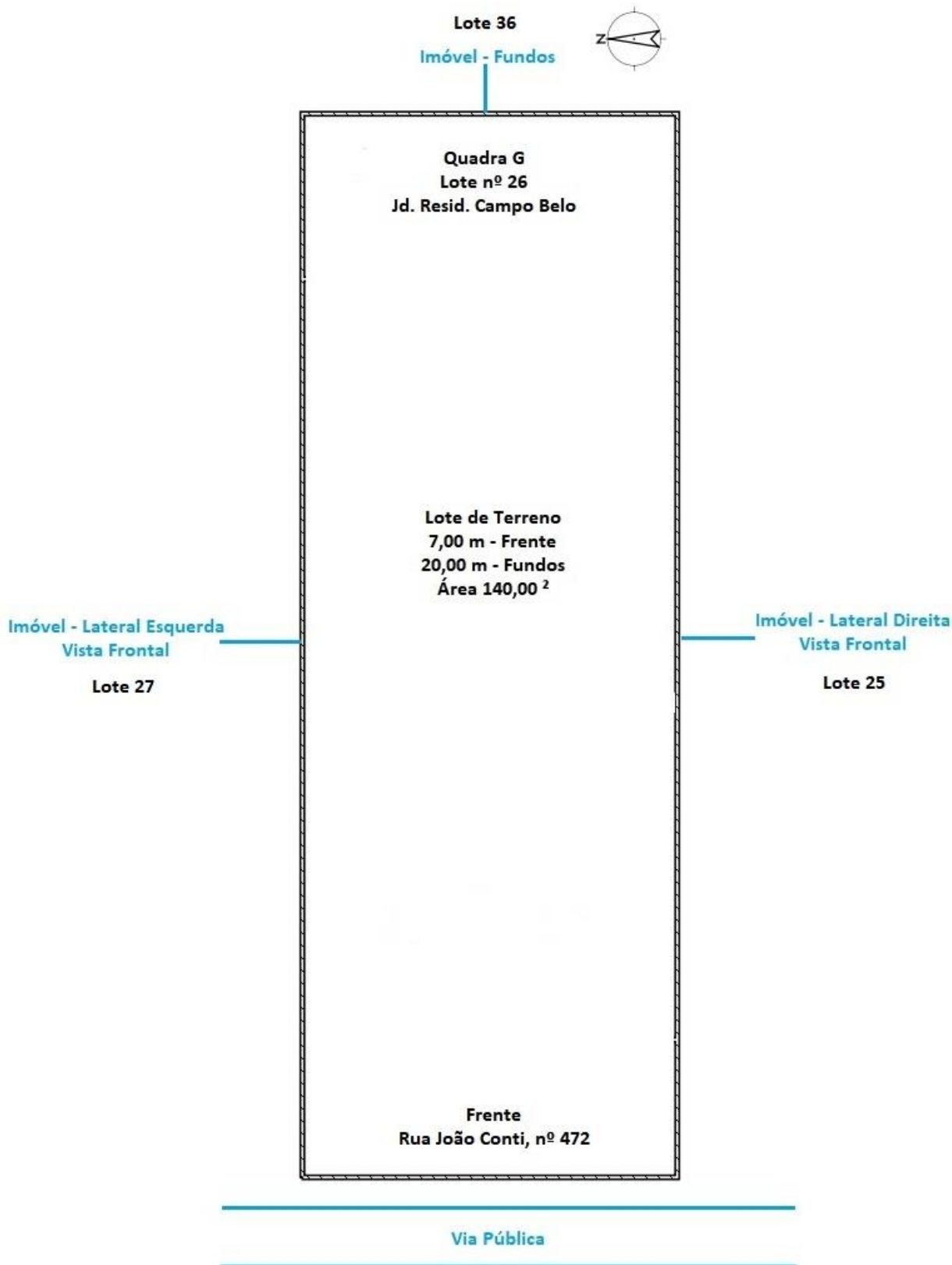


Quadra G
Lote nº 26
Jd. Resid. Campo Belo

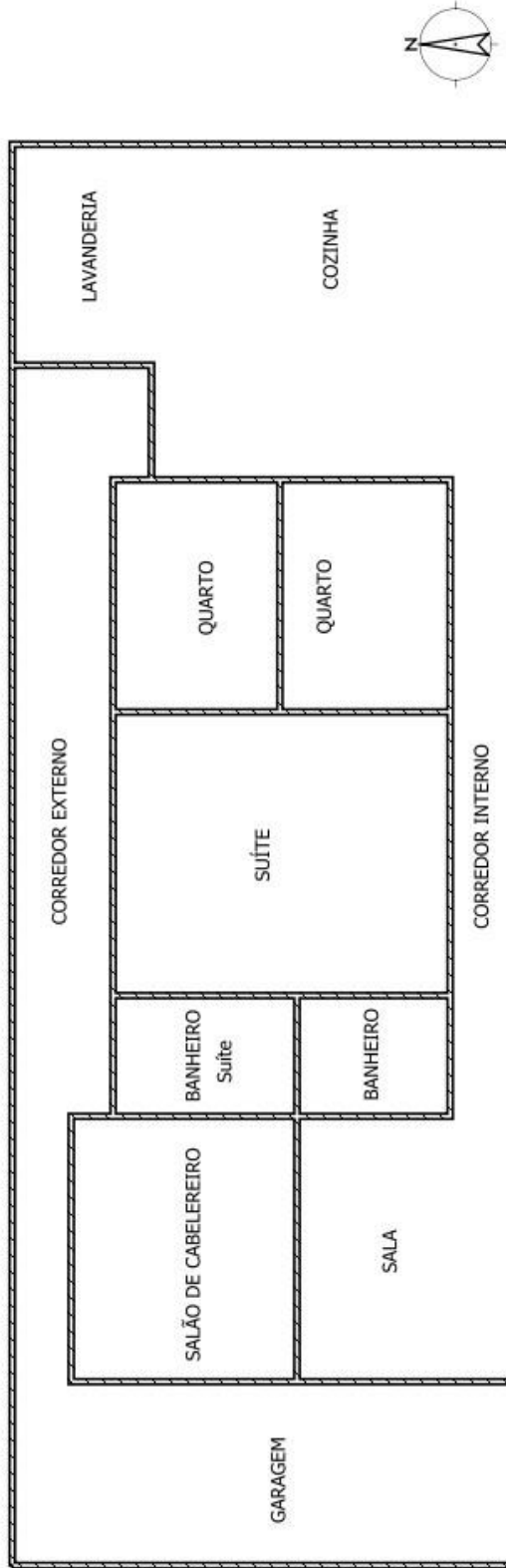
Lote de Terreno
7,00 m - Frente
20,00 m - Fundos
Área 140,00 ²

