

LAUDO DE AValiação

Imóvel: Rua Olavo Bilac, 39, 41 e 43 – Vila Paraiso – Americana/SP



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – 1ª VARA CÍVEL do foro da comarca de AMERICANA-SP.

Interessado: Processo nº 1012996-97.2016.8.26.0019 e 0006879-39.2018.8.26.0019

Proprietário: PLUS INFORMÁTICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.



Objetivo da avaliação: Definição do valor de mercado do imóvel.

Finalidade: Valor de penhora.

Endereço completo do imóvel: Rua Olavo Bilac, 39, 41 e 43 – Vila Paraiso

CEP.: 13465-470

UF: SP

Cidade: Americana

Área construída (m²): 243,49m²

Método utilizado:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento por Fatores

Especificação

Grau II (Fundamentação) e Grau II (Precisão)

Resultados de avaliação:

- Valor de mercado para venda do imóvel

R\$680.000,00 (seicentos e oitenta mil reais).

EVERALDO LUIZ BASSETTE

Engº. Civil – CREA 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

- Inst. Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -

Americana, 20 de julho de 2022.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – 1ª VARA CÍVEL do foro da comarca de AMERICANA-SP.

Processo nº 1012996-97.2016.8.26.0019 e 0006879-39.2018.8.26.0019

2. PROPRIETÁRIO:

PLUS INFORMÁTICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel de uso misto: residencial/comercial.

4. FINALIDADE DO LAUDO:

Valor de mercado para penhora.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo deste Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado do imóvel, que é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações constantes na matrícula nº 62.943 e na visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas.



7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Endereço: Rua Olavo Bilac, 39,41 e 43 – Vila Paraíso – Americana/SP.

O acesso para o imóvel se dá pela Rua Vital Brasil.

a. Vistoria

Em vistoria realizada no dia 29 de junho passado, acompanhados que fomos pela Advogada do Requerido, Sra. Kellen Cristiane Prado da Silveira e pela Engenheira Civil Manuela Franzin Bassette, que nos auxiliava neste mister, pudemos observar o imóvel internamente e externamente, além da região em que o imóvel está localizado, e narrar o que segue:

Trata-se de um imóvel de uso parte residencial e parte comercial, sendo:

Número 39 (residencial):

Constituído de área de serviço, cozinha, sala de jantar, 1 suíte, 4 dormitórios, 1 banheiro social e vaga de garagem.

Piso em concreto liso externamente e em cerâmica comum internamente; revestimento cerâmico (azulejo) até o teto nos banheiros e sala de jantar; paredes com pintura látex sobre reboco; instalações hidráulicas essenciais e pontos de energia e iluminação básicos; esquadrias de madeira, sendo nos dormitórios do tipo guilhotina.

Números 41 e 43 (comercial):

Constituído de recepção, 2 banheiros, sala de atendimento e 1 cômodo extra.

Piso cerâmico total; paredes com pintura a látex sobre reboco; instalações hidráulicas adaptadas; instalações elétricas completas e com alguns circuitos independentes; forro de gesso com moldura; esquadrias de aço pintadas a esmalte e alumínio com vidros comuns.



b. Região do imóvel:

- Avenida Campos Salles

O imóvel está situado a 1,2km da Basílica Santuária de Santo Antônio de Pádua, marco central do município de Americana-SP.

Observa-se que próximos do imóvel avaliando há diversos imóveis comerciais como lojas, restaurantes, bares, imobiliárias, padarias, sorveterias, entre outros.

Quanto à microrregião pode-se observar que o bairro é antigo e em sua maioria com padrão construtivo médio e médio alto.

A região possui topografia praticamente plana, infraestrutura com pavimentação asfáltica, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto por sistema de esgotamento sanitário operado pelo Município.

O nível social é médio.

c. Documentação:

O imóvel encontra-se registrado na matrícula nº 62.943 e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP sob as Inscrições Cadastrais 05.0005.0053.0001, 05.0005.0053.0002 e 05.0005.0053.0003, anexas.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Americana é um município do estado de São Paulo, na microrregião de Campinas. A população da cidade foi calculada segundo estimativa do IBGE de 2018 em 242.018 habitantes.

Possui o quarto maior PIB (Produto Interno Bruto) da Região Metropolitana de Campinas, e o vigésimo do estado de São Paulo, sendo o setor terciário sua maior fonte geradora.



O imóvel avaliando se encontra bem localizado. O bairro é antigo, mas foram observados diversos imóveis bem conservados e a quantidade de imóveis disponíveis para comercialização pode ser considerada média.

Considerando que o imóvel avaliando é análogo aos imóveis do bairro e os imóveis à venda, pode – se concluir que a **absorção do mercado e sua liquidez** será média. O público alvo deste imóvel é voltado para grupos com interesse em residências coletivas e profissionais da área da saúde.

9. MÉTODOLOGIA UTILIZADA:

Após concluída as pesquisas mercadológicas da região conclui-se que a metodologia que melhor reflete a condição de venda do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.

A pesquisa imobiliária na região foi realizada no mês de julho/2022.

Foram, então, elaborados cálculos com base na metodologia de Tratamento por Fatores.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Grau de Fundamentação:

Com base nas tabelas da NBR 14.653 que tratam do enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho encontra-se enquadrado no

Grau de Fundamentação II



Grau de Precisão:

Com base nas tabelas da NBR 14.653 que tratam do enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho encontra-se enquadrado no

Grau de Precisão II

11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO:

Para se obter o valor de mercado do imóvel pelo tratamento por fatores, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 10 (dez) elementos coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR14.653-2, sendo considerada uma variável dependente que é o valor unitário (R\$) e Índice de valor da Prefeitura Municipal, Padrão Construtivo e Estado de Conservação como variáveis independentes.

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA:

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ 679.863,27 ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 6.8.1 – (a) da NBR 14.653-1/2019, temos o seguinte valor:

Valor do imóvel: R\$ 680.000,00 (seicentos e oitenta mil reais) Data base: julho/2022.



ANEXOS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
INSCRIÇÕES CADASTRAIS.....	22
TABELA PADRÃO CONSTRUTIVO	27
MAPA REFERENCIAL MUNICÍPIO AMERICANA	28
TABELA ESTADO DE CONSERVAÇÃO	29
IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO	30
MEMÓRIA DE CÁLCULO	31
TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO	32
GRAU DE PRECISÃO	33
PODER DE PREDIÇÃO	34
A.R.T. (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)	35



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Engº Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE
CONSULTORIA & PERÍCIAS

Relatório Fotográfico

Vistas gerais do imóvel.



