

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA - SÃO PAULO.

PROCESSO: 0001174-37.2017.8.26.0426

ASSUNTO: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO/ LIQUIDAÇÃO/ CUMPRIMENTO/
EXECUÇÃO

REQUERENTE: MONDRIAN EMPREENDIMENTOS LTDA

REQUERIDO: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E TERRAPLANAGEM ÁGUAS CLARAS LTDA

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE,

Arquiteto com especialização em Avaliação de Imóveis, devidamente inscrito no CAU nº A182352-3, perito judicial compromissado nos autos do processo em epígrafe, após realizar vistoria, diligências, estudos e pesquisas complementares visando ao efetivo cumprimento do encargo que lhe foi delegado, respeitosamente, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar os resultados dos trabalhos consolidados no seguinte

LAUDO PERICIAL

1. OBJETIVO DO TRABALHO

Realização de perícia nos imóveis objeto do conflito, para fins de instrução dos autos de nº 0001174-37.2017.8.26.0426.

Constitui objeto desta perícia a avaliação de 04 imóveis rurais, localizados no condomínio Recanto Águas Claras, no Município de Itirapuã /SP.

Por meio do despacho de fls. 738/739, foram fixados os pontos controvertidos a serem esclarecidos:

...”E, uma vez indeferido o pedido de pesquisa de bens às fls. 654, justamente porque os bens penhorados, em tese, satisfazem o crédito perseguido, à míngua de demonstração de elemento novo e em sentido contrário, ao menos por ora, a pesquisa de ativos financeiros fica INDEFERIDA.

Além disto, porque há controvérsia sobre a avaliação dos bens penhorados, necessária a nomeação de perito, momento em que, após a juntada do laudo, poderá ser avaliada a (in)suficiência dos bens penhorados. Portanto, diante do exposto requerimento do polo passivo, nomeio o perito DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE, devidamente cadastrado no site do TJSP, servindo a presente como termo que deverá ser cumprida escrupulosamente.”

2. VISTORIA, LEVANTAMENTO TÉCNICO E ATIVIDADES REALIZADAS

2.1 PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À VISTORIA

A perícia teve início em escritório, com estudo dos autos. Após a análise prévia das alegações e documentos juntados, foi planejada a visita ao local e, em atenção ao art. 466, §2º, do Código de Processo Civil, a data foi informada nos autos para ciência das partes (fl. 781).

2.2 CONSIDERAÇÕES

Os imóveis, registrados sob as matrículas de nº 7.090, 7.091, 7.103 e 7.105, junto ao CRI de Patrocínio Paulista, consistem em 04 (quatro) glebas de terra do local denominado Recanto Águas Claras, com área de 2.123,57m², 1.948,77m², 1.196,50m² e 1.194,51m², respectivamente, desmembrada da Fazenda São Francisco. Está situado na Rodovia Engenheiro Ronan Rocha, acesso no km 02, no Município de Itirapuã /SP, sob as coordenadas geográficas 20°37'13.51"S 47°17'38.00"W.

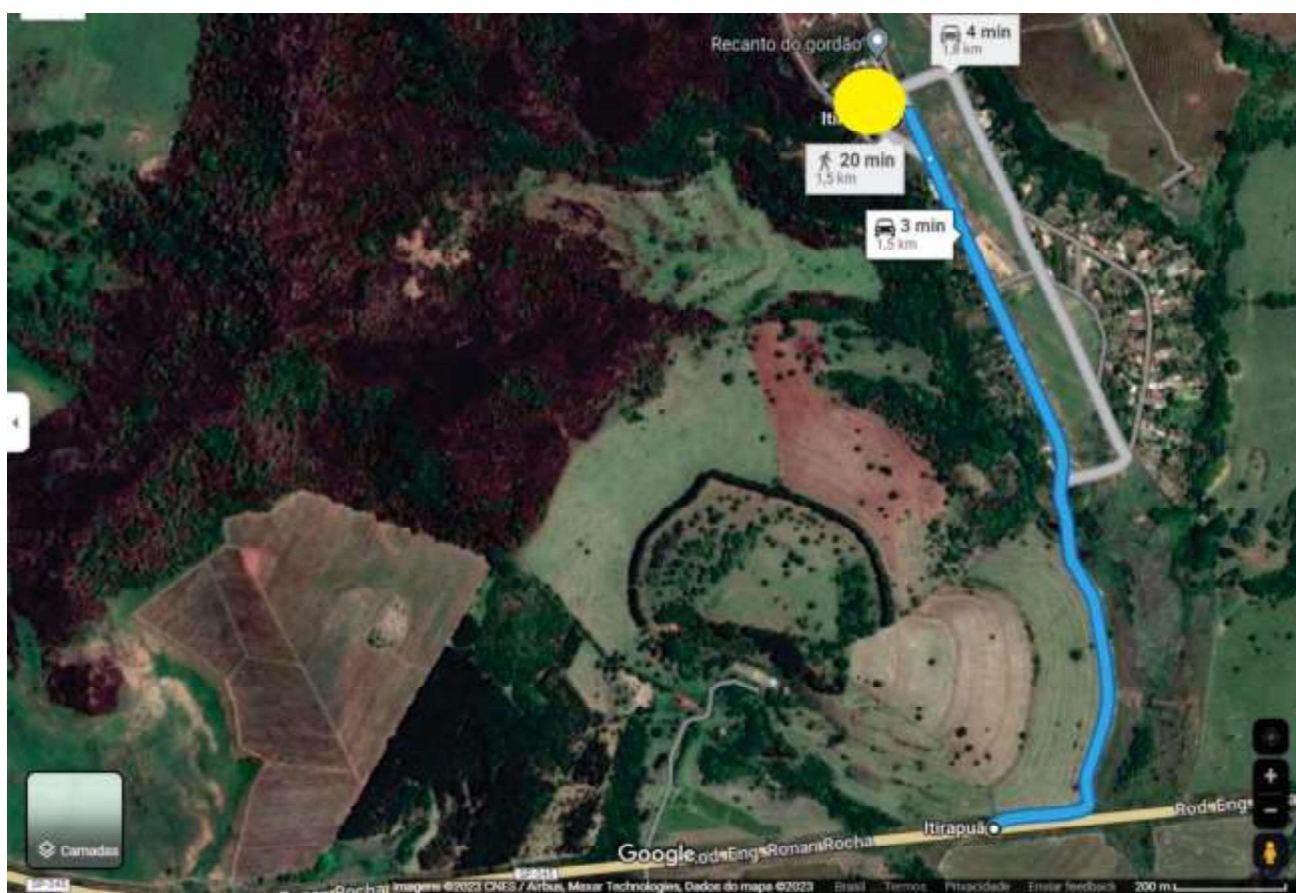
2.3 DA VISTORIA

No dia 01/04/2023, às 10h00min, compareci ao local para a realização da vistoria e análise técnica. O acesso à propriedade foi feito pela Rodovia Engenheiro Ronan Rocha (SP-345).

Seguindo pela Rodovia Engenheiro Ronan Rocha, sentido Franca/SP, ingressei na primeira entrada, no km 02, e por volta de 1,5 km, chega-se à propriedade.

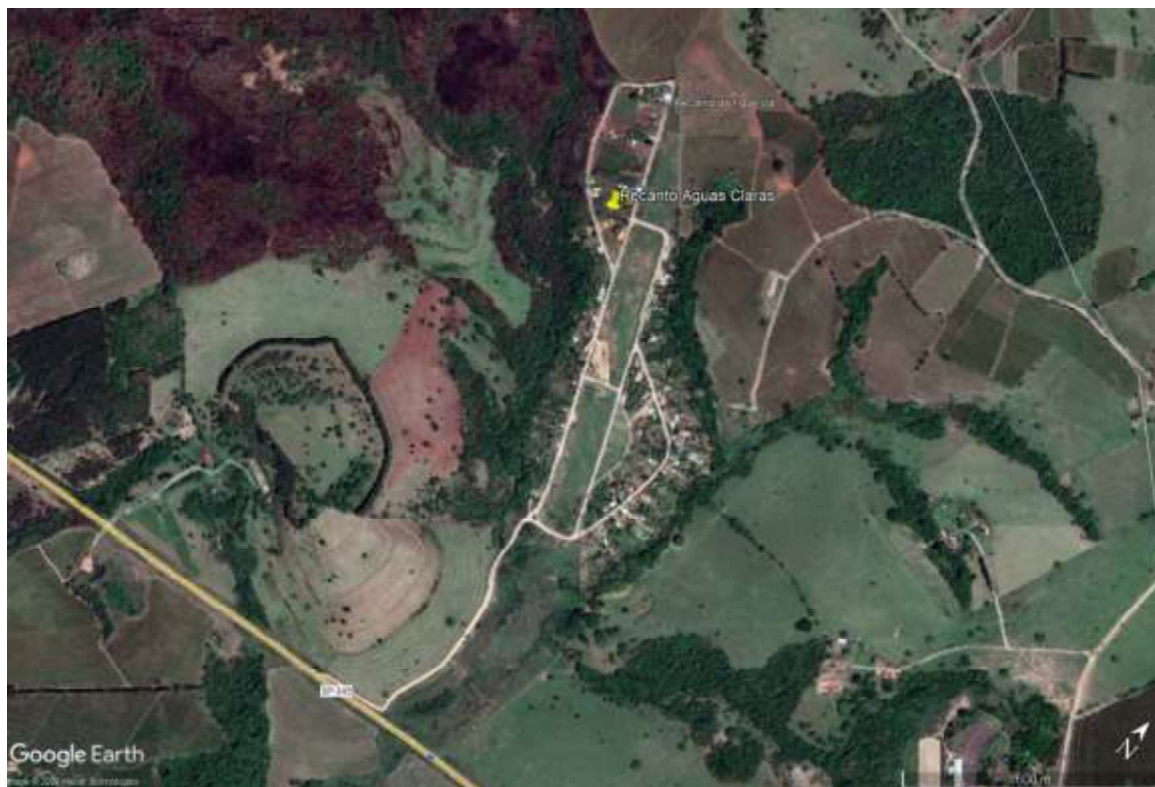
As partes e seus assistentes não compareceram à diligência.