Frente
Rua João Conti, nº 472

Layout – Lote de Terreno Localização

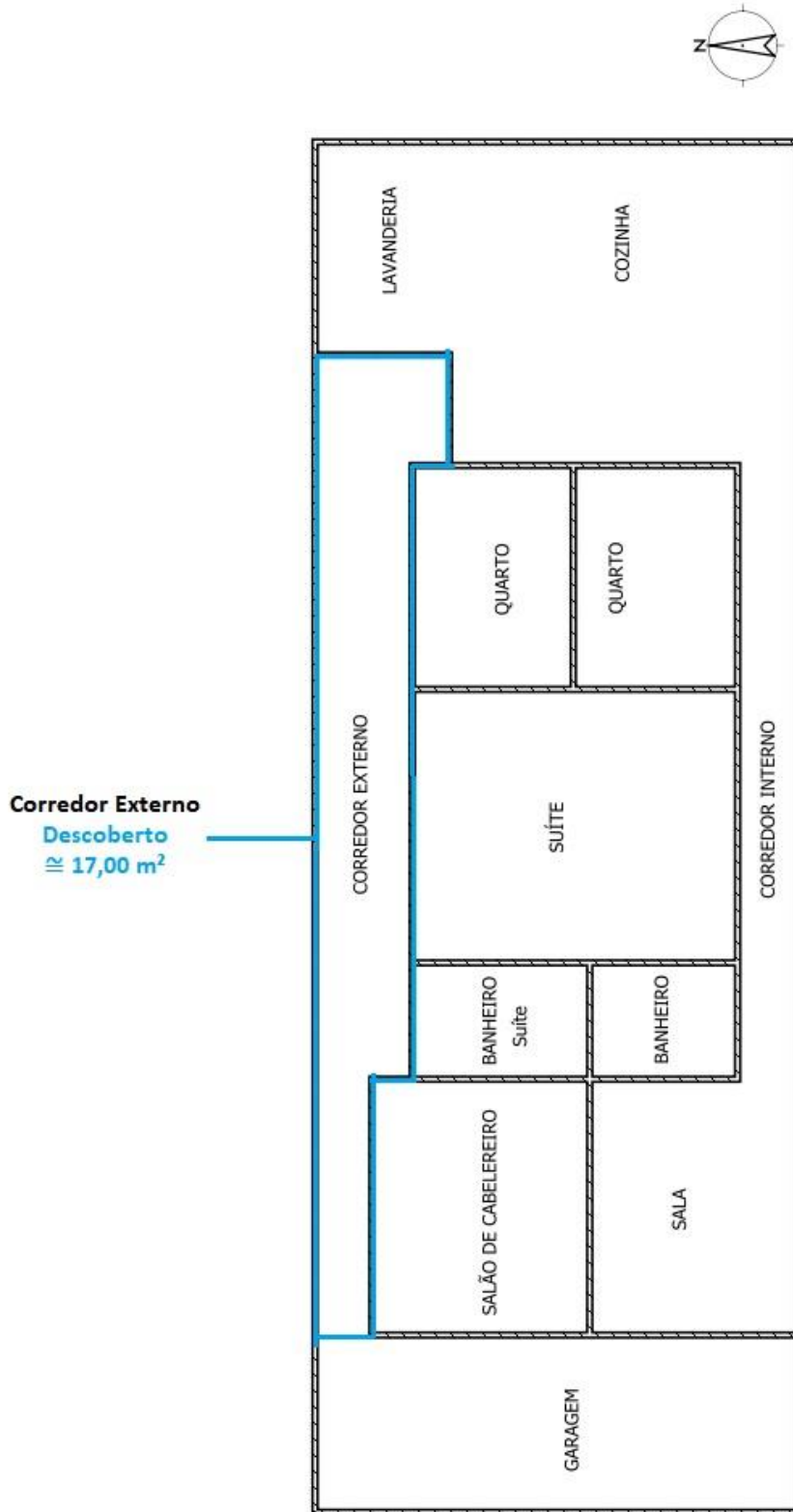


Layout – Construção Distribuição Interna



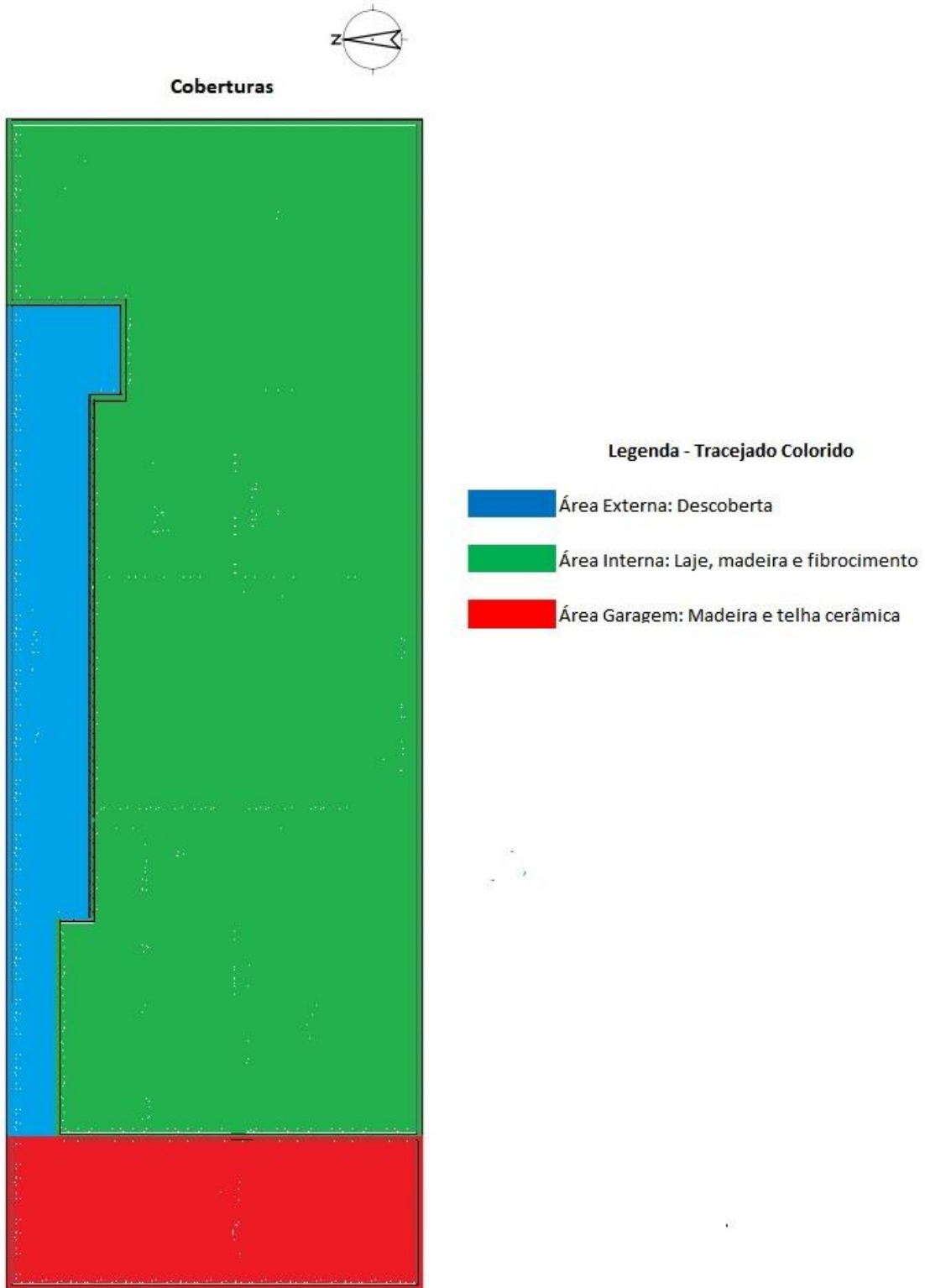
Layout – Construção

Indicação de Área Descoberta

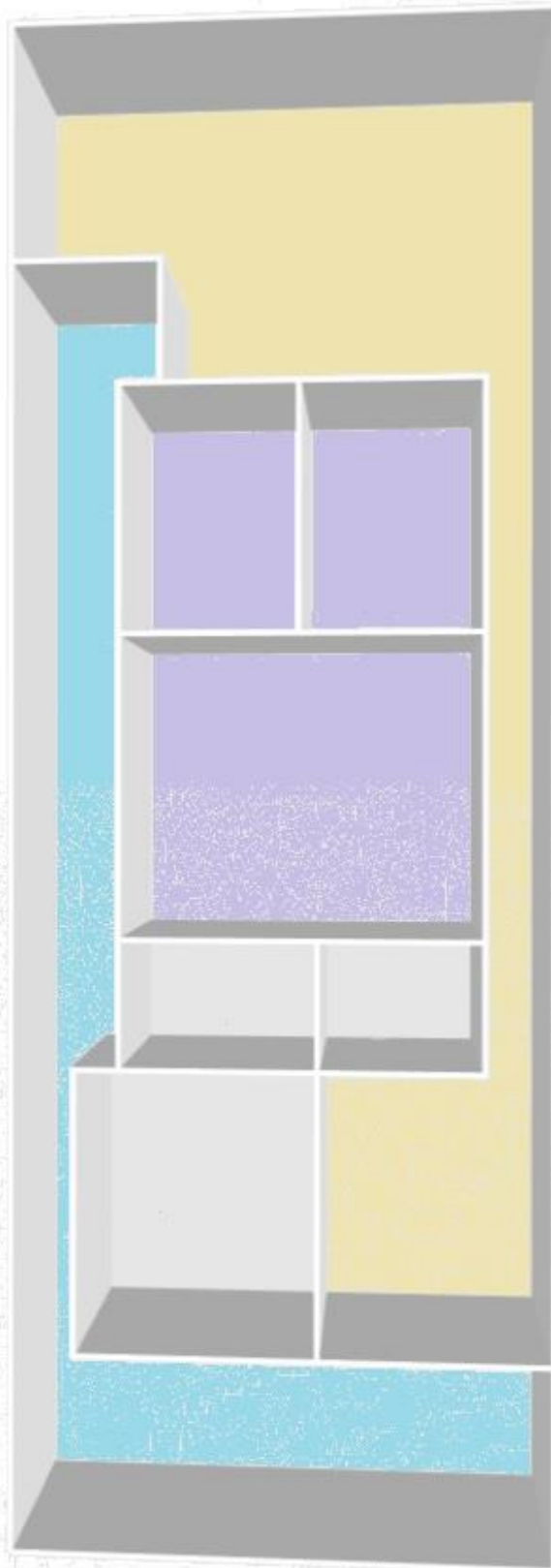


Layout – Construção

Indicação de Coberturas



Layout – Construção Distribuição Interna – 3D.



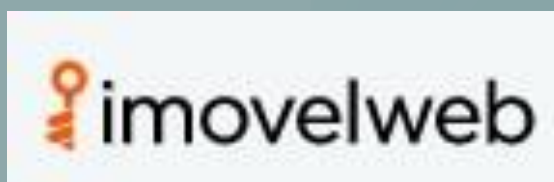
Anexo - III



Memorial de Amostras

Pesquisa em Imobiliárias – Website

19/05/2023




Imobiliárias – Seleção Final

Imóvel – Jardim Campo Belo


Amostra Seleccionada nº 01.