Vistas da rua de localização do imóvel e dos imóveis próximos.



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Engº Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE
CONSULTORIA & PERÍCIAS



Imóvel de número 39 pela Prefeitura Municipal – residência no fundo do lote.



Entrada e garagem para 1 veículo. Notar reparos necessários.



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE
CONSULTORIA & PERÍCIAS



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE
CONSULTORIA & PERÍCIAS

Área de Serviços. Notar padrão de acabamento.



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Engº Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP



Área externa.



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP



Divisa lateral direita, de quem olha o imóvel da rua.



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE
CONSULTORIA & PERÍCIAS



Indicações de reparos necessários observadas pelo exterior da parte residencial.



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE
CONSULTORIA & PERÍCIAS



EVERALDO LUIZ BASSETTE

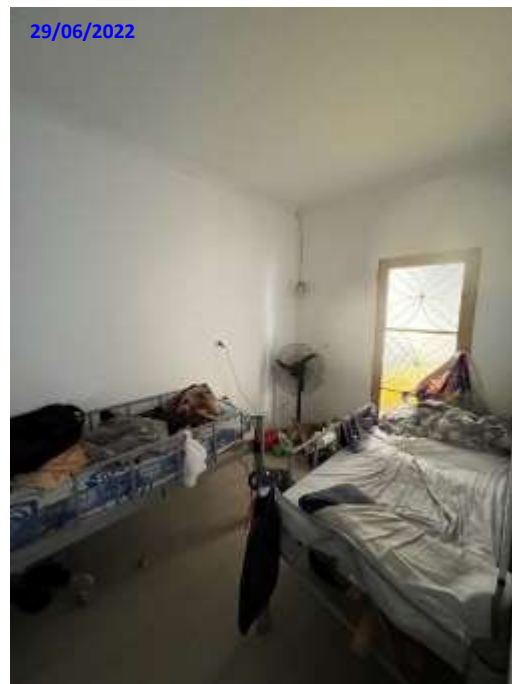
Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE

CONSULTORIA & PERÍCIAS

Interior da parte residencial. Notar padrão de acabamento.



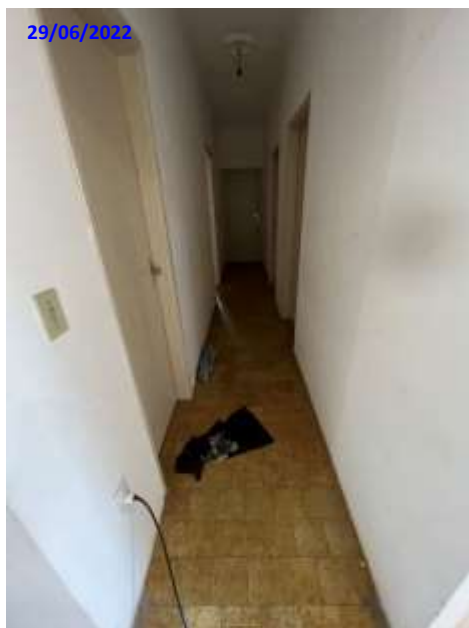
EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE

CONSULTORIA & PERÍCIAS



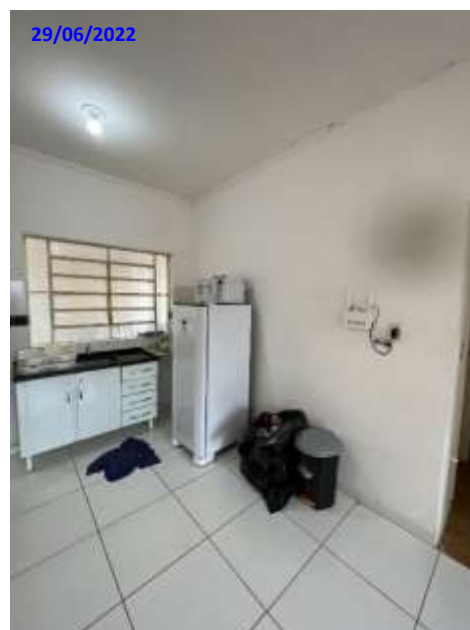
EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE

CONSULTORIA & PERÍCIAS



Indicações de reparos necessários observadas pelo interior da parte residencial.



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

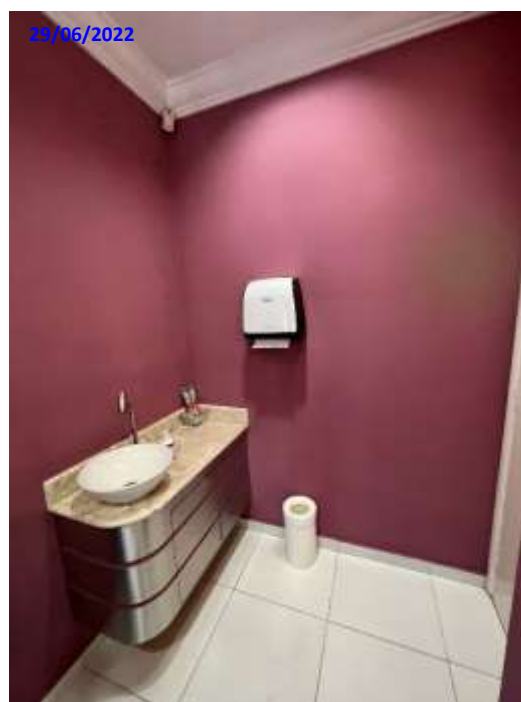
Membro Titular do IBAPE/SP



Imóvel de número 41 pela Prefeitura Municipal – comercial, sendo utilizado no momento da vistoria como consultório odontológico.



Recepção e sanitários. Notar padrão de acabamento.



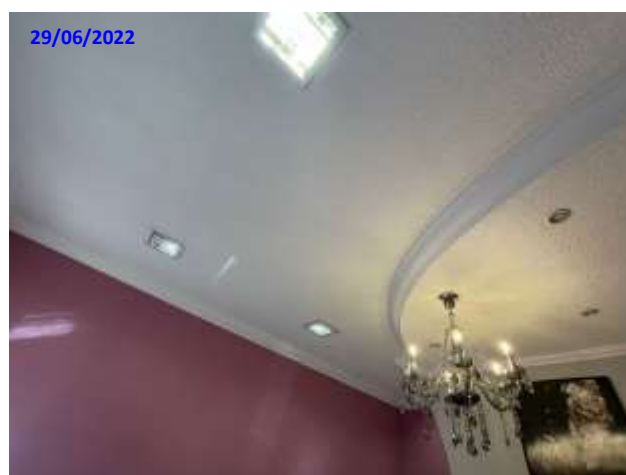
EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE

CONSULTORIA & PERÍCIAS



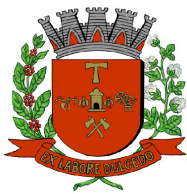
Área de atendimento.