Seguem imagens da localização da propriedade, obtidas via satélite:

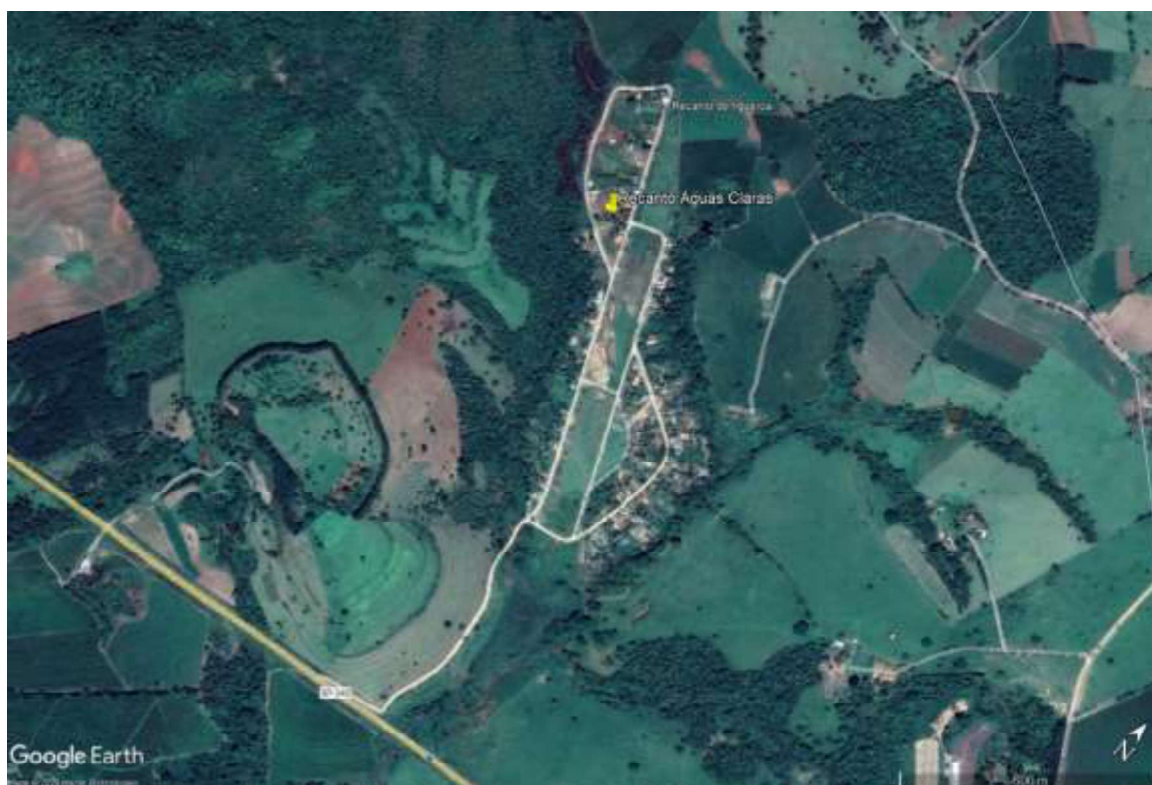


DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Outubro de 2020

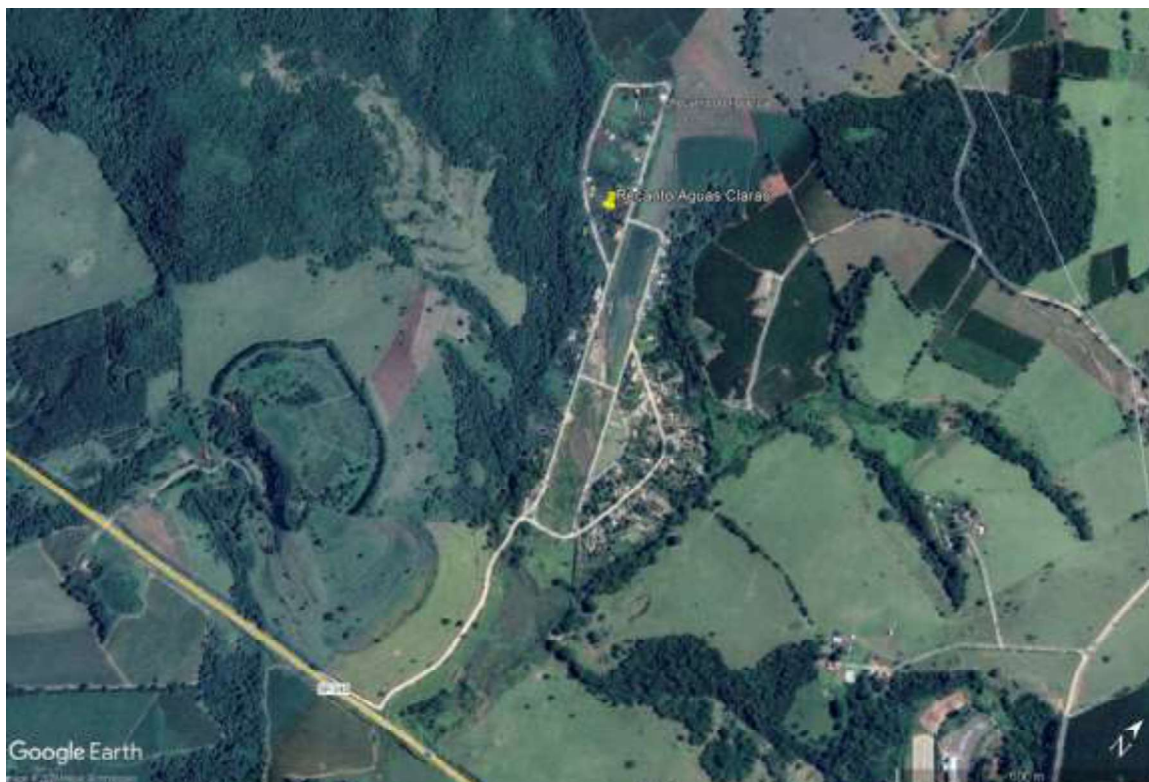


Outubro de 2018

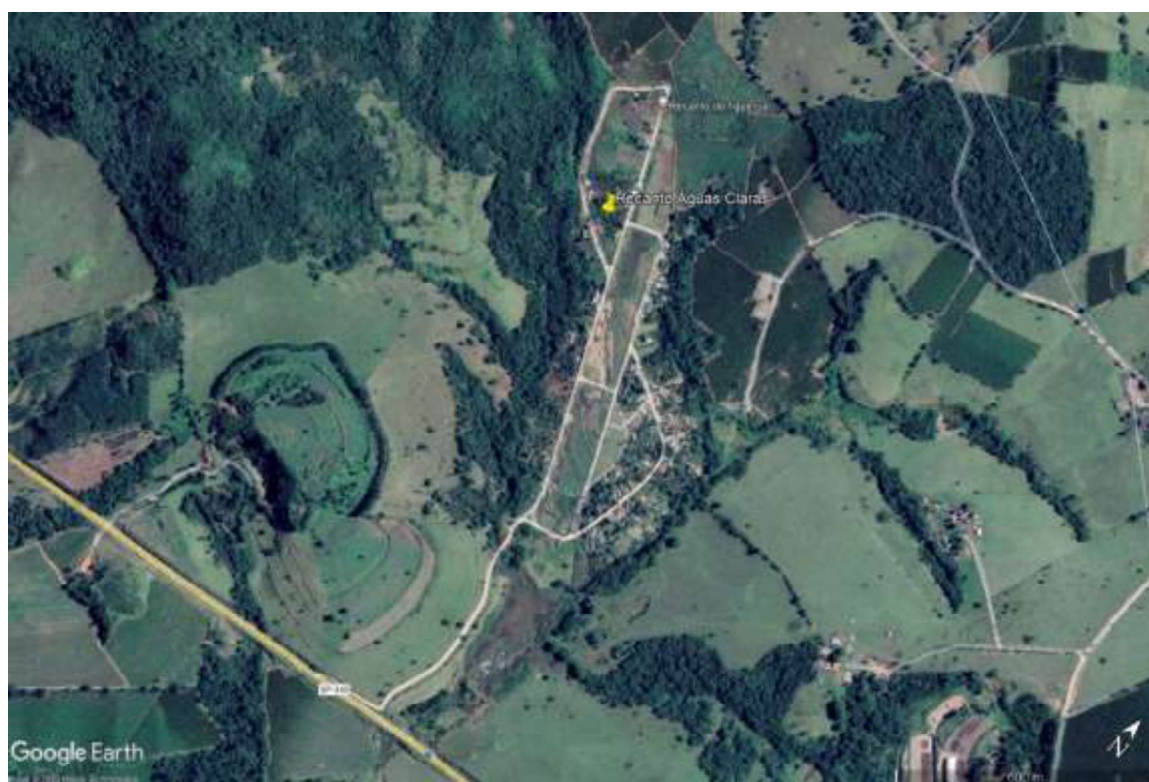


DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Maio de 2017



Junho de 2016



DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Escritura do imóvel – Matrícula 7.090

fls. 793

PATROCÍNIO PAULISTA
R: Córrego Peregrino, 1380
Tel.: (16) 3145-1166
Sílvia Collares Pernambuco
OFICIAL A

LIVRO Nº 02
FOL. 04

Cartório de Registro de Imóveis
 Câmara de Petrópolis Paulista - SP

OFICIAL INTERINA:
Elaine Cristina Martins Spinelli
Elaine Cristina Martins Spinelli

Matrícula Nº 7.090 **Data 08/07/2011**

Identificação do Imóvel: TERRENO localizado no Município de Itirapuá, Comarca de Patrocínio Paulista, Estado de São Paulo, no loteamento denominado **RECANTO ÁGUAS CLARAS**, composto da **QUADRA C - LOTE 36**, assim descrito: Possui a área de **2.123,57 metros quadrados**, medindo 24,82 metros de frente para a Rua 7; 42,68 metros por córrego aos fundos confrontando com o Remanescente da Fazenda Santana; 70,22 metros de um lado confrontando com o lote nº35; e 58,10 metros do outro lado confrontando com o lote nº37. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Itirapuá sob número **90.99.03.36.00**. **REGISTROS ANTERIORES:** Registro 07 da matrícula 1.919, datado de 15 de junho de 1.990 - Escritura Pública de Doação, posteriormente registro 06 da matrícula 5.634, datado de 16 de julho de 2.010 - Instrumento de Constituição Contratual da Sociedade Empresária Limitada, e registro 08 da matrícula 5.634, datado de 08 de julho de 2011 - registro do Loteamento. **PROPRIETÁRIO: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E TERRAPLANAGEM ÁGUAS CLARAS LTDA**, sociedade empresária do tipo jurídico de Sociedade Limitada, com sede na cidade de Franca-SP, na Rua José Pimenta de Oliveira nº 900 - Parque Castelo, Cep.14.403-210, inscrita no CNPJ.12.006.588/0001-70. Patrocínio Paulista, 08 de julho de 2.011. Eu *Elaine Cristina Martins Spinelli* (**ELAINE CRISTINA MARTINES SPINELLI**) Oficiala Interina, dou fé e assino.

AV. 01/7.090 - # RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES Consta do contrato padrão do loteamento restrições convencionais **dentre** outras, as seguintes: a) As edificações, que vierem a ser construídas, deverão atender as normas e exigências do Código de Obras do Município, não podendo ser construída mais do que uma casa e respectivas dependências, ficando restrita a uma ocupação máxima de 40% da área do terreno, para uso de uma só família e nem ter mais de dois pavimentos, acima do nível da rua fronteira do lote, excetuando-se torres, mirantes e caixa d'água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal. As edificações, ou quaisquer dependências não poderão ter mais de um pavimento, acima do nível da rua e deverão estar em harmonia arquitetônica com a construção principal, tendo o mesmo tratamento de fachadas, observados ainda os recuos mínimos das divisas. As construções a serem realizadas deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos Poderes Públicos competentes e autorizadas pelos respectivos alvarás; b) é terminantemente proibida qualquer atividade industrial no local; c) Todas as edificações deverão respeitar as faixas de preservação estipuladas por lei, ou pelos órgãos competentes e que