Residência












(19) 3404-3344









[Roque Serviços](#)
[Meus Favoritos](#)
[Anuncie seu Imóvel](#)
[Área do Cliente](#)




CÓDIGO: 32575 Adicionar aos Favoritos

							
32575	3	1	1	2	125 M ²	140 M ²	968
Código	Quartos	Suite	Banheiro	Vagas	Privativos	Totais	Visualizações



Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 01.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 125,00 m²


Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 320.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo


Amostra Seleccionada nº 02.

Residência





(19) 99682-0168


[Roque Serviços](#)
[Meus Favoritos](#)
[Anuncie seu Imóvel](#)
[Área do Cliente](#)





CÓDIGO: 32819 Adicionar aos Favoritos











32819	3	2	2	140 M ²	175 M ²	1850
Código	Quartos	Banheiros	Vagas	Privativos	Totais	Visualizações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 00:58, sob o número WLRA23700866135. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009966-51.2010.8.26.0320 e código 2|B|15qr.

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 02.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

Pavimento Superior

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 175,00 m²

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 380.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 03.

Residência



(19) 99682-0168

Roque Serviços

Meus Favoritos

Anuncie seu Imóvel

Área do Cliente

CÓDIGO: 54626

Adicionar aos Favoritos



54626

Código



3

Quartos



1

Suite



2

Banheiros



2

Vagas



149 M²

Privativos



140 M²

Totais



735

Visualizações

Visualiza

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 00:58, sob o número WLRA23700866135. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009966-51.2010.8.26.0320 e código 2|B|5qr.

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 03.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

Pavimento Superior

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 149,00 m²

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 375.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 04.

Residência

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

Início / Venda / SP / Casas à venda em Limeira / Jardim Campo Belo

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 94 m² por R\$ 440.000 COD. 1962_1-2592804

Jardim Campo Belo, Limeira - SP [VER NO MAPA](#)

94m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

COMPRAR
R\$ 440.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 00:58, sob o número WLRA23700866135. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009966-51.2010.8.26.0320 e código 2|B|5qr.

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 04.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 94,00 m²

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 440.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 05.

Residência

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

Início / Venda / SP / Casas à venda em Limeira / Jardim Campo Belo

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 118 m² por R\$ 310.000 COD. 12361

Jardim Campo Belo, Limeira - SP [VER NO MAPA](#)

118m² 3 quartos 1 banheiro 1 suite 2 vagas

COMPRA
R\$ 310.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 05.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 118,00 m²

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 310.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 06.

Residência

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENT

Início / Venda / SP / Casas à venda em Limeira / Jardim Campo Belo

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 105 m² por R\$ 380.000 COD. 5308

Jardim Campo Belo, Limeira - SP [VER NO MAPA](#)

105m² 3 quartos 1 banheiro 1 suite Não informado **SOLICITAR**

COMPRAR
R\$ 380.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 00:58, sob o número WLRA23700866135. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009966-51.2010.8.26.0320 e código 2|B|15qr.

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 06.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 105,00 m²

Área Terreno: 140,00 m²




Preço: R\$ 380.000,00



Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 07.

Residência

imovelweb
Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾
Anunciar Entrar

• venda

R\$ 365.000

IPTU R\$ 335

Casa · 149m² · 3 Quartos · 2 Vagas

🔗
❤️
🗑️

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Limeira > Jardim Campo Belo > Casa para Venda no bairro Jardim Campo Belo, em Limeira SP

Publicado há 118 dias

Casa para Venda no Bairro Jardim Campo Belo, em Limeira Sp

Jardim Campo Belo, Limeira 📍 [Ver no mapa](#)

🏠 140 m² Total 149 m² Útil 2 Banheiros 2 Vagas 3 Quartos 1 Suite

Mensagem Sollicite uma visita

Entre em contato com Oliveira Imóveis para imóvel em Jardim Campo Belo, Limeira

Email

Nome Telefone

Identidade/CPF

Mensagem

Ola! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 00:58, sob o número WLRA23700866135. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009966-51.2010.8.26.0320 e código 2|B|15qr.

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 07.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 149,00 m²

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 365.000,00






Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 08.

Residência

imovelweb

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Temporada](#)
[Imóvel Novo](#)
[Serviços](#)
Anunciar
Entrar

• venda

R\$ 280.000

Casa · 123m² · 3 Quartos · 2 Vagas

🔗
❤️
🏠

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Limeira > Jardim Campo Belo > CASA - JARDIM CAMPO BELO

Publicado há 70 dias

Casa - Jardim Campo Belo

🏠 140 m² Total 🏠 123 m² Útil 🚿 2 Banheiros 🚗 2 Vagas 🏠 3 Quartos 🛏️ 1 Suite

A casa tem 3 quartos sendo um com suite, 1 banheiro social grande, cozinha tipo americana, sala e garagem coberta para 2 carros. - 05/05/2023

Mensagem

Solicite uma visita

Entre em contato com **IMOBILIÁRIA DINÂMICA** para o imóvel em Jardim Campo Belo, Limeira

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 00:58, sob o número WLRA23700866135. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009966-51.2010.8.26.0320 e código 2|B|15qr.

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 08.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 123,00 m²

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 280.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 09.

Residência

zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (13) mapa

Imagem 4 - Casa com 3 Quartos à venda, 70m² no Jardim Campo Belo

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Limeira / Jardim Campo Belo

Casa com 3 Quartos à venda, 70m² - Jardim Campo Belo

casa para comprar em
Jardim Campo Belo, Limeira - SP

R\$ 250.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 37

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 00:58, sob o número WLRA23700866135. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009966-51.2010.8.26.0320 e código 2|B|15qr.