Demais áreas.



**Dados do Imóvel**

Cadastro 05.0005.0053.0001	Endereço: RUA OLAVO BILAC, 39 - VILA PARAISO				
Proprietário: PLUS INFORMÁTICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - Documento: 03181485000155					
Compromissário: - Documento:					
Endereço de Correspondência: RUA ALVARO RIBEIRO - VILA REHDER - número 224, AMERICANA - SP CEP 13465-400					
Status: Normal	Lote:	Quadra:	Condomínio: Não Cadastrado		

Características do Imóvel

Área Terreno: 256,640 m2	Testada: 12,100 m	Fundos: 11,400 m	Lado Direito: 32,500 m	Lado Esquerdo: 32,650 m	Curva: 0,000 m
Muro: SIM	Esquina: NÃO	Praça: NÃO	Gleba: NÃO	Vieira: NAO POSSUI VIELA	

Edificação

Área Construída: 157,840 m2	Área Ocupada: 0,000 m2	Edifício: Outro Tipo Diferente de Edifício		Código: 0	
Área para Índice de Aproveitamento Básico (IAB = 1,5): m2			Área para Índice de Aproveitamento Máximo (IAM = 4,0): m2		
Destinação: Não Cadastrada					

Uso do Solo

Uso: RESIDENCIAL	Tipo: PREDIAL
------------------	---------------

Zoneamento

ZM - Art. 46. A Zona de Uso Misto / ZM, da Macrozona de Uso Predominante Urbano / MPU, é zona compartilhada pelo uso residencial unifamiliar, multifamiliar, institucional, comércio e serviços, com lotes de área mínima de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), com exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico de Americana.

Área de Planejamento: AP-08	Tipo de Via: Via Local	Largura da Via: 12,00 m	Largura Variável: SIM
-----------------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------

Histórico do Imóvel

HABITE-SE 12660/82, EXP.EM 30.06.82.
CAD.ANT.05.0005.0053.00.
INSCR.MUNIC.23190/83.
CERT.P/ INSTAL.18775/90.
CERT.VIST.30844/90,17894/91.
SOL.SEG.VIA DE PLANTA E HABITE-SE,PROT.8709/92.
SOL.SEG.VIA DE HABITE-SE,PROT.14562/92.
85,40 M2.,AREA CONSTR.CF.BIC DE 03.01.72
101,76 M2., AREA CONSTR.CF.BIC DE 20.05.77
119,90 M2., AREA CONSTR.RES.CONF.BIC DE 08.06.82
LOT.MENC.E P/SIMPLES LOCAL.DO IM.POIS O MESMO NAO
FAZ PARTE DO LOT.APROVADO.
INSC. MUNI. PROT. 29107/93
SOL.2a VIA DO HABITE-SE,PROT.15371/94.
DESDE 10.11.71 O No DO PREDIO E 41, E NAO 141 COMO
CONSTOU NO HABITE-SE EXP.EM 1971, EM 01.06.94.
EXPEDIDO INSC.MUN.E AUTORIZADO ALV.FUNC. EM 20/04/
95,PARA COM.VAREJ.ART.VEST.,CONF.PROT.6512/95.
ALTRADAS MEDIDAS E AREA DO TERRENO CONFORME VERIF.
NO LOCAL,PROT.22069/95 EM 21.09.95.
PLANTA 10244 APROVADA EM 09/08/1971, AUMENTO DE RESIDENCIAL P/SALÃO COMERCIAL,
EM NOME DE JOSE GIBAU, C/14,00M². HABITE-SE EXPEDIDO EM 16/11/1971. ALTERADA ATIVIDADE
ESCRITÓRIO P/BAZAR E LOJA DE ETIQUETAS (65,65M²), CONF. PLANTA 46295.
PLANTA 15111 APROV.EM 24/05/76, AUMENTO DE RESIDENCIA, EM NOME DE JOSE GIBAU, C/72,00M²,
HABITE-SE EXPEDIDO EM 30/06/1982.
PROJ.REGULARIZACAO C/ALTERACAO PARCIAL DE ATIVIDADE DE ESCRITORIO P/BAZAR E LOJA DE
ETIQUETAS, PROT.22069/95, PLANTA 46295, APROVADA EM 21/07/1995 EM NOME DE JOSE GIBAU
C/69,14M².
HABITE-SE/ALVARA DE UTILIZACAO,PROT.20902/96.
TERMINO OBRA EM 17.07.96 C/157,84M2 DE AREA CONS-
TRUCAO CF.CERTIDAO ANEXA AO PROT.20902/96,12.8.96.
-ISSQN NOT.N.1118 DE 20.08.96 PROT.N.20.902/96

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO - UNIDADE DE GEOPROCESSAMENTO

ANOTADO PROPRIETARIO CONF.ESCRITURA COMPRA VENDA/R.4/MATRICULA 62943, EM 25.10.2005.

ALTERADO ZONEAMENTO DE ZCS PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL

4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.

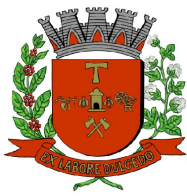
CONFIRMADO PROPRIETARIO E ANOTADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.59470/09, EM 04.12.2009.

ANOTADO ENDEREÇO AVISO.

SISTEMA INTEGRADO DE LICENCIAMENTO - SIL - PROT.167543288

ANOTADO ENDEREÇO AVISO.