digam respeito às limitações impostas a loteamentos de lazer, localizadas em áreas urbanas; d) O lote deverá contar com fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, observando o projeto padrão, ou, similar, que venha a ser aprovado pelo município; e) O lote, poderá ser desmembrado mediante a aprovação junto ao poder público municipal, atendendo as normas legais vigentes; f) As fossas sépticas serão de responsabilidade do comprador; g) Competirá ainda ao comprador, o custo das ligações preventivas, da linha tronco aos lotes, inclusive cavaletes e hidrômetros. Feita a ligação de água ao lote compromissado, o comprador pagará à vendedora, ou à quem esta determinar, uma taxa mensal correspondente ao respectivo consumo. Do contrato padrão consta ainda obrigações do comprador: a) Manter o terreno limpo e, caso não o faça, autoriza, desde logo, a vendedora a fazê-lo cobrando o custo juntamente com a prestação próxima vinda, incluindo-o no respectivo boleto bancário; b) construir, no prazo de seis meses, à partir da data da assinatura do contrato, as cercas de divisão do lote adquirido, podendo, para tanto, usar muros de alvenaria, alambados, cercas vivas ou outra forma, que impeça a passagem de pessoas e animais para os lotes vizinhos; c) fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material; d) Deverá respeitar os recuos abaixo, nas construções a serem efetuadas. A frente do lote em relação a via pública,

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Patrocínio Paulista - SP
12043-6-AA 036234
 12043-6-036234-037

Página 1 de 3

"QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

deverá ter um recuo mínimo de cinco metros. De ambas as divisas laterais deverá respeitar um afastamento mínimo de 1,50 metros; e) Os muros de divisa terão sempre a altura máxima de dois metros da superfície natural do terreno, devendo sempre ter tratamento ou acabamento, na parte externa idêntico ao interno; f) tratando-se o presente loteamento de um Bairro Jardim, o comprador se compromete a respeitar e preservar todas as árvores existentes no terreno, derrubando somente as que forem estritamente necessárias à construção da edificação no lote, ficando expressamente proibido o uso de fogo para a limpeza do terreno, ou qualquer outro artifício, que possa prejudicar o meio ambiente; g) o comprador se compromete também a executar somente o movimento de terra necessário à implantação das construções e acesso, evitando grandes terraplanagens, dentro do lote, que prejudiquem a paisagem, ou, os vizinhos, sob pena de responder pelas cominações previstas em lei, por crime ambiental, além de perdas e danos e de se obrigar a restaurar a topografia comprometida pela movimentação de terra indevidamente feita; h) fica terminantemente proibida a criação ou manutenção de animais de grande ou médio porte dentro do lote, sendo que na criação, ou manutenção, de pequenos animais domésticos e de estimação, desde que não constituam qualquer incômodo ou embaraço, para os ocupantes das propriedades vizinhas, o comprador obriga-se a construir instalações adequadas, à juízo da vendedora, ou no de quem esta indicar; i) as obrigações e restrições constantes do contrato padrão somente poderão ser alteradas por consenso da maioria dos proprietários, ou à critério da vendedora, ou, de quem esta indicar. Referente ao protocolo 27.168. Patrocínio Paulista, 08 de julho de 2011. Eu, ELAINE CRISTINA MARTINES SPINELLI Oficial Interina, registrei, dou fé e assino.