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 09.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 70,00 m²

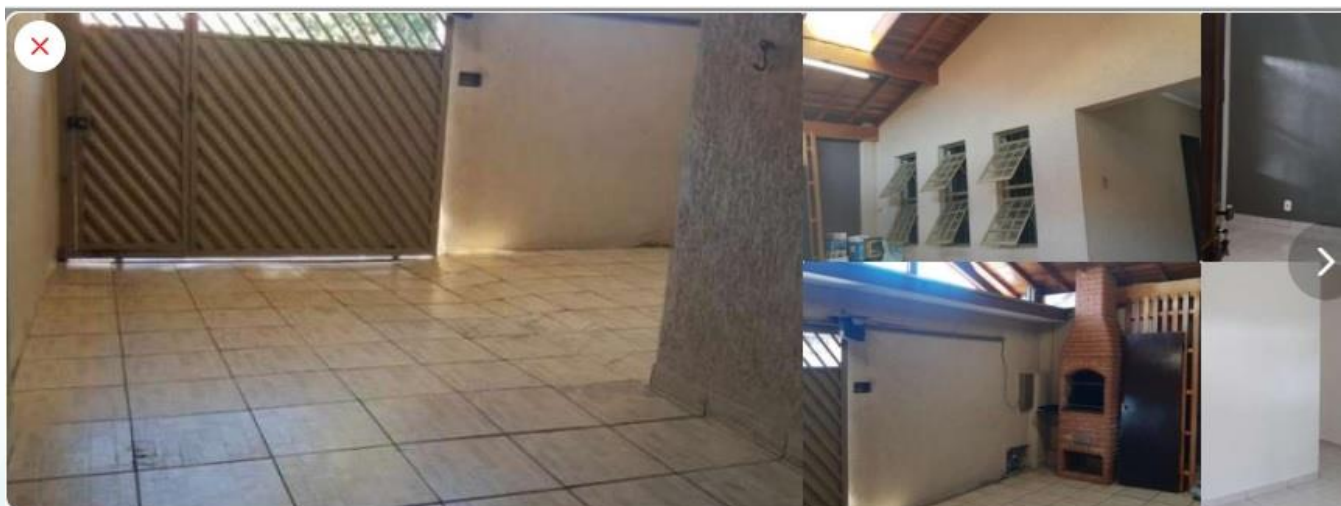
Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 250.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 10.

Residência



R\$ 400.000

Simular parcelas



SERGIO A MARTINS
CORRETOR DE IMÓVEIS



Anunciante
CRECI: 102702

140m² Área 3 Quartos 1 Suite 1 Banheiros 2 Garagens

Casa para Venda em Limeira, Jardim Campo Belo, 3 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro, 2 vagas

Mensagem

Agendar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Mostrar área de trabalho



Rua Milton Lopes Glória,
Jardim Campo Belo, Limeira

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 10.

Descrição

Imóvel com:

3 dormitórios (01 Suite);

01 banheiros;

01 Lavanderia coberta;

02 vagas para autos

Área Construída: 140,00 m²

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 400.000,00

I) QUADRO - AMOSTRAL GERAL DE PESQUISA DE MERCADO.

Número de Amostras Gerais: 10.

Nº	Bairro	Id. Média	Dor.	Suítes	Padrão	R\$ Venda	M²	Fonte	R\$ M² Venda
01.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 320.000,00	125	Roque	R\$ 2.560,00
02.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Médio	R\$ 380.000,00	175	Roque	R\$ 2.171,43
03.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Médio	R\$ 375.000,00	149	Roque	R\$ 2.516,78
04.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Médio	R\$ 440.000,00	94	Viva Real	R\$ 4.680,85
05.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Popular	R\$ 310.000,00	118	Viva Real	R\$ 2.627,13
06.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Médio	R\$ 380.000,00	105	Vida Real	R\$ 3.619,05
07.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Médio	R\$ 365.000,00	149	I Web	R\$ 2.449,66
08.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 280.000,00	123	I Web	R\$ 2.276,42
09.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 250.000,00	70	Zap	R\$ 3.571,43
10.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Médio	R\$ 400.000,00	140	Martins	R\$ 2.857,14

Padrão	Considera: Idade Média, Tipo Construtivo, de Acabamento e Estado de Conservação.
Popular	Idade média de construção ou reformas gerais acima de 25 anos, baixo padrão e baixo índice de conservação.
Médio	Idade média de construção ou reformas gerais entre 15 e 25 anos, médio padrão e médio índice de conservação.
Alto	Idade média de construção ou reformas gerais até 15 anos, elevado padrão e elevado índice de conservação.

II) QUADRO - AMOSTRAS SELECIONADAS DE PESQUISA DE MERCADO.

Número de Amostras Seleccionadas: 04.

Nº	Bairro	Id. Média	Dor.	Suítes	Padrão	R\$ Venda	M²	Fonte	R\$ M² Venda
01.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 320.000,00	125	Roque	R\$ 2.560,00
05.	Jd. Campo Belo	20	3	1	Popular	R\$ 310.000,00	118	Viva Real	R\$ 2.627,13
08.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 280.000,00	123	I Web	R\$ 2.276,34
09.	Jd. Campo Belo	25	3	1	Popular	R\$ 250.000,00	70	Zap	R\$ 3.571,43

Amostras	Homogeneizadas: 01, 05, 08 e 09.
Motivos	Idade Média, Padrão e Depreciação.
Total - R\$	Soma da Amostras (01+05+08+09) = R\$ 11.034,97
Média - R\$	R\$ 2.758,74

III) FATOR K – HEIDECKE DE TRATAMENTO DE DADOS.

Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K

Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K				
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação		Coeficiente %
A	Novo. Não sofreu nem necessita de reparos.	O	Ótimo	0,00%
B	Entre Novo e Regular. Até 05 anos de construção	MB	Muito Bom	0,32%
C	Regular. De 06 a 10 anos de construção	B	Bom	2,52%
D	Regular e necessita de reparos. De 11 a 25 anos de construção.	I	Intermediário	8,09%
E	Reparos simples e médios. De 26 a 30 anos de construção.	R	Regular	18,10%
F	Reparos simples e importantes. De 31 a 35 anos de construção.	D	Deficiente	33,20%
G	Reparos importantes. De 36 a 40 anos de construção.	M	Mau	52,60%
H	Entre reparos importantes e sem valor. De 41 a 45 anos.	MM	Muito Mau	75,20%
I	Sem valor. Acima de 45 anos.	DM	Demolição	100,00%

IV) FATOR K – HEIDECKE PARA TRATAMENTO DE DADOS.

MEMÓRIA DE CÁLCULO.