Impresso por Everaldo Luiz Bassette - matrícula 1482 em 06/04/2022

**Dados do Imóvel**

Cadastro 05.0005.0053.0002	Endereço: RUA OLAVO BILAC, 41 - VILA PARAISO		
Proprietário: PLUS INFORMÁTICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - Documento: 03181485000155			
Compromissário: - Documento:			
Endereço de Correspondência: RUA ALVARO RIBEIRO - VILA REHDER - número 224, AMERICANA - SP CEP 13465-400			
Status: Normal	Lote:	Quadra:	Condomínio: Não Cadastrado

Características do Imóvel

Área Terreno: 31,610 m ²	Testada: 12,100 m	Fundos: 11,400 m	Lado Direito: 32,500 m	Lado Esquerdo: 32,650 m	Curva: 0,000 m
Muro: SIM	Esquina: NÃO	Praça: NÃO	Gleba: NÃO	Vielas: NAO POSSUI VIELA	

Edificação

Área Construída: 19,440 m ²	Área Ocupada: 0,000 m ²	Edifício: Outro Tipo Diferente de Edifício		Código: 0
Área para Índice de Aproveitamento Básico (IAB = 1,5): m ²		Área para Índice de Aproveitamento Máximo (IAM = 4,0): m ²		
Destinação: Não Cadastrada				

Uso do Solo

Uso: COMERCIAL E PRESTAÇÃO SERVIÇOS	Tipo: PREDIAL
-------------------------------------	---------------

Zoneamento

ZM - Art. 46. A Zona de Uso Misto / ZM, da Macrozona de Uso Predominante Urbano / MPU, é zona compartilhada pelo uso residencial unifamiliar, multifamiliar, institucional, comércio e serviços, com lotes de área mínima de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), com exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico de Americana.

Área de Planejamento: AP-08	Tipo de Via: Via Local	Largura da Via: 12,00 m	Largura Variável: SIM
-----------------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------

Histórico do Imóvel

SEG.VIA PL.HABITE-SE.PROT.8709/92.
HABITE-SE,12660/82,EXPEDIDO EM 30/06/82.
CAD.ANT:05.0005.0053.00.
CERT.VISTORIA,20538/86,26085/86,30640/89,23298/92.
54,45 M2., AREA CONSTR.COM.CONF.BIC DE 08.06.82
LOT.MENC.E P/SIMPLES LOCAL.DO IMOVEL POIS O MESMO
NAO FAZ PARTE DO LOT. APROVADO
INSC. MUNI. PROT. 11298/94
DESDE 10.11.71 O No DO PREDIO E 43, E NAO 143 COMO
CONSTOU NO HABITE-SE EXP.EM 1971, EM 01.06.94.
SOL.2a VIA DO HABITE-SE,PROT.15371/94.
EXPEDIDO INSC.MUN.E AUTORIZADO ALV.FUNC.EM 13/09/
94, CONFORME PROT. 22008/94.
ALTERADAS MEDIDAS E AREA DO TERRENO CF.VERIFICACAO
NO LOCAL,PROT.22069/95 EM 21.09.95,21.09.95.
PLANTA 10244, APROVADA EM 09/08/1971, EM NOME DE JOSÉ GIBAU, C/14,00M², AUMENTO RESIDENCIAL
P/SALAO COMERCIAL. HABITE-SE EXPEDIDO EM 16/11/1971. ALTERADA ATIVIDADE PARCIAL (EXISTENTE
C/85,65M²) P/BAZAR E LOJA DE ETIQUETAS, CONF. PLANTA 46295.
PROJ.AUMENTO DE RESIDÊNCIA, PROT.8402/76, PLANTA 15111, APROVADA EM 24/05/1976, EM NOME
DE JOSÉ GIBAU, C/72,00M². HABITE-SE EXPEDIDO EM 30/06/1982, SOB PROT.12660/82.
PROJ.REGULARIZAÇÃO C/ALTERAÇÃO PARCIAL DE ATIVIDADE DE ESCRITÓRIO P/(BAZAR E LOJA DE
ETIQUETAS), PROT.22069/95, PLANTA 46295, APROVADA EM 21/07/1995, EM NOME DE JOSÉ GIBAU,
C/69,14M². CERTIDÃO DE TÉRMINO DE OBRA EXPEDIDO EM 17/07/1996, PROT.20902/96.
EXPEDIDO INSC.MUN E AUTORIZADO ALV.FUNC.07/12/95
P/IND.E COM. ETIQUETAS, CONF. PROT.29256/95
HABITE-SE/ALVARA DE UTILIZACAO,PROT.20902/96.
TERMINO OBRA EM 17.07.96 C/19,44M2 DE AREA CONSTRU
CAO CONF.CERTIDAO ANEXA AO PROT.20902/96, 12.08.96
-ISSQN NOT.N.1117 DE 20.08.96 PROT.N.20.902/96
CERTIDAO DE ZONEAMENTO PROT.6647/97.
ABERT IM 71762 EM 1/8/05 ATIV COM E REPRESENT ARTGS FOTOGRAFICOS,CINEMATOGRAFICOS PROT. 49123/05
ANOTADO PROPRIETARIO CONF.ESCRITURA COMPRA VENDA/R.4/MATRICULA 62943, EM 25.10.2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO - UNIDADE DE GEOPROCESSAMENTO

SOLIC. ALVARÁ DE LICENÇA E FUNCIONAMENTO, PROT.49123/2005.

EXPEDIDO ALV.DE LICENÇA E FUNC. EM 26/12/2005 C/VALIDADE P/26/12/2007, PROT.49123/2005.

ALTERADO ZONEAMENTO DE ZCS PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL

4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.

CONFIRMADO PROPRIETARIO E ANOTADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.59470/09, EM 04.12.2009.

ANOTADO ENDEREÇO AVISO.

ANOTADO ENDEREÇO AVISO.

SIL-SISTEMA INTEGRADO DE LICENCIAMENTO, PROT:1901896.2019-75, CNAES 6190-6/99, 8599-6/03, 8599-6/04, 8599-6/99, 9511-8/00, ATIVIDADE NÃO SERA EXERCIDA NO LOCAL, ESCRITORIO ADMINISTRATIVO.

SOLICITAÇÃO DE VRE EMPRESA (EDNA LIMA CORDEIRO), CNPJ: 33.629.537/0001-74 , IM 104415 , PROT 41108/2019 .

SIL-SISTEMA INTEGRADO DE LICENCIAMENTO PROTOCOLO 2064522.2019-08 - CNAES 6190-6/99, 8599-6/03, 8599-6/04, 9511-8/00. ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO, AS ATIVIDADES NÃO SERÃO EXERCIDAS NO LOCAL.

ABERTURA DE EMPRESA (SIL), EMPRESA ANA BEATRIZ FREITAS CORDEIRO 45451934800, CNPJ 34-428-455/0001-24, I.M 105202.