R.02/7.0901-# HIPOTECA Por Escritura Pública de Caução Mediante Garantia Hipotecária, lavrada nas Notas do Tabelionato local, em 19 de novembro de 2.010, a fls.329, livro 86, a proprietária Empreendimento Imobiliário e Terraplanagem Aguas Claras Ltda, anteriormente qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em **CAUÇÃO E HIPOTECA ao MUNICÍPIO DE ITIRAPUÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, com o Paço Municipal na cidade de Itirapuá, Estado de São Paulo, à Rua Dorito Malvar Ribas nº 680 - Bairro Centro - Cep.14.420-000, inscrita no CNPJ.45.317.955/0001-05, em garantia do cumprimento das obrigações relacionadas no Decreto Municipal nº 596 de 03 de novembro de 2.010. Consta do decreto municipal que a liberação dos lotes dados em caução e hipoteca somente será efetuada na proporção e condições consignadas devidamente executadas e comprovadas pela Secretaria de Obras e Engenharia mediante emissão de Termo de Recebimento Definitivo. Valor atribuído ao imóvel R\$8.918,99 (oito mil, novecentos e dezoito reais e noventa e nove centavos). Referente ao protocolo 27.168. Patrocínio Paulista, 08 de julho de 2.011. Eu, ELAINE CRISTINA MARTINES SPINELLI Oficial Interina, registrei e assino.

AV.03/7.0901-# CANCELAMENTO DA HIPOTECA Tendo em vista o Requerimento Particular datado de 18/08/2014, firmado por Empreendimento Imobiliário e Terraplanagem Aguas Claras Ltda, e por força do Decreto Municipal de Itirapuá nº 771 de 14/08/2014 e Termo de Verificação e Conclusão de Obras, firmado pela Prefeitura Municipal de Itirapuá, datado de 11/07/2014, é feita a presente averbação para cancelar a hipoteca registrada nesta matrícula sob número 02 (dois). O Requerimento e os demais documentos ficam arquivados nesta serventia no processo do loteamento. (Protocolo 36.211 em 19/08/2014). Patrocínio Paulista, 01 de setembro de 2014. Eu, ELAINE CRISTINA MARTINES SPINELLI Oficial Substituta, dou fé e assino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CELINA ELISA

Escritura do imóvel – Matrícula 7.091



OPICIAL INTERINA:
 Elaine Cristina Martins Spinelli
Elaine Cristina Martins Spinelli

Cartório de Registro de Imóveis
 Comarca de Patrocínio Paulista - SP

Matrícula No 7.091

Data, 08/07/2011

Identificação do Imóvel TERRENO localizado no Município de Itirapuã, Comarca de Patrocínio Paulista, Estado de São Paulo, no loteamento denominado **REDANTO AGUAS CLARAS**, composto da **QUADRA C - LOTE 37**, assim descrito: Possui a área de **1.948,77 metros quadrados**, medindo 48,35 metros de frente para a Rua 7; 29,75 metros por córrego aos fundos confrontando com o Remanescente da Fazenda Santana; 58,10 metros de um lado confrontando o lote nº36; e 51,98 metros do outro lado confrontando com o Remanescente da Fazenda Santana. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Itirapuã sob número **SO.99.03.37.00**. **REGISTROS ANTERIORES** - Registro 07 da matrícula 1.919, datado de 15 de junho de 1.990 - Escritura Pública de Doação, posteriormente registro 06 da matrícula 5.634, datado de 16 de julho de 2.010 - Instrumento de Constituição Contratual da Sociedade Empresária Limitada, e registro 08 da matrícula 5.634, datado de 08 de julho de 2011 - registro do Loteamento. **PROPRIETÁRIO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E TERRAPLANAGEM AGUAS CLARAS LTDA**, sociedade empresária do tipo jurídica de Sociedade Limitada, com sede na cidade de Franca-SP, na Rua José Pimenta de Oliveira nº 800 - Parque Castelo, Cap.14.403-210, inscrita no CNPJ.12.006.588/0001-70. Patrocínio Paulista, 08 de julho de 2.011. Eu...*Elaine Cristina Martins Spinelli*...**(ELAINE CRISTINA MARTINS SPINELLI)** Oficiala Interina, dou fé e assino.

AV.01/7.091 - RESTRICÇÕES E OBRIGAÇÕES Consta do contrato padrão do loteamento restrições convencionais **dentre outras, as seguintes:** a) As edificações, que vierem a ser construídas, deverão atender as normas e exigências do Código de Obras do Município, não podendo ser construída mais do que uma casa e respectivas dependências, ficando restrita a uma ocupação máxima de 40% da área do terreno, para uso de uma só família e nem ter mais de dois pavimentos, acima do nível da rua fronteira do lote, excetuando-se torres, mirantes e caixa d'água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal. As edículas, ou quaisquer dependências não poderão ter mais de um pavimento, acima do nível da rua e deverão estar em harmonia arquitetônica com a construção principal, tendo o mesmo tratamento de fachadas, observados ainda os recuos mínimos das divisas. As construções a serem realizadas deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos Poderes Públicos competentes e autorizadas pelos respectivos alvarás; b) é terminantemente proibida qualquer atividade industrial no local; c) Todas as edificações deverão respeitar as faixas de preservação estipuladas por lei, ou pelos órgãos competentes e que digam respeito às limitações impostas a loteamentos de lazer, localizadas em áreas urbanas; d) O lote deverá contar com fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, observando o projeto padrão, ou, similar, que venha a ser aprovado pelo município; e) O lote poderá ser desmembrado mediante a aprovação junto ao poder público/municipal, atendendo as normas legais vigentes; f) As fossas sépticas serão de responsabilidade do comprador; g) Competirá ainda ao comprador, o custo das ligações preventivas, da linha tronco aos lotes, inclusive cavaletes e hidrômetros. Feita a ligação de água ao lote compromissado, o comprador pagará à vendedora, ou a quem esta determinar, uma taxa mensal correspondente ao respectivo consumo. Do contrato padrão consta ainda obrigações do comprador: a) Manter o terreno limpo e, caso não o faça, autoriza, desde logo, a vendedora a fazê-lo cobrando o custo juntamente com a prestação próxima vincente, incluindo-o no respectivo boleto bancário; b) construir, no prazo de seis meses, a partir da data da assinatura do contrato, as cercas de divisa do lote adquirido, podendo, para tanto, usar muros de alvenaria, alambrados, cercas vivas ou outra forma, que impeça a passagem de pessoas e animais para os lotes vizinhos; c) fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material; d) Deverá respeitar os recuos abaixo, nas construções a serem efetuadas. A frente do lote em relação a via pública,

Página 1 de 3

QUALQUER SQUELTERAÇÃO, RASURA OU ERRENCIA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

deverá ter um recuo mínimo de cinco metros. De ambas as divisas laterais deverá respeitar um afastamento mínimo de 1,50 metros; e) Os muros de divisa terão sempre a altura máxima de dois metros da superfície natural do terreno, devendo sempre ter tratamento ou acabamento, na parte externa idêntico ao interno; f) tratando-se o presente loteamento de um Bairro Jardim, o comprador se compromete a respeitar e preservar todas as árvores existentes no terreno, derrubando somente as que forem estritamente necessárias à construção da edificação no lote, ficando expressamente proibido o uso de fogo para a limpeza do terreno, ou qualquer outro artifício, que possa prejudicar o meio ambiente; g) o comprador se compromete também a executar somente o movimento de terra necessário à implantação das construções e acesso, evitando grandes terraplanagens, dentro do lote, que prejudiquem a paisagem, ou, os vizinhos, sob pena de responder pelas consequências previstas em lei, por crime ambiental, além de perdas e danos e de se obrigar a restaurar a topografia comprometida pela movimentação de terra indevidamente feita; h) fica terminantemente proibida a criação ou manutenção de animais de grande ou médio porte dentro do lote, sendo que na criação, ou manutenção, de pequenos animais domésticos e de estimação, desde que não constituam qualquer incômodo ou embaraço, para os ocupantes das propriedades vizinhas, o comprador obriga-se a construir instalações adequadas, à juízo da vendedora, ou no de quem esta indicar; i) as obrigações e restrições constantes do contrato padrão somente poderão ser alteradas por consenso da maioria dos proprietários, ou à critério da vendedora, ou, de quem esta indicar. Referente ao protocolo 27.168. Patrocínio Paulista, 08 de julho de 2.011. Eu, ELAINE CRISTINA MARTINES SPINELLI Oficial Interina, registrei, dou fé e assino.