C	Estado de Conservação - Tabela Ross-Heidecke		
Legenda	Amostras	Classificação	Coefficiente
C	01.	B	2,52%
B	05.	MB	0,32%
D	08.	I	8,09%
E	09.	I	18,10%
D	Imóvel Avaliando	I	8,09%

Nº	Bairro	R\$ M ² Venda	Coefficiente	Aplicação (-)	Somatória	Média - Linear
01.	Jd. Campo Belo	R\$ 2.560,00	2,52%	R\$ 2.495,49	R\$ 10.131,46	R\$ 2.532,86
05.	Jd. Campo Belo	R\$ 2.627,12	0,32%	R\$ 2.618,71		
08.	Jd. Campo Belo	R\$ 2.276,42	8,09%	R\$ 2.092,26		
09.	Jd. Campo Belo	R\$ 3.571,43	18,10%	R\$ 2.925,00		

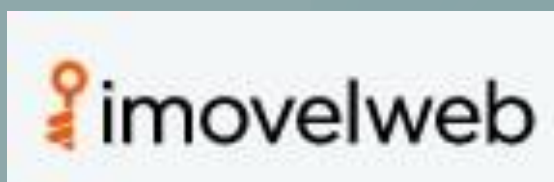
Amostras	Homogeneizadas: 01, 05, 08 e 09.
Aplicação	Média Linear e Fator K de Depreciação
Média Linear – R\$	R\$ 2.758,74
Depreciação – R\$	R\$ 2.532,86
Varição – %	8,19% (Índice de Varição)

V) TRATAMENTO DE DADOS.

MEMÓRIA DE CÁLCULO E VALOR DO IMÓVEL.

TABELA – HOMOGENEIZAÇÃO – TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO				
A	Média Linear - Amostras	R\$ 2.758,74	Média Linear - Depreciação	R\$ 2.532,86
Área do Imóvel:	123,17	m ²	Média Linear Saneada	R\$ 2.645,80
B	PARAMETRIZAÇÃO PERCENTUAL DOS LIMITES DE MERCADO EM VARIAÇÃO DE 5%			
01. Limite Inferior		R\$ 2.645,80 (-) 5,00%	R\$	2.513,51
02. Limite Médio		R\$ 2.645,80 (X) 1	R\$	2.645,80
03. Limite Superior		R\$ 2.645,80 (+) 5,00%	R\$	2.778,10
D	VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	R\$ 2.778,10 X 123,17 m ² (ÁREA DO IMÓVEL)	R\$	342.178,58
		Arredondamento	R\$	345.000,00

Valor do imóvel para venda, no estado em que se encontra:	R\$ 345.000,00
(Trezentos e Quarente e Cinco Mil Reais)	



Imobiliárias – Terrenos

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 01.

Lote

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Limeira / Jardim Campo Belo

Lote/Terreno à Venda, 140 m² por R\$ 130.000

COD. 5204

Jardim Campo Belo, Limeira - SP [VER NO MAPA](#)

140m² Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR**

COMPRA
R\$ 130.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 01.

Descrição

Imóvel com:

Dimensões: 7,00 ml x 20,00 ml

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 130.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 02.

Lote

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Limeira / Jardim Campo Belo

Lote/Terreno à Venda, 140 m² por R\$ 138.000

COD. TE-215

Jardim Campo Belo, Limeira - SP [VER NO MAPA](#)

140m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRA
R\$ 138.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 02.

Descrição

Imóvel com:

Dimensões: 7,00 ml x 20,00 ml

Área Terreno: 140,00 m²


Preço: R\$ 138.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo


Amostra Seleccionada nº 03.

Lote

VivaReal
COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS
FESTIVAL DA MUDANÇA
DESCOBRIR
FINANCIAMENTO



4 fotos



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Limeira / Jardim Campo Belo

Lote/Terreno à Venda, 140 m² por R\$ 130.000

COD. 30419

Jardim Campo Belo, Limeira - SP [VER NO MAPA](#)

140m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

COMPRA

R\$ 130.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 03.

Descrição

Imóvel com:

Dimensões: 7,00 ml x 20,00 ml

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 130.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 04.

Lote

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

IMÓVEIS LIMEIRA

2 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Limeira / Jardim Campo Belo

Lote/Terreno à Venda, 140 m² por R\$ 130.000

COD. 2379_2-843646

Jardim Campo Belo, Limeira - SP [VER NO MAPA](#)

Compre	140m ²	Não informado	Não informado	Não informado
	SOLICITAR	SOLICITAR	SOLICITAR	SOLICITAR

COMPRA

R\$ 130.000

Condomínio: Não informado

IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 04.

Descrição

Imóvel com:

Dimensões: 7,00 ml x 20,00 ml

Área Terreno: 140,00 m²


Preço: R\$ 130.000,00

Imóvel – Jardim Campo Belo

Amostra Seleccionada nº 05.

Lote

VivaReal
COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS
FESTIVAL DA MUDANÇA
DESCOBRIR
FINANCIAMENTO



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Limeira / Jardim Campo Belo

Lote/Terreno à Venda, 140 m² por R\$ 135.000

COD. 5349

Jardim Campo Belo, Limeira - SP [VER NO MAPA](#)

140m²

Não informado

Não informado

Não informado

COMPRA

R\$ 135.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[SOLICITAR](#)

[SOLICITAR](#)

[SOLICITAR](#)

Ficha Comercial

Amostra Seleccionada 05.

Descrição

Imóvel com:

Dimensões: 7,00 ml x 20,00 ml

Área Terreno: 140,00 m²

Preço: R\$ 135.000,00

I) QUADRO - AMOSTRAL GERAL DE PESQUISA DE MERCADO.

Número de Amostras Gerais: 05. Média Linear. Valor do Lote

Nº	Bairro	R\$ Venda	M²	Fonte	R\$ M² Venda
01.	Jd. Campo Belo	R\$ 130.000,00	140	Roque	R\$ 928,71
02.	Jd. Campo Belo	R\$ 138.000,00	140	Viva Real	R\$ 985,71
03.	Jd. Campo Belo	R\$ 130.000,00	140	I Web	R\$ 928,71
04.	Jd. Campo Belo	R\$ 130.000,00	140	Viva Real	R\$ 928,71
05.	Jd. Campo Belo	R\$ 135.000,00	140	I Web	R\$ 964,29

Amostras	Compatíveis: De 01 a 05.
Motivos	Bairro e Dimensões.
Total - R\$	Soma da Amostras (De 01 a 05) = R\$ 4.736,13
Média - R\$	R\$ 947,23
R\$ Lote Nº 26	140,00 M² x R\$ 947,23 = R\$ 132.612,20

Arredondamento	R\$ 133.000,00
(Cento e Trinta e Três Mil Reais)	

II) AFERIÇÃO FINAL DE VALORES.