Impresso por Everaldo Luiz Bassette - matrícula 1482 em 06/04/2022

**Dados do Imóvel**

Cadastro 05.0005.0053.0003	Endereço: RUA OLAVO BILAC, 43 - VILA PARAISO		
Proprietário: PLUS INFORMÁTICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - Documento: 03181485000155			
Compromissário: - Documento:			
Endereço de Correspondência: RUA ALVARO RIBEIRO - VILA REHDER - número 224, AMERICANA - SP CEP 13465-400			
Status: Normal	Lote:	Quadra:	Condomínio: Não Cadastrado

Características do Imóvel

Área Terreno: 107,650 m2	Testada: 12,100 m	Fundos: 11,400 m	Lado Direito: 32,500 m	Lado Esquerdo: 32,650 m	Curva: 0,000 m
Muro: SIM	Esquina: NÃO	Praça: NÃO	Gleba: NÃO	Viel: NAO POSSUI VIELA	

Edificação

Área Construída: 66,210 m2	Área Ocupada: 0,000 m2	Edifício: Outro Tipo Diferente de Edifício		Código: 0
Área para Índice de Aproveitamento Básico (IAB = 1,5): m2		Área para Índice de Aproveitamento Máximo (IAM = 4,0): m2		
Destinação: Não Cadastrada				

Uso do Solo

Uso: COMERCIAL E PRESTAÇÃO SERVIÇOS	Tipo: PREDIAL
-------------------------------------	---------------

Zoneamento

ZM - Art. 46. A Zona de Uso Misto / ZM, da Macrozona de Uso Predominante Urbano / MPU, é zona compartilhada pelo uso residencial unifamiliar, multifamiliar, institucional, comércio e serviços, com lotes de área mínima de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), com exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico de Americana.

Área de Planejamento: AP-08	Tipo de Via: Via Local	Largura da Via: 12,00 m	Largura Variável: SIM
-----------------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------

Histórico do Imóvel

PASSOU A SUBLOTE 3 EM FUNCAO DO PROT.20902/96, EM 12.08.96.

TERMINO DE OBRA EM 17.07.96 COM 66,21M2 DE AREA

CONSTR.CF.CERTIDAO ANEXA AO PROT.20902/96, 12.8.96

-ISSQN NOT.N.1116 DE 20.08.96 PROT.N.20.902/96

ANOTADO ENDEREÇO AVISO CF.PROT.36417/97, 19.12.97.

RETIRADO END.AVISO CF.PROT.2448/99(IMOB),20.05.99.

ABERT IM 71762 EM 1/8/05 ATIV COM E REPRESENT ARTGS FOTOGRAFICOS,CINEMATOGRAFICOS PROT. 49123/05

ANOTADO PROPRIETARIO CONF.ESCRITURA COMPRA VENDA/R.4/MATRICULA 62943, EM 25.10.2005.

PLANTA 10244, APROVADA EM 09/08/1971, EM NOME DE JOSÉ GIBAU, C/14,00M², AUMENTO RESIDENCIAL P/SALAO COMERCIAL. HABITE-SE EXPEDIDO EM 16/11/1971. ALTERADA ATIVIDADE PARCIAL (EXISTENTE C/85,65M²) P/BAZAR E LOJA DE ETIQUETAS, CONF. PLANTA 46295.

PROJ.AUMENTO DE RESIDÊNCIA, PROT.8402/76, PLANTA 15111, APROVADA EM 24/05/1976, EM NOME DE JOSÉ GIBAU, C/72,00M². HABITE-SE EXPEDIDO EM 30/06/1982, SOB PROT.12660/82.

PROJ.REGULARIZAÇÃO C/ALTERAÇÃO PARCIAL DE ATIVIDADE DE ESCRITÓRIO P/(BAZAR E LOJA DE ETIQUETAS), PROT.22069/95, PLANTA 46295, APROVADA EM 21/07/1995, EM NOME DE JOSÉ GIBAU, C/69,14M². CERTIDÃO DE TÉRMINO DE OBRA EXPEDIDO EM 17/07/1996, PROT.20902/96.

SOLIC. ALVARÁ DE LICENÇA E FUNCIONAMENTO, PROT.49123/2005.

ALTERADO ZONEAMENTO DE ZCS PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.

CONFIRMADO PROPRIETARIO E ANOTADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.59470/09, EM 04.12.2009.

ANOTADO ENDEREÇO AVISO.

ANOTADO ENDEREÇO AVISO.

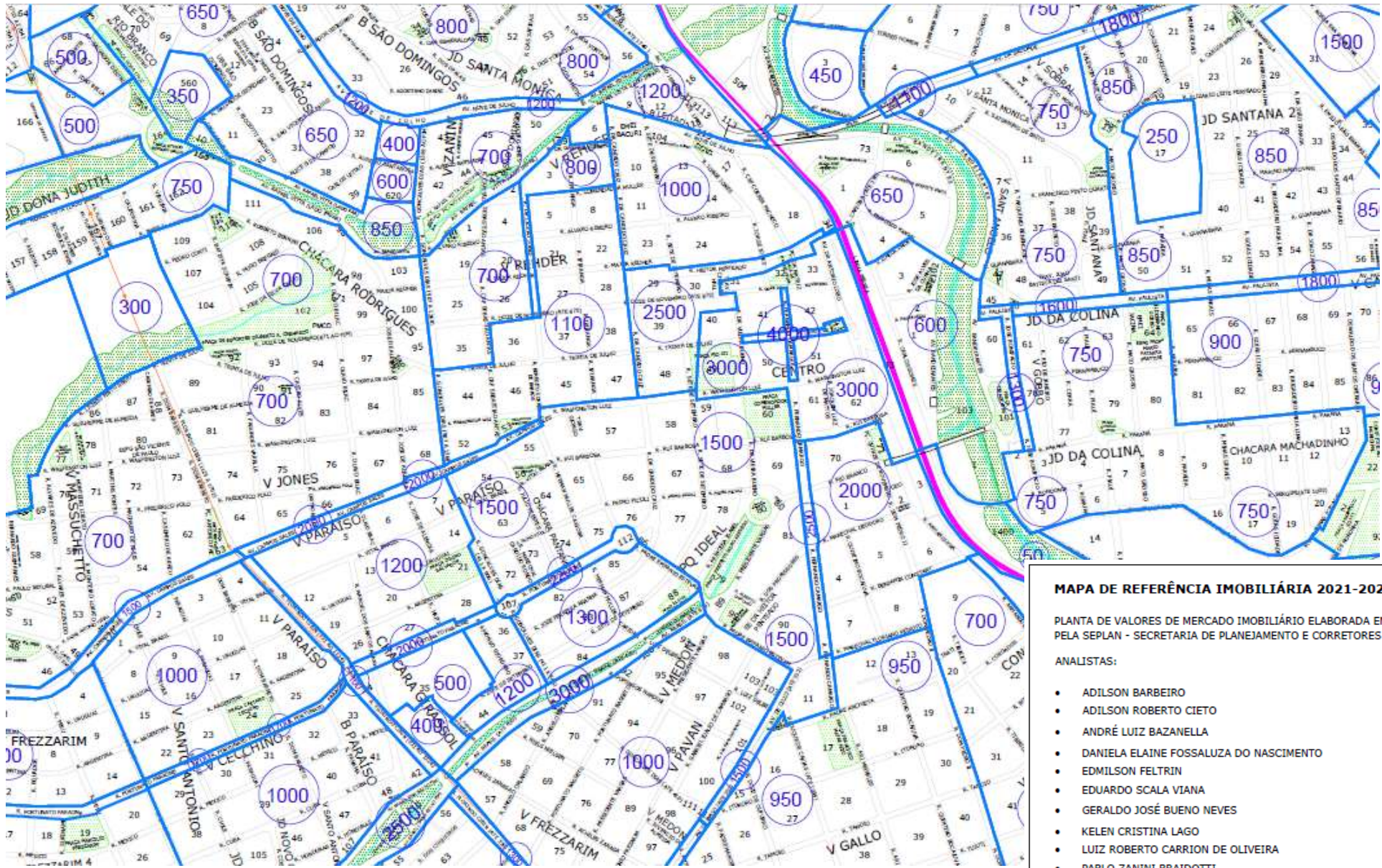
Impresso por Everaldo Luiz Bassette - matrícula 1482 em 06/04/2022