R.02/2.0211- * HIPOTECA * Por Escritura Pública de Caução Mediante Garantia Hipotecária, lavrada nas Notas do Tabelionato local, em 19 de novembro de 2.010, a fls.329, livro 86, a proprietária Empreendimento Imobiliário e Terraplanagem Aguas Claras Ltda, anteriormente qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em **CAUÇÃO E HIPOTECA ao MUNICÍPIO DE ITIRAPUÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, com o Paço Municipal na cidade de Itirapuí, Estado de São Paulo, à Rua Dorito Nalvar Ribas nº 680 - Bairro Centro - Cep.14.420-000, inscrita no CNPJ.45.317.955/0001-05, em garantia do cumprimento das obrigações relacionadas no Decreto Municipal nº 596 de 03 de novembro de 2.010. Consta do decreto municipal que a liberação dos lotes dados em caução e hipoteca somente será efetuada na proporção e condições consignadas devidamente executadas e comprovadas pela Secretaria de Obras e Engenharia mediante emissão de Termo de Recebimento Definitivo. Valor atribuído ao imóvel R\$8.184,83 (oito mil, cento e oitenta e quatro reais e oitenta e três centavos). Referente ao protocolo 27.168. Patrocínio Paulista, 08 de julho de 2.011. Eu, ELAINE CRISTINA MARTINES SPINELLI Oficial Interina,

AV.03/2.0211- * CANCELAMENTO DA HIPOTECA * Tendo em vista o Requerimento Particular datado de 18/08/2014, firmado por Empreendimento Imobiliário e Terraplanagem Aguas Claras Ltda, e por força do Decreto Municipal de Itirapuí nº 771 de 14/08/2014 e Termo de Verificação e Conclusão de Obras, firmado pela Prefeitura Municipal de Itirapuí, datado de 11/07/2014, e feita a presente averbação para cancelar a hipoteca registrada nesta matrícula sob número 02 (dois). O Requerimento e os demais documentos ficam arquivados nesta serventia no processo do loteamento. Protocolo 36.211 em 19/08/2014). Patrocínio Paulista, 01 de setembro de 2014. Eu, ELAINE CRISTINA MARTINES SPINELLI Oficial Substituta, dou fé e assino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CRISTINA DA SILVA

Escritura do imóvel – Matrícula 7.103

448




OFICIAL INTERINA
 Elaine Cristina Martines Spinelli
De Danilo Christie de Mello Fioravante

Cartório de Registro de Imóveis

Conselho de Patrocínio Paulista - SP

LIVRO N.º 02
 PLS. 01

Matrícula N.º 7.103

Data, 08/07/2011

Identificação do Imóvel:

UN TERRENO localizado no Município de Itirapuã, Comarca de Patrocínio Paulista, Estado de São Paulo, no loteamento denominado **REDANTO AGUAS CLARAS**, composto da **QUADRA D - LOTE 12**, assim descrito: Possui a área de **1.196,50 metros quadrados**, medindo 22,21 metros de frente para a Rua 7; 13,98 metros aos fundos confrontando com o lote nº32; 67,32 metros de um lado confrontando o lote nº11; e 66,72 metros do outro lado confrontando com o lote nº13. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Itirapuã sob número **80.99.04.12.00**. **RETO- TROS ANTERIORES:** Registro 07 da matrícula 1.919, datado de 15 de junho de 1.990 - Escritura Pública de Doação, posteriormente registro 06 da matrícula 5.634, datado de 16 de julho de 2.010 - Instrumento de Constituição Contratual da Sociedade Empresária Limitada; e registro 08 da matrícula 5.634, datado de 08 de julho de 2011 - registro do Loteamento. **PROPRIETÁRIO:** EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E TERRAPLANAGEM AGUAS CLARAS LTDA, sociedade de empresa do tipo jurídico de Sociedade Limitada, com sede na cidade de Franca-SP, na Rua José Pimenta de Oliveira, nº 800 - Parque Castelo, Cep.14.403-210, inscrita no CNPJ.12.006.588/0001-70. Patrocínio Paulista, 08 de julho de 2.011. Em *De Danilo Christie de Mello* (ELAINE CRISTINA MARTINES SPINELLI) Oficiala Interina, dou fé e assinando.

AV.01/7.103/- * RESTRICÇÕES E OBRIGAÇÕES * Consta do contrato padrão do loteamento restrições convencionais dentre outras, as seguintes: a) As edificações, que vierem a ser construídas, deverão atender às normas e exigências do Código de Obras do Município, não podendo ser construída mais do que uma casa e respectivas dependências, ficando restrita a uma ocupação máxima de 40% da área do terreno, para uso de uma só família e nem ter mais de dois pavimentos, acima do nível da rua fronteira do lote, excetuando-se torres, mirantes e caixa d'água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal. As edículas, ou quaisquer dependências não poderão ter mais de um pavimento, acima do nível da rua e deverão estar em harmonia arquitetônica com a construção principal, tendo o mesmo tratamento de fachadas, observados ainda os recuos mínimos das divisas. As construções a serem realizadas deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos Poderes Públicos competentes e autorizadas pelos respectivos alvarás; b) é terminantemente proibida qualquer atividade industrial no local; c) Todas as edificações deverão respeitar as faixas de preservação estipuladas por lei, ou pelos órgãos competentes e que digam respeito às limitações impostas a loteamentos de lazer, localizadas em áreas urbanas; d) O lote deverá contar com fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, observando o projeto padrão, ou, similar, que venha a ser aprovado pelo município; e) O lote poderá ser desmembrado mediante a aprovação junto ao poder público municipal, atendendo as normas legais vigentes; f) As fossas sépticas serão de responsabilidade do comprador; g) Competirá ainda ao comprador, o custo das ligações preventivas, da linha tronco aos lotes, inclusive cavaletes e hidrômetros. Feita a ligação de água ao lote comprometido, o comprador pagará à vendedora, ou a quem esta determinar, uma taxa mensal correspondente ao respectivo consumo. Do contrato padrão consta ainda obrigações do comprador: a) Manter o terreno limpo e, caso não o faça, autoriza, desde logo, a vendedora a fazê-lo cobrando o custo juntamente com a prestação próxima vencida, incluindo-o no respectivo boleto bancário; b) construir, no prazo de seis meses, à partir da data da assinatura do contrato, as cercas de divisa do lote adquirido, podendo, para tanto, usar muros de alvenaria, alambrados, cercas vivas ou outra forma, que impeça a passagem de pessoas e animais para os lotes vizinhos; c) fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material; d) Deverá respeitar os recuos abaixo, nas construções a serem efetuadas. A frente do lote em relação a via pública,

RECEBIDA DO VENDEDOR

13/08/11 DANILLO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE

deverá ter um recuo mínimo de cinco metros. De ambas as divisas laterais deverá respeitar um afastamento mínimo de 1,50 metros; e) Os muros de divisa terão sempre à altura máxima de dois metros da superfície natural do terreno, devendo sempre ter tratamento ou acabamento, na parte externa idêntico ao interno; f) tratando-se o presente loteamento de um Bairro Jardim, o comprador se compromete a respeitar e preservar todas as árvores existentes no terreno, derrubando somente as que forem estritamente necessárias à construção da edificação no lote, ficando expressamente proibido o uso de fogo para a limpeza do terreno, ou qualquer outro artifício, que possa prejudicar o meio ambiente; g) o comprador se compromete também a executar somente o movimento de terra necessário à implantação das construções e acesso, evitando grandes terraplanagens, dentro do lote, que prejudiquem a paisagem, ou, os vizinhos, sob pena de responder pelas consequências previstas em lei, por crime ambiental, além de perdas e danos e de se obrigar a restaurar a topografia comprometida pela movimentação de terra indevidamente feita; h) fica terminantemente proibida a criação ou manutenção de animais de grande ou médio porte dentro do lote, sendo que na criação, ou manutenção, de pequenos animais domésticos e de estimação, desde que não constituam qualquer incômodo ou embaraço, para os ocupantes das propriedades vizinhas, o comprador obriga-se a construir instalações adequadas, à juízo da vendedora, ou no de quem esta indicar; i) as obrigações e restrições constantes do contrato padrão somente poderão ser alteradas por consenso da maioria dos proprietários ou à critério da vendedora, ou, de quem esta indicar. Referente ao protocolo 27.168. Patrocínio Paulista, 08 de julho 2.011. Eu, Elaine Cristina Martins Spinelli (ELAINE CRISTINA MARTINS SPINELLI) Oficial Interina, registrei, dou fé e assino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº 7103, em forma reprográfica, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.

Patrocínio Paulista, sexta-feira, 22 de setembro de 2017.