VALOR DO IMÓVEL.

Lote de Terreno	R\$	133.000,00
Construção	R\$	212.000,00
Total	R\$	345.000,00
(Trezentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)		

Valor do imóvel para venda, no estado em que se encontra:	R\$ 345.000,00
(Trezentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)	

Anexo IV



Certidão de Lote

Certidão de Lote de Terreno
Quadra G. Lote nº 26

19/05/2023

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, REGISTRO CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE LIMEIRA - ESTADO DE SÃO PAULO


CERTIDÃO

CERTIFICA, a pedido de pessoa interessada, que revendo nesta Serventia os livros existentes, neles **NÃO** encontrou registro algum de hipoteca, arresto, sequestro, penhora, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real pelos quais **“RIO BRAVO EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO LTDA.”**, inscrita no CNPJ sob n. 01.290.370/0001-73, tenha de qualquer forma onerado ou alienado o imóvel constante do lote de terreno sob n. **26** da quadra **G**, do loteamento denominado **“JARDIM RESIDENCIAL CAMPO BELO”**, nesta cidade, com área total de 140,00 metros quadrados, ou seja, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Doze; igual medida no fundo, confrontando com o lote 36; 20,00 metros de cada lado, da frente ao fundo, confrontando de um lado com o lote 25 e de outro lado com o lote 27. **Há restrições com relação a esse lote, conforme contrato padrão arquivado no processo.** Imóvel esse registrado nesta Serventia tendo como título aquisitivo o registro R.2-32.710 de 26 de setembro de 1.996, e loteamento registrado sob n. R.4-32.710, em 07 de março de 1.997. Nada mais.

Ao Oficial:	R\$ 40,91
Ao Estado:	R\$ 11,63
Ao IPESP:	R\$ 7,96
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,15
Ao TJSP:	R\$ 2,81
Ao Município:	R\$ 2,05
Ao MPSP:	R\$ 1,96
Total:	R\$ 69,47

Recolhimentos feitos por guia

O referido é verdade, dou fé. – Limeira, 17 de maio de 2023 (17/05/2023).


Deborah Luporini da Gloria Oliveira
A Escrevente Autorizada



Selo Digital nº
1126723C300000066685323R

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Limeira - SP

11267-2 - AA 342546

11267-2-334611-344005-1223



Anexo V



Certidões Limeira/SP

Cadastro Imobiliário

Certidão Área Construída

Certidão de Valor Venal

19/05/2023

Certidão de Cadastro Imobiliário

fls. 843

Folha Nº 001



Secretaria Municipal de
Urbanismo

CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO Nº 1775/2023

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Município de Limeira, estado de São Paulo, aos 23 dias do mês de Março de 2023.

CERTIFICA que, em atenção ao protocolo eletrônico nº 2155/2023, em virtude das informações registradas no cadastro imobiliário municipal, consta:

- Imóvel com frente para a **RUA JOÃO CONTI, 472 - JARDIM RESIDENCIAL CAMPO BELO**, Quadra G - Lote 26, inscrito sob nº 3539026000, está lançado para fins de tributos em nome de **SEBASTIAO RODRIGUES DE FREITAS**.

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.

Limeira, 23/03/2023 às 00:37:06

A autenticidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na internet, no endereço www.limeira.sp.gov.br

Certidão Área Construída

fls. 844

Folha Nº 001



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>

CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Nº: CAC-9551/2023
Chave: E71A712C

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:

COMPROMISSÁRIO: SEBASTIAO RODRIGUES DE FREITAS

I.C. REDUZIDO: 97842

LOGRADOURO: RUA JOÃO CONTI, Nº 472

BAIRRO: JARDIM RESIDENCIAL CAMPO BELO

CONDOMÍNIO:

QUADRA: G

SUSPENSO: NÃO

FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 3539-026-000

COMPLEMENTO: DATA DE CONSTRUÇÃO:

CEP: 13481-161

SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO

LOTE: 26

LOTEAMENTO: JARDIM RESIDENCIAL CAMPO BELO

BLOCO:

Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2023	--	--	140,00	0,00	0,00				
2022	--	--	140,00	0,00	0,00				
2021	--	--	140,00	0,00	0,00				
2020	--	--	140,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2019	--	--	140,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2018	--	--	140,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2017	--	--	140,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2016	--	--	140,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2015	--	--	140,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2014	--	--	140,00	0,00	0,00		1,0000000000		

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.



LIMEIRA/SP, 23 de Março de 2023

Certidão de Valor Venal

fls. 845

Folha Nº 001



ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

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>

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2023

Nº: CVV-15053/2023

Chave: FE1DDFE3

O Departamento de Receita e Fiscalização da Secretaria Municipal de Fazenda, certifica o(s) valor(es) venal(is), do imóvel com inscrição imobiliária abaixo identificado, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

COMPROMISSÁRIO: SEBASTIAO RODRIGUES DE FREITAS **CPF:** 452.191.684-87

I.C. REDUZIDO: 97842

LOGRADOURO: RUA JOÃO CONTI, Nº 472

BAIRRO: JARDIM RESIDENCIAL CAMPO BELO

CONDOMÍNIO: QUADRA: G

SUSPENSO: NÃO **FRAÇÃO IDEAL:** 1.0000000000

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 3539-026-000

COMPLEMENTO: DATA DE CONSTRUÇÃO:

CEP: 13481-161 **SITUAÇÃO IMÓVEL:** ATIVO

LOTE: 26

LOTEAMENTO: JARDIM RESIDENCIAL CAMPO BELO

BLOCO:

VALOR VENAL:

TERRENO: 140,00 (m²) | R\$ 5.917,50 (Cinco Mil, Novecentos e Dezesete Reais e Cinquenta Centavos)

EDIFICAÇÃO: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)

EDIFICAÇÃO ESPECIAL: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)

TOTAL: R\$ 5.917,50 (Cinco Mil, Novecentos e Dezesete Reais e Cinquenta Centavos)

Fica ressalvado, entretanto, o direito que cabe a Fazenda Municipal, de efetuar qualquer correção, por erro do lançamento, posteriormente apurado. Certidão emitida em conformidade a Lei Complementar 190/97 e alterações posteriores.

