



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Estrada Municipal Limeira Cordeirópolis, s/nº

Bairro São Francisco

Limeira/SP

SGI 46341

Conselho do Patrimônio Imobiliário

Coordenadas Geográficas: 22°32'23"S 47°25'37"O

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

VALOR TOTAL: R\$ 2.530.000,00

2. CPOS – PROCESSO: 0025/2014

3. LOCALIZAÇÃO:

ENDEREÇO: Estrada Municipal Limeira Cordeirópolis, s/nº

MUNICÍPIO: LIMEIRA

MATRÍCULA: Nº 8.189 – 2º CRI DE LIMEIRA

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



- FORMATO DO TERRENO:

POLÍGONO REGULAR:

POLÍGONO IRREGULAR:

5. FOTOGRAFIA:



6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²): 27.020,00 m²

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):

TOPOGRAFIA:

PLANO:

ACLIVE:

DECLIVE:

ACIDENTADO:

SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO:

ÚMIDO:

ALAGADIÇO:

7. BENFEITORIA EXISTENTE NA ÁREA:

PADRÃO CONSTRUTIVO: diversos

ÁREA (m²): 2.690,00

PAVIMENTO:

IDADE ESTIMADA:

VOCAÇÃO DE USO:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

BOM:

REGULAR:

RUIM:

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

OCUPADO:

DESOCUPADO:

OCUPANTE:

ÍNDICE

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
9. ENCERRAMENTO

ANEXOS

1. PRESSUPOSTOS
2. METODOLOGIA
3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
4. CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO
5. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

1. Identificação do Solicitante

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do CONSELHO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO.

2. Finalidade do Laudo

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar o **VALOR DO IMÓVEL** referencial.

3. Objetivo da Avaliação

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor provável de negociação, após tratamento por fatores dos dados coletados.

4. Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel perfaz uma área de **27.020,00 m²**, encontra-se parcialmente invadido, apresenta algumas **benfeitorias (galpões, residências, coberturas, etc.)** construídas pelos invasores. Verificamos que a família invasora mora no local, o imóvel possui uma reformadora de caminhões, venda de autopeças e ferro velho.

Existem benfeitorias no imóvel, porém nos documentos não existe cadastro das mesmas, assim estimamos as áreas na imagem de satélite (Google Earth).

O imóvel apresenta certa quantidade de vegetação, o terreno é úmido e possui córrego que atravessa toda área. O terreno fica abaixo do nível da Rodovia Dr Cássio de Freitas (Estrada Municipal Limeira Cordeirópolis LM – 050), apenas na área utilizada pelos invasores (aterrado pelos invasores) está no nível da rodovia, faz frente também para ruas adjacentes que fazem parte do loteamento conhecido como Jardim Vanessa e é servido por todos os melhoramentos públicos, tais como: água encanada, coleta de esgoto e de águas pluviais, pavimentação asfáltica, energia elétrica, iluminação pública, telefone, transporte, arborização, etc.

O imóvel conforme disposto no Plano Diretor de Limeira, está enquadrado no zoneamento designado: **Z P R 1** – zona predominantemente residencial.

5. Caracterização da Região

A região encontra-se no limite da área urbana de Limeira.

O Bairro é formado por condomínios fechados de alto padrão e loteamentos de padrão médio popular, contemplados por toda infra-estrutura necessária