EMOLUMENTOS:	R\$ 29,93
ESTADO:	R\$ 8,51
IPESP:	R\$ 5,82
REG. CIVIL:	R\$ 1,58
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 2,05
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,44
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,49
TOTAL:	R\$ 50,82
PROTOCOLO Nº 30842	

Sandra Aparecida dos Santos Galante
 Sandra Aparecida dos Santos Galante
 Escrevente Qualificada



OUTRA DA FOLHA 11

Escritura do imóvel – Matrícula 7.105

442



REPÚBLICA REPÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

REG. DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOC. E CÍVIL DE SÃO PAULO
PATROCÍNIO PAULISTA
R: Cônego Peregrino, 1380
Tel: (16) 3145-1198
Sala 100 - Campinas - SP

OFICIAL INTERINA:
Elaine Cristina Martines Spinelli
Elaine Cristina Martines Spinelli

Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Patrocínio Paulista - SP

LIVRO N.º 02
F.º 04

Matrícula N.º 7.105 **Data, 08/07/2011**

Identificação do imóvel:
UM TERRENO localizado no Município de Itirapuí, Comarca de Patrocínio Paulista, Estado de São Paulo, no loteamento denominado **RECANTO ÁGUAS CLARAS**, composto da **QUADRA D - LOTE 14**, assim descrito: Possui a área de **1.194,31 metros quadrados**, medindo 14,81 metros de frente para a Rua 7; 22,22 metros aos fundos confrontando com os lotes nº30 e nº29; 66,10 metros de um lado confrontando o lote nº13; e 67,12 metros do outro lado confrontando com o lote nº15. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Itirapuí sob número **90.99.04.14.00. REGISTROS ANTERIORES:** Registro 07 da matrícula 1.919, datado de 15 de junho de 1.990 - Escritura Pública de Doação, posteriormente registro 06 da matrícula 5.634, datado de 16 de julho de 2.010 - Instrumento de Constituição Contratual da Sociedade Empresária Limitada, e registro 08 da matrícula 5.634, datado de 08 de julho de 2011 - registro do Loteamento. **PROPRIETÁRIO: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E TERRAPLANAGEM ÁGUAS CLARAS LTDA**, sociedade empresária do tipo **Sociedade Limitada**, com sede na cidade de Franca-SP, na Rua José Pimenta de Oliveira nº 800 - Parque Castelo, Cep. 14.403-210, inscrita no CNPJ.12.006.588/0001-70. Patrocínio Paulista, 08 de julho de 2.011. Eu.....(**ELAINE CRISTINA MARTINES SPINELLI**) Oficial Interina, dou fé e assino.

AV.01/7.105- * RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES * Consta do contrato padrão do loteamento restrições convencionais, **dentre outras, as seguintes:** a) As edificações, que vierem a ser construídas, deverão atender as normas e exigências do Código de Obras do Município, não podendo ser construída mais do que uma casa e respectivas dependências, ficando restrita a uma ocupação máxima de 40% da área do terreno, para uso de uma só família e nem ter mais de dois pavimentos, acima do nível da rua fronteira do lote, excetuando-se torres, mirantes e caixa d'água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal. As edículas, ou quaisquer dependências não poderão ter mais de um pavimento, acima do nível da rua e deverão estar em harmonia arquitetônica com a construção principal, tendo o mesmo tratamento de fachadas, observados ainda os recuos mínimos das divisas. As construções a serem realizadas deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos Poderes Públicos competentes e autorizadas pelos respectivos alvarás; b) é terminantemente proibida qualquer atividade industrial no local; c) Todas as edificações deverão respeitar as faixas de preservação estipuladas por lei, ou pelos órgãos competentes e que digam respeito às limitações impostas a loteamentos de lazer, localizadas em áreas urbanas; d) O lote deverá contar com fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, observando o projeto padrão, ou, similar, que venha a ser aprovado pelo município; e) O lote poderá ser desmembrado mediante a aprovação junto ao poder público municipal, atendendo as normas legais vigentes; f) As fossas sépticas serão de responsabilidade do comprador; g) Competirá ainda ao comprador, o custo das ligações preventivas, da linha tronco aos lotes, inclusive cavaletes e hidrômetros. Feita a ligação de água ao lote comprometido, o comprador pagará à vendedora, ou a quem esta determinar, uma taxa mensal correspondente ao respectivo consumo. Do contrato padrão consta ainda obrigações do comprador: a) Manter o terreno limpo e, caso não o faça, autoriza, desde logo, a vendedora a fazê-lo cobrando o custo juntamente com a prestação próxima vencida, incluindo-o no respectivo boleto bancário; b) construir, no prazo de seis meses, à partir da data da assinatura do contrato, as cercas de divisa do lote adquirido, podendo, para tanto, usar muros de alvenaria, alambrados, cercas vivas ou outra forma, que impeça a passagem de pessoas e animais para os lotes vizinhos; c) fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material; d) Deverá respeitar os recuos abaixo, nas construções a serem efetuadas. A frente do lote em relação a via pública,

12043-6-AA 036241

13043-6-AA 036241

Página 1 de 2

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

deverá ter um recuo mínimo de cinco metros. De ambas as divisas laterais deverá respeitar um afastamento mínimo de 1,50 metros; e) Os muros de divisa terão sempre a altura máxima de dois metros da superfície natural do terreno, devendo sempre ter tratamento ou acabamento, na parte externa idêntico ao interno; f) tratando-se do presente loteamento de um Bairro Jardim, o comprador se compromete a respeitar e preservar todas as árvores existentes no terreno, desmoldando somente as que forem estritamente necessárias à construção da edificação no lote, ficando expressamente proibido o uso de fogo para a limpeza do terreno, ou qualquer outro artifício, que possa prejudicar o meio ambiente; g) o comprador se compromete também a executar somente o movimento de terra necessário à implantação das construções e acesso, evitando grandes terraplanagens, dentro do lote, que prejudiquem a paisagem, ou, os vizinhos, sob pena de responder pelas cominações previstas em lei, por crime ambiental, além de perdas e danos e de se obrigar a restaurar a topografia comprometida pela movimentação de terra indevidamente feita; h) fica terminantemente proibida a criação ou manutenção de animais de grande ou médio porte dentro do lote, sendo que na criação ou manutenção, de pequenos animais domésticos e de estimação, desde que não constituam qualquer incômodo ou embaraço, para os ocupantes das propriedades vizinhas, o comprador obriga-se a construir instalações adequadas, à juízo da vendedora, ou no de quem esta indicar; i) as obrigações e restrições constantes do contrato padrão somente poderão ser alteradas por consenso da maioria dos proprietários, ou à critério da vendedora, ou, de quem esta indicar. Referente ao protocolo 27.168, Patrocínio Paulista, 08 de julho 2.011. Eu, ELAINE CRISTINA MARTINS SPINELLI Oficial Interina, registrei, dou fé e assino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº 7105, em forma reprográfica, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.

Patrocínio Paulista, sexta-feira, 22 de setembro de 2017.

EMOLUMENTOS:	R\$ 29,93
ESTADO:	R\$ 8,51
IPESP:	R\$ 5,82
REG. CIVIL:	R\$ 1,58
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 2,05
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,44
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,49
TOTAL:	R\$ 50,82
PROTOCOLO Nº 30842	

Sandra Aparecida dos Santos Calante
 Escrevente Qualificada



CONTINUA NA FOLHA 81.

Imóvel Matrícula 7.090 – Lote “36” – Quadra “C”

Localização: O imóvel, registrado sob a matrícula de nº 7.090, está situado no Condomínio Recanto Águas Claras, no Município Itirapuã, Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

Conforme descrito anteriormente, o acesso por aproximadamente 1,5 km da rodovia Engenheiro Ronan Rocha, faz com que a propriedade tenha uma ótima localização.

Topografia: O padrão da gleba é em “DECLIVE”, predominantemente argiloso, com alguns trechos arenosos e com pedregulhos.

Infraestrutura: Não existem benfeitorias na propriedade.

Microrregião: A microrregião onde está inserido o imóvel é rural, com fazendas em toda sua extensão e com plantações predominantes de cana de açúcar e soja.



Lote 36
Quadra C



Lote 36
Quadra C



Lote 36
Quadra C

Imóvel Matrícula 7.091 – Lote “37” – Quadra “C”

Localização: O imóvel, registrado sob a matrícula de nº 7.091, está situado no Condomínio Recanto Águas Claras, no Município Itirapuã, Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

Conforme descrito anteriormente, o acesso por aproximadamente 1,5 km da rodovia Engenheiro Ronan Rocha, faz com que a propriedade tenha uma ótima localização.

Topografia: O padrão da gleba é em “DECLIVE”, predominantemente argiloso, com alguns trechos arenosos e com pedregulhos.

Infraestrutura: Não existem benfeitorias na propriedade.

Microrregião: A microrregião onde está inserido o imóvel é rural, com fazendas em toda sua extensão e com plantações predominantes de cana de açúcar e soja.



Lote 37
Quadra C

Lote 37
Quadra C



Lote 37
Quadra C

Imóvel Matrícula 7.103 – Lote “12” – Quadra “D”

Localização: O imóvel, registrado sob a matrícula de nº 7.103, está situado no Condomínio Recanto Águas Claras, no Município Itirapuã, Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

Conforme descrito anteriormente, o acesso por aproximadamente 1,5 km da rodovia Engenheiro Ronan Rocha, faz com que a propriedade tenha uma ótima localização.