LIMEIRA/SP, 23 de Março de 2023



Anexo V



Breve Currículo

Perito Avaliador

CRECISP nº 64030

CNAI nº 24287

19/05/2023

BREVE CURRÍCULO

fls. 847

FOLHA Nº 01

PERITO EM IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

LUIZ HENRIQUE DOS REIS
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 24287
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP 64030

DADOS PESSOAIS:

Luiz Henrique dos Reis, brasileiro, paulistano, CEP 13481-470 - Limeira - SP.

CADASTRO – AVALIADORES IMOBILIÁRIOS - COFECI

<https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis>

CADASTRO – AUXILIARES DA JUSTIÇA - TJSP

<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica>

Perito em Atuação Processual: 1ª Vara Cível do Foro de Limeira do Estado de São Paulo

1. **Alienação Particular:** Processos nº 0007222-40.1997.8.26.0320 (Êxito - Venda).
2. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 1005647-47.2015.8.26.0320 (Concluído).
3. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 1011321-40.2014.8.26.0320 (Concluído).
4. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 1008903-32.2014.8.26.0320 (Concluído).

Perito em Atuação Processual: 2ª Vara Cível do Foro de Limeira do Estado de São Paulo

1. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 3001093-06.2013.8.26.0320 (Em andamento).
2. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 1004603-22.2017.8.26.0320 (Em andamento).
3. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 0009966-51.2010.8.26.0320 (Em andamento).

Perito em Atuação Processual: Vara da Família e Sucessões do Foro de Limeira do Estado de São Paulo

1. **Avaliação Imobiliária:** Processo nº 0012882-58.2010.8.26.0320 (Em andamento).

E-mail: luz.reis@creci.org.br

Telefones: (19) 3703-2448 / (19) 98363-6344

CURSOS DE CAPACITAÇÃO NA ÁREA IMOBILIÁRIA:

- **TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS (TTI)**, Transações Imobiliárias – 1996. Lei nº 5.6921, Parecer CFE - Conselho Federal de Educação nº 616, Deliberação do CEE - Conselho Estadual de Educação em 09.09.1995. Registro nº 2099. Instituto de Pesquisas Educacionais. Escola Meritum – São Paulo – SP.

- **CURSO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**, Avaliador Imobiliário – PTAM – 2018. Portaria COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nº 059/2017, Registro nº 7630, Relação nº 395. IBREP – Santa Catarina – SC.
- **CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – 2018. Resolução COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nº 1.066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011, Registro no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis nº 24287.
- **CURSO DE PERITO JUDICIAL**, Serviço Público Federal, CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, 2ª Região, Novo CPC – Lei nº 13.105/2015, expedido em 05/04/2017.

CAPACITAÇÃO E ATUAÇÃO COMO PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS:

- Emissão de Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas e Laudos Periciais com autenticidades do Selo certificador COFECI em todas as suas peças, para imóveis urbanos e rurais, em ações de:
 - Avaliações de Patrimônio LEI Nº 11.441 de 04/01/2007, em partilha de bens e separação de casais;
 - Avaliações de Bens para Penhora LEI Nº 11.382 de 22/01/2007;
 - Pareceres técnicos de imóveis para revisão municipal de Impostos (IPTU, ITBI, ITD);
 - Avaliações para Incorporadoras na aquisição de terrenos e glebas;
 - Avaliações Particulares na Compra e venda de imóveis;
 - Avaliações para Consórcios Imobiliários;
 - Avaliações de imóveis para Bancos e Factorings;
 - Revisão para desapropriação por órgãos municipais – estaduais - federais;
 - Cisão ou Fusão de empresas;
 - Em casos de Hipotecas e Seguros.

Limeira – SP, 19 de maio de 2023.



Luiz Henrique dos Reis
Corretor de Imóveis
Perito Avaliador

Anexo VII



Credenciais

Perito Avaliador

CRECISP nº 64030

CNAI nº 24287

19/05/2023

CRENCIAIS

CIRP – CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL CRECISP Nº 6403

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

**Filiação: MARCELO DOS REIS
NAIR CAVAINI DOS REIS**

Naturalidade: SAO PAULO - SP **Data de Nascimento: 17/09/1964**

RG: 16748987 SSP - SP **CPF: 022.067.168-01**

Via: 1º via **Data de Inscrição no CRECI: 25/07/2003**

Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Bojajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: F74UQR

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2023
CRECISP 064030**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 24287

LUIZ HENRIQUE DOS REIS




Luiz Henrique dos Reis

**VALIDADE
30/04/2024**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 00:58, sob o número WLRA23700866135. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009966-51.2010.8.26.0320 e código nLiSclOh.

CERTIFICADO DE AVALIADOR

CNAI Nº 24287

	<p>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI</p>	 <p>SISTEMA COFECI-CRECI</p>
<p>CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO</p>		
<p>O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis</p>		<p>Nº 24287</p>
<p>Luiz Henrique dos Reis</p>		
<p>inscrito em 24/06/2003 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 64.030 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir</p>		
<p>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</p>		
<p>Habilitação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias Certificado de Avaliação Expedido por:</p>	<p>Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2023.</p>	
<p>JOÃO TEODORO DA SILVA Presidente</p>	<p>LUIZ HENRIQUE DOS REIS:02206716801 REIS:02206716801 Dados: 2023.02.20 22:21:55 -03'00'</p>	<p>RÔMULO SOARES DE LIMA Diretor Secretário</p>
<p>Assinatura do Avaliador Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima. Chave de Autenticação: b1fa9d1bc38c93f1d0b5b5da18f4413cb750530b</p>		