TABELA DE COEFICIENTES DE PADRÃO CONSTRUTIVO

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.



MAPA DE REFERÊNCIA IMOBILIÁRIA 2021-2022 (ANO 2022)

PLANTA DE VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO ELABORADA EM DEZEMBRO DE 2021, PELA SEPLAN - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CORRETORES DA ÁREA IMOBILIÁRIA.

ANALISTAS:

- ADILSON BARBEIRO
- ADILSON ROBERTO CIETO
- ANDRÉ LUIZ BAZANELLA
- DANIELA ELAINE FOSSALUZA DO NASCIMENTO
- EDMILSON FELTRIN
- EDUARDO SCALA VIANA
- GERALDO JOSÉ BUENO NEVES
- KELEN CRISTINA LAGO
- LUIZ ROBERTO CARRION DE OLIVEIRA
- PABLO ZANINI BRAIDOTTI
- ROBERTO SILVA
- WALDERCI CANDIDO

NOTA: ESTA PLANTA DE VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO REFLETE PARÂMETROS PARA O COMÉRCIO IMOBILIÁRIO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES DE ACORDO COM AS OSCILAÇÕES DE MERCADO.

* VALORES EXPRESSOS EM REAIS.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

AVALIANDO	243,49	Simplex máximo	1,743	Necessitando de reparos simples a importantes	33,2	0,4626	1200
------------------	---------------	-----------------------	--------------	--	-------------	---------------	-------------

ID	Dado	Bairro	Fonte	Informante	Área Construída	Padrão de Construtivo	Índice	Estado de Conservação	Depreciação	Índice	Índice R\$/m² Prefeitura Municipal de Americana	Oferta	Valor unitário
CA00066	1	Centro	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-2-quartos-centro-bairros-americana-340m2-venda-RS700000-id-2558501229/	Diego Antonio Infante Ventura	340,00	Simplex médio	1,497	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	0,7399	1500	R\$ 700.000,00	R\$ 1.852,94
CA0075	2	Vila Rehder	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-vila-rehder-bairros-americana-com-garagem-227m2-venda-RS800000-id-	Porto Seguro Imóveis	227,00	Médio mínimo	1,903	Necessitando de reparos simples	18,1	0,5748	1100	R\$ 800.000,00	R\$ 3.171,81
CA2020	3	Vila Rehder	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-vila-rehder-bairros-americana-com-garagem-260m2-venda-RS600000-id-	GV Soluções Imobiliárias	260,00	Médio médio	2,154	Necessitando de reparos simples	18,1	0,5119	1100	R\$ 600.000,00	R\$ 2.076,92
CA1834	4	Centro	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-americana-com-garagem-199m2-venda-RS980000-id-2567588956/	Feola Imóveis	199,00	Médio mínimo	1,903	Necessitando de reparos simples a importantes	33,2	0,543	1500	R\$ 980.000,00	R\$ 4.432,16
CA2632	5	Vila Rehder	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-centro-	Castro Garcia	252,00	Simplex máximo	1,743	Necessitando de reparos simples a importantes	33,2	0,6185	1100	R\$ 880.000,00	R\$ 3.142,86
CA1319	6	Centro	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-2-quartos-centro-bairros-americana-com-garagem-241m2-venda-RS1060000-id-	Bispo Imóveis	241,00	Simplex médio	1,497	Necessitando de reparos simples a importantes	33,2	0,3762	1500	R\$ 1.060.000,00	R\$ 3.958,51
CA0959	7	Centro	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-centro-bairros-americana-291m2-venda-RS1100000-id-2567526470/	WPA Imóveis	291,00	Simplex médio	1,497	Necessitando de reparos simples	18,1	0,6593	1500	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.402,06
CA3862	8	Centro	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-americana-com-garagem-195m2-venda-RS720000-id-2567528385/	WPA Imóveis	195,00	Simplex médio	1,497	Necessitando de reparos simples a importantes	33,2	0,4175	1500	R\$ 720.000,00	R\$ 3.323,08
CA1570	9	Vila Rehder	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-rehder-bairros-americana-com-garagem-167m2-venda-RS850000-id-2568005536/	CasaP Imóveis	167,00	Simplex médio	1,497	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	0,6941	1100	R\$ 850.000,00	R\$ 4.580,84
V1217	10	Vila Rehder	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-vila-rehder-bairros-americana-com-garagem-294m2-venda-RS800000-id-2477873351/#gallery	Arbix	294,00	Simplex médio	1,497	Necessitando de reparos simples	18,1	0,5748	1100	R\$ 800.000,00	R\$ 2.448,98

EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP



1. Cálculo dos Fatores

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Elasticidade/Fator oferta	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Localização	Padrão Construtivo (Pc)	Fator Ec	Intervalo de confiança		Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
									Limite Superior	Limite inferior	
Avaliando	NA	NA	NA	244	NA	1,000	1,743	0,463	1,00	NA	R\$ 3.622,22
1	R\$ 700.000,00	Oferta	0,9	340	R\$ 1.852,94	0,800	1,164	0,625	0,59	R\$ 1.092,40	R\$ 1.950,43
2	R\$ 800.000,00	Oferta	0,9	227	R\$ 3.171,81	1,091	0,916	0,805	0,81	R\$ 2.574,34	
3	R\$ 600.000,00	Oferta	0,9	260	R\$ 2.076,92	1,091	0,809	0,904	0,80	R\$ 1.669,42	
4	R\$ 980.000,00	Oferta	0,9	199	R\$ 4.432,16	0,800	0,916	0,852	0,57	R\$ 2.516,83	
5	R\$ 880.000,00	Oferta	0,9	252	R\$ 3.142,86	1,091	1,000	0,748	0,84	R\$ 2.636,38	
6	R\$ 1.060.000,00	Oferta	0,9	241	R\$ 3.958,51	0,800	1,164	1,230	1,19	R\$ 4.726,43	
7	R\$ 1.100.000,00	Oferta	0,9	291	R\$ 3.402,06	0,800	1,164	0,702	0,67	R\$ 2.265,71	
8	R\$ 720.000,00	Oferta	0,9	195	R\$ 3.323,08	0,800	1,164	1,108	1,07	R\$ 3.563,51	
9	R\$ 850.000,00	Oferta	0,9	167	R\$ 4.580,84	1,091	1,164	0,666	0,92	R\$ 4.222,22	
10	R\$ 800.000,00	Oferta	0,9	294	R\$ 2.448,98	1,091	1,164	0,805	1,06	R\$ 2.596,01	
Média					R\$ 3.239,02			Fator Global Máximo	1,19	R\$ 2.786,32	
Desvio Padrão (S)					R\$ 924,06			Fator Global Mínimo	0,57	R\$ 1.105,24	
Coefficiente de Variação (CV)					0,29						0,40

2. Saneamento Amostral

Critério Excludente de Chauvenet

“c crítico” (razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão), segundo Tabela de Chauvenet = 1,96

$$R_{inf} = 1,533 < 1,96$$

$$R_{sup} = 1,755 < 1,96$$

Portanto, conjunto amostral validado.

3. Valor do imóvel avaliando

V = Média dos Valores unitário homogeneizados pelos fatores * Área

$$V = R\$2.786,32 * 244 = \mathbf{R\$679.863,27}$$

Utilizando do arredondamento permitido pela norma de até 1% para mais ou para menos, o valor de mercado mais provável do imóvel avaliando é **R\$680.000,00**.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERALDO LUIZ BASSETTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2022 às 09:23, sob o número WAMR22701041910. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006879-39.2018.8.26.0019 e código D194869.

EVERALDO LUIZ BASSETTE

Eng° Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

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

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE

Cálculo do Grau de Fundamentação

Item	Grau	Pontos
1	III	3
2	II	2
3	I	1
4	II	2
FUNDAMENTAÇÃO GRAU II		8



EVERALDO LUIZ BASSETTE

Engº Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP



Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Fonte: Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP

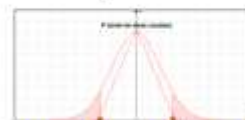
Cálculo do Grau de Precisão:

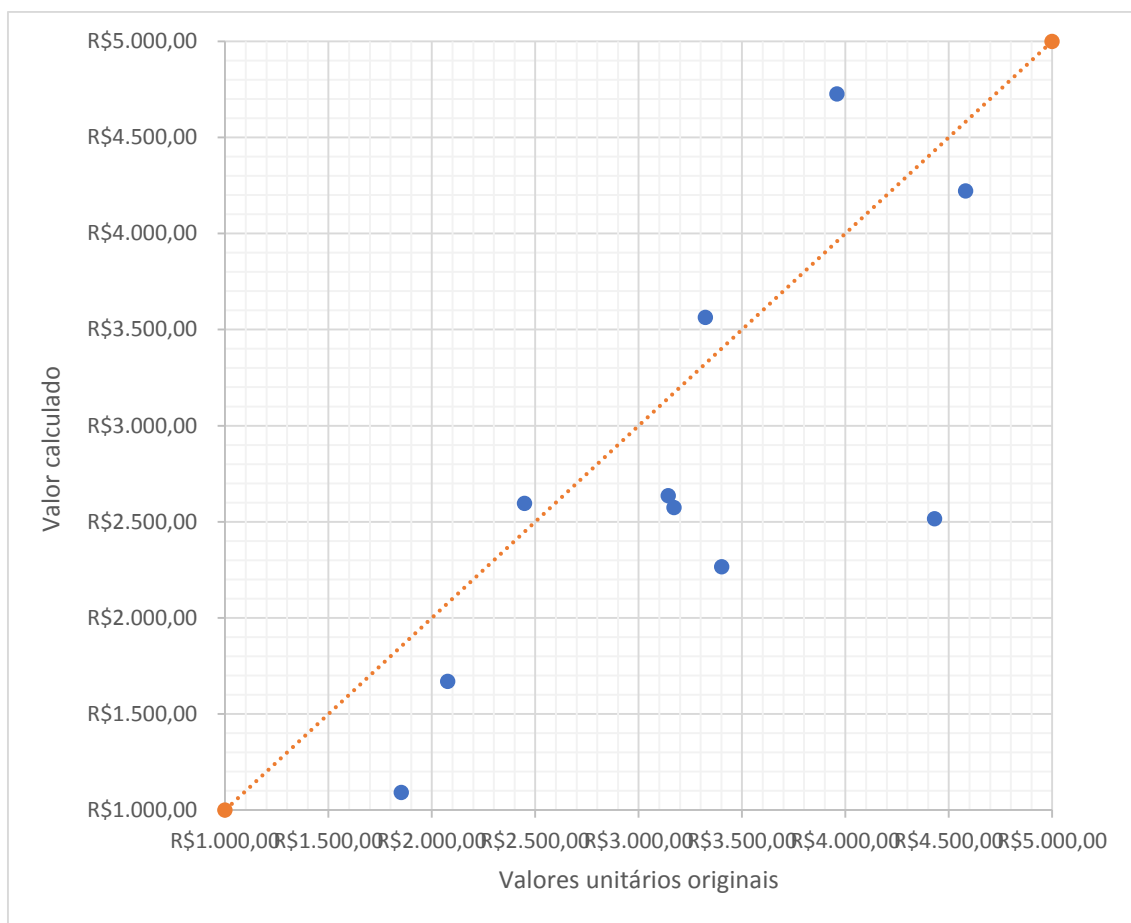
Segundo a distribuição t de Student		
80%, t10%(9)	1,383	
Limite inferior	Limite superior	Amplitude
R\$ 2.302,96	R\$ 3.269,69	34,70%
		R\$ 966,74
Portanto, Grau de precisão:		II