Topografia: O padrão da gleba é em “ACLIVE”, predominantemente argiloso, com alguns trechos arenosos e com pedregulhos.

Infraestrutura: Não existem benfeitorias na propriedade.

Microrregião: A microrregião onde está inserido o imóvel é rural, com fazendas em toda sua extensão e com plantações predominantes de cana de açúcar e soja.

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com



Lote 12
Quadra D



Lote 12
Quadra D



Lote 12
Quadra D

Imóvel Matrícula 7.105 – Lote “14” – Quadra “D”

Localização: O imóvel, registrado sob a matrícula de nº 7.105, está situado no condomínio Recanto Águas Claras, no Município Itirapuã, Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

Conforme descrito anteriormente, o acesso por aproximadamente 1,5 km da rodovia Engenheiro Ronan Rocha, faz com que a propriedade tenha uma ótima localização.

Topografia: O padrão da gleba é em “ACLIVE”, predominantemente argiloso, com alguns trechos arenosos e com pedregulhos.

Infraestrutura: Não existem benfeitorias na propriedade.

Microrregião: A microrregião onde está inserido o imóvel é rural, com fazendas em toda sua extensão e com plantações predominantes de cana de açúcar e soja.



Lote 14
Quadra D



Lote 14
Quadra D

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com



Lote 14
Quadra D

Rua de Acesso
Quadra C



Rua de Acesso
Quadra D

3. DA AVALIAÇÃO

Metodologia

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a apuração do valor, levando-se em consideração as diversas oscilações do mercado imobiliário.

Pesquisas de mercado

Pesquisa de mercado 01

Local: Área da zona rural, Itirapuã/ SP

Área: 1.400,00m² - Topografia: Semiplana

Informante: JL Imóveis - Contato: (16) 99129-3447 - Data: abril de 2023

Valor total (sem benfeitorias) = R\$100.000,00 - V.B.U: R\$71,42/m²

<https://www.jlmoveisfranca.com.br/imovel/1178385/terreno-em-condominio-venda-itirapua-sp-itirapua>

Pesquisa de mercado 02

Local: Área da zona rural, Itirapuã/ SP

Área: 1.200,00m² - Topografia: Semiplana

Informante: L Castro Imóveis – Contato: (16) 99126-9861 – Data: abril de 2023

Valor total (gleba + imóvel) = R\$220.000,00 - Valor das construções: 95,00m² x 1.208,64R\$/m² (PIS/ Sinduscon/ SP – Abril 2023) = R\$114.820,80

Valor do imóvel (sem benfeitorias) = R\$105.179,02 - V.B.U: R\$87,64/m²

<https://www.castrocorretor.com.br/imoveis/rural-em--condominio--dormitorios-4143>

Pesquisa de mercado 03

Local: Área da zona rural, Patrocínio Paulista/ SP

Área: 2.500,00m² - Topografia: Semiplana

Informante: Imóveis Morar – Contato: (16) 99457-2697 – Data: abril de 2023

Valor do imóvel (sem benfeitorias) = R\$180.000,00 - V.B.U: R\$72,00/m²

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2500-m-sup2--por-r\\$180.000-zona-2966932854.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2500-m-sup2--por-r$180.000-zona-2966932854.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Pesquisa de mercado 04

Local: Área da zona rural, Patrocínio Paulista/ SP

Área: 1.199,00m² - Topografia: Semiplana

Informante: Imobiliária Lemos – Contato: (16) 99234-9178 – Data: abril de 2023

Valor do imóvel (sem benfeitorias) = R\$100.000,00 - V.B.U: R\$83,40/m²

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-santa-clara-2967998948.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale

Pesquisa de mercado 05

Local: Área da zona rural, Patrocínio Paulista/ SP

Área: 1.054,94m² - Topografia: Semiplana

Informante: Imobiliária Lemos – Contato: (16) 99234-9178 – Data: abril de 2023

Valor do imóvel (sem benfeitorias) = R\$90.000,00 - V.B.U: R\$85,31/m²

<https://imobiliarialemos.com.br/comprar/sp/itirapua/centro/chacara/71327505>

Pesquisa de mercado 06

Local: Área da zona rural, Patrocínio Paulista/ SP

Área: 1.200,63m² - Topografia: Semiplana

Informante: Imobiliária Lemos – Contato: (16) 99234-9178 – Data: abril de 2023

Valor do imóvel (sem benfeitorias) = R\$95.000,00 - V.B.U: R\$79,12/m²

<https://imobiliarialemos.com.br/comprar/sp/itirapua/santa-clara/chacara/71327522>

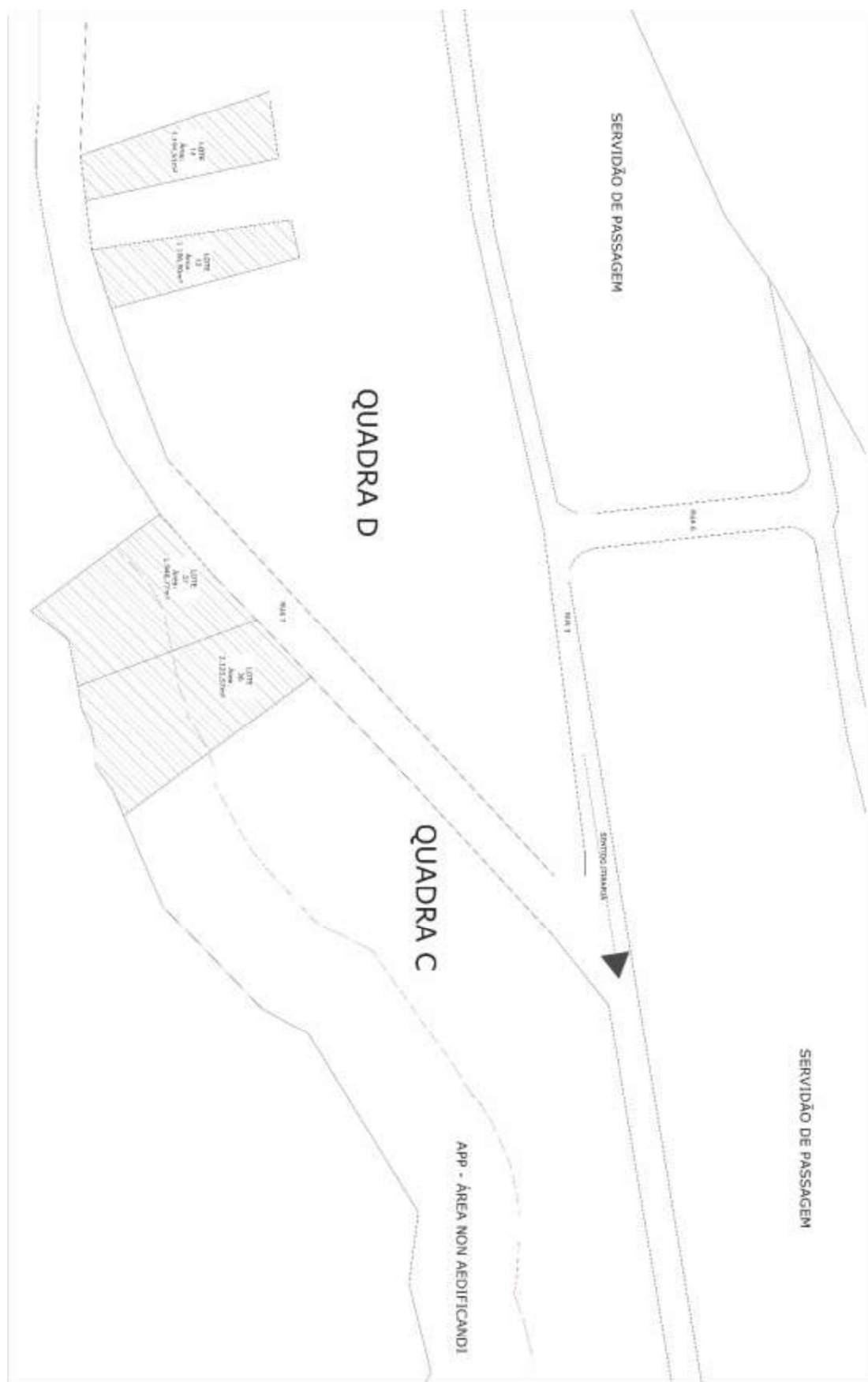
VTN – Exercício de 2023

Assunto: Valor da Terra Nua – V.T.N. para exercício 2.023

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877/2019, descrevemos abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua – V.T.N. do município de Patrocínio Paulista – SP para o ano de 2023.

AN O	LAVOUR A Aptidão boa	LAVOUR A Aptidão regular	LAVOUR A Aptidão restrita	PASTAGE M PLANTAD A	SILVICULTUR A OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃ O DA FAUNA OU FLORA
2023	40.152,63	28.106,84	15.620,89	28.106,84	23.382,00	15.620,89

Análise técnica dos imóveis



Sinduscon SP – Custo de Construção – Abril de 2023

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Abril de 2023(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global					Mão-de-obra					Material					Administrativo					
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/22	162,88	0,76	1,60	9,95	151,48	0,26	0,26	6,42	178,78	1,35	3,19	14,41	148,79	0,00	0,00	5,12				
mai/22	169,38	3,99	5,65	11,87	160,03	5,66	5,93	9,88	182,61	2,14	5,40	14,50	153,51	4,58	4,58	7,49				
jun/22	173,06	2,17	7,94	11,03	164,02	2,49	8,57	8,99	185,66	1,67	7,16	13,56	160,27	4,40	9,18	9,29				
jul/22	174,27	0,70	8,70	10,67	165,60	0,96	9,62	10,04	186,43	0,41	7,60	11,45	161,00	0,46	9,68	9,80				
ago/22	174,23	-0,02	8,68	10,02	165,75	0,09	9,72	10,14	186,15	-0,15	7,45	9,90	161,10	0,06	9,74	9,86				
set/22	174,10	-0,07	8,60	9,12	165,90	0,09	9,82	10,24	185,65	-0,27	7,16	7,81	161,10	0,00	9,74	9,86				
out/22	174,17	0,04	8,64	9,16	166,16	0,16	9,99	10,42	185,46	-0,10	7,05	7,71	161,10	0,00	9,74	9,86				
nov/22	174,43	0,15	8,80	9,05	166,31	0,09	10,09	10,32	185,87	0,22	7,28	7,57	161,34	0,15	9,91	9,91				
dez/22	174,73	0,18	8,99	8,99	166,56	0,15	10,25	10,25	186,27	0,22	7,51	7,51	161,34	0,00	9,91	9,91				
jan/23	174,62	-0,07	-0,07	8,51	166,56	0,00	0,00	10,25	185,99	-0,15	-0,15	6,48	161,34	0,00	0,00	9,91				
fev/23	174,62	0,00	-0,06	8,31	166,62	0,04	0,04	10,30	185,93	-0,04	-0,18	6,01	161,34	0,00	0,00	9,91				
mar/23	174,28	-0,19	-0,26	7,81	166,79	0,11	0,14	10,41	184,90	-0,55	-0,73	4,82	161,34	0,00	0,00	9,91				
abr/23	174,75	0,27	0,01	7,29	168,02	0,73	0,88	10,93	184,43	-0,25	-0,99	3,16	161,34	0,00	0,00	9,91				

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	937,39	52,42
Material	798,67	44,66
Despesas Administrativas	52,34	2,93
Total	1.788,40	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,20%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.760,95	0,21	R-1	2.137,38	0,28	R-1	2.625,42	0,11
PP-4	1.646,52	0,23	PP-4	2.038,31	0,31	R-8	2.128,61	0,14
R-8	1.577,99	0,23	R-8	1.788,40	0,27	R-16	2.285,16	0,26
PIS	1.208,64	0,25	R-16	1.736,75	0,32			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.078,16	0,27	CAL-8	2.204,08	0,31
CSL-8	1.796,66	0,22	CSL-8	1.939,29	0,28
CSL-16	2.393,61	0,23	CSL-16	2.580,34	0,28
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.878,13	0,34			
GI	1.023,92	0,00			

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

Fonte: Secan/SindusCon-SP

1

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

A partir do levantamento da pesquisa de mercado, pode-se chegar a um valor médio de mercado “de glebas de terra”, descontado suas “benfeitorias”, cujo resultados condizem com a realidade imobiliária.

Imóvel Padrão adotado para os lotes “36” e “37” da quadra “C”, que tem características semelhantes:

Localização: Ótima - Topografia: Declive - Capacidade de Construção: Médio*

Imóvel Padrão adotado para os lotes “12” e “14” da quadra “D”, que tem características semelhantes:

Localização: Ótima - Topografia: Aclive - Capacidade de Construção: Ótimo

Amostras de pesquisa de mercado:

	Valor Do Lote	Valor m ²	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Fonte	Valor Adotado/m ²
01	R\$100.000,00	R\$71,42	1.0	1.1	0.9	R\$70,70
02	R\$105.179,02	R\$87,64	1.0	1.1	0.9	R\$86,76
03	R\$180.000,00	R\$72,00	1.0	1.1	0.9	R\$71,28
04	R\$100.000,00	R\$83,40	1.0	1.1	0.9	R\$82,56
05	R\$90.000,00	R\$85,31	1.0	1.1	0.9	R\$84,45
06	R\$95.000,00	R\$79,12	1.0	1.1	0.9	R\$78,32

Média de valores de amostras: $R\$70,70/m^2 + R\$86,76/m^2 + R\$71,28/m^2 + R\$82,56/m^2 + R\$84,45/m^2 + R\$78,32/m^2 = R\$474,07/m^2 / 6 \text{ amostras} = R\$79,01/m^2$

V.B.U. adotado = **R\$79,01/m²**

V.B.U= Valor Básico Unitário

Memória de Cálculo

Valor estimado do Lote “36” da Quadra “C”: $2.123,57m^2 \times R\$79,01/m^2 \times 0.7^* = \mathbf{R\$117.448,28}$
 (cento e dezessete mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos).

Valor estimado do Lote “37” da Quadra “C”: $1.948,77m^2 \times R\$79,01/m^2 \times 0.7^* = \mathbf{R\$107.780,62}$
 (cento e sete mil, setecentos e oitenta reais e sessenta e dois centavos).

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Obs. Nos lotes “36” e “37” da quadra “C”, existem áreas de APP (Áreas de Preservação Permanente) e nestas áreas, intervenções antrópicas, como a ocupação por meio de edificações ou a supressão de vegetação, desmatamento, não são permitidas.

*Fator usado para depreciação (0.7), depreciação de 30%.

Valor estimado do Lote “12” da Quadra “D”: $1.196,50M^{22} \times R\$79,01/m^2 = R\$94.535,46$
 (noventa e quatro mil, quinhentos e trinta e cinco reais e quarenta e seis centavos).

Valor estimado do Lote “14” da Quadra “D”: $1.194,51M^2 \times R\$79,01/m^2 = R\$94.378,23$
 (noventa e quatro mil, trezentos e setenta e oito reais e vinte e três centavos).

Valor estimado dos Lotes “36” e “37” da Quadra “C”: $R\$117.448,28$ (Lote “36”) + $R\$107.780,62$ (Lote “37”) = **R\$225.228,90** (duzentos e vinte e cinco mil, duzentos e vinte e oito reais e noventa centavos).

Valor estimado dos Lotes “12” e “14” da Quadra “D”: $R\$94.535,46$ (Lote “12”) + $R\$94.378,23$ (Lote “14”) = **R\$188.913,69** (cento e oitenta e oito mil, novecentos e treze reais e sessenta e nove centavos).

Valor estimado total dos lotes: $R\$225.228,90$ (Quadra “C”) + $R\$188.913,69$ (Quadra “D”) = **R\$414.142,59** (quatrocentos e quatorze mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta e nove centavos).

4. CONCLUSÃO:

Na ocasião da vistoria, constatei que a propriedade é bem localizada, com seu acesso direto pela Rodovia Ronan Rocha, por volta de 1,5km.

Os lotes “36” e “37” da Quadra “C” têm características semelhantes, com “DECLIVE” moderado à acentuado em seus perfis longitudinais e, ainda assim, conta com uma Área de Preservação Permanente (APP) em cerca de metade do lote, interferindo diretamente em sua área construtiva*, fazendo com que os imóveis sejam depreciados em 30%.

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Rua Minas Gerais, 495 – Acácias – Itaú de Minas / MG – CEP 37.975-000 – Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Os lotes “12” e “14” da Quadra “D” têm características semelhantes, com “ACLIVE” moderado à acentuado em seus perfis longitudinais.

Desse modo, diante dos fatos e circunstâncias apuradas, estimo o valor total dos imóveis em **R\$414.142,59** (quatrocentos e quatorze mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta e nove centavos).

O profissional não tem nenhum interesse no bem objeto deste laudo e não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria controvertida.

Sendo o bastante para o momento, coloco-me à disposição de Vossa Excelência para esclarecimentos e providências consideradas necessárias.

Patrocínio Paulista/SP, 12 de maio de 2023.

Danilo Christie de Mello Fioravante
Arquiteto CAU nº A182352-3
Especialista em Perícia e Auditoria Ambiental
Especialista em Vistoria e Avaliação de Imóveis com Inferência Estatística