Tabela T de Student

Tabela T: Distribuição de t-Student segundo os graus de liberdade e uma dada probabilidade num teste bicaudal (primeira linha)
 Para um teste monocaudal, considere metade do valor de probabilidade apontado

Nº de graus de liberdade	Probabilidade para um teste bicaudal													
	0,95	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10	0,05	0,02	0,01	0,001
1	0,0787	0,1584	0,3249	0,5095	0,7265	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138	12,7062	31,8205	63,657	636,619
2	0,0708	0,1421	0,2887	0,4447	0,6172	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200	4,3027	6,9646	9,9248	31,5991
3	0,0681	0,1366	0,2767	0,4242	0,5844	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534	3,1824	4,5407	5,8409	12,9240
4	0,0667	0,1338	0,2707	0,4142	0,5686	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318	2,7764	3,7469	4,6041	8,6103
5	0,0659	0,1322	0,2672	0,4082	0,5594	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150	2,5706	3,3649	4,0321	6,8688
6	0,0654	0,1311	0,2648	0,4043	0,5534	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432	2,4469	3,1427	3,7074	5,9588
7	0,0650	0,1303	0,2632	0,4015	0,5491	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946	2,3646	2,9980	3,4995	5,4079
8	0,0647	0,1297	0,2619	0,3995	0,5459	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595	2,3060	2,8965	3,3554	5,0413
9	0,0645	0,1293	0,2610	0,3979	0,5435	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331	2,2622	2,8214	3,2498	4,7809
10	0,0643	0,1289	0,2602	0,3966	0,5415	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125	2,2281	2,7638	3,1693	4,5869
11	0,0642	0,1286	0,2596	0,3956	0,5399	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959	2,2010	2,7181	3,1058	4,4370
12	0,0640	0,1283	0,2590	0,3947	0,5386	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823	2,1788	2,6810	3,0545	4,3178
13	0,0639	0,1281	0,2586	0,3940	0,5375	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709	2,1604	2,6503	3,0123	4,2208
14	0,0638	0,1280	0,2582	0,3933	0,5366	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613	2,1448	2,6245	2,9768	4,1405
15	0,0638	0,1278	0,2579	0,3928	0,5357	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531	2,1314	2,6025	2,9467	4,0728
16	0,0637	0,1277	0,2576	0,3923	0,5350	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459	2,1199	2,5835	2,9208	4,0150







Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230221143998

1. Responsável Técnico

EVERALDO LUIZ BASSETTE

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2603061020**

Registro: **0601196793-SP**

Registro:

Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua OLAVO BILAC**

Nº:

Complemento: **Nºs 39 / 41 / 43**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Americana**

UF: **SP**

CEP: **13465-470**

Processo Judicial: **1012996-97.2016.8.26.0019** Data de Nomeação: **07/12/2021**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **5.400,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua OLAVO BILAC**

Nº:

Complemento: **Nºs 39 / 41 / 43**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Americana**

UF: **SP**

CEP: **13465-470**

Data de Início: **07/12/2021**

Previsão de Término: **22/07/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Avaliação	Edificação	1,00000	unidade

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

5. Observações

ART referente a Laudo de Avaliação de Imóvel.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, AGRÔNOMOS E ARQUITETOS DE AMERICANA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local data

EVERALDO LUIZ BASSETTE - CPF: 027.976.288-70

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 21/07/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230221143998

Versão do sistema

Impresso em: 22/07/2022 08:13:18


Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada / Pagador Final

Agência/conta: 4897/16905-0 CPF/CNPJ: 62.393.426/0001-00 Empresa: ENGENHARIA BASSETTE

Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante: ART PERICIA JUDICIAL SR JOEL

		00190 00009 02802 718029 21403 216175 5 90620000008878	
Beneficiário:	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E A	CPF/CNPJ do beneficiário:	Data de vencimento:
Razão Social:	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E	60.985.017/0001-77	30/07/2022
		Valor do boleto (R\$):	88,78
		(-) Desconto (R\$):	0,00
		(+)Mora/Multa (R\$):	0,00
Pagador:	EVERALDO LUIZ BASSETTE	CPF/CNPJ do pagador:	(=) Valor do pagamento (R\$):
		00.002.797/6288-70	88,78
		Data de pagamento:	21/07/2022
Autenticação mecânica AAB0A6F8ECDA441C8A70FF141EFFE085C184AE5A		Pagamento realizado em espécie: Não	

Operação efetuada em 21/07/2022 às 10:42:41 via Sispag, CTRL 780187133000019.

EVERALDO LUIZ BASSETTE

Engº Civil – CREA/SP 0601196793

Membro Titular do IBAPE/SP

BASSETTE
CONSULTORIA & PERÍCIAS**QUESITOS**

- 1) Queira o Sr. Perito informar qual o método utilizado para a avaliação do imóvel;

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

- 2) A área territorial descrita na matrícula condiz com a área descrita no cadastro municipal? (Cadastrros nº 05.0005.0053.0001, 0002 e 0003). Em caso negativo, favor apontar a diferença da metragem;

Não. Área territorial na matrícula é de 354,75m² e nas Inscrições Cadastrais somam 395,9m². Essa diferença não influenciou o resultado da Avaliação.

- 3) O imóvel possui uma boa localização? Fica próximo à Câmara Municipal de Americana, Hospitais, Bancos, pontos comerciais em geral?

Vide item 7 b. do no corpo deste Laudo de Avaliação.

- 4) A região onde o imóvel está localizado é central?

Sim.

- 5) A rua onde o imóvel está localizado possui grande fluxo de passagem de veículos automotores e pedestres?

Pode se considerar que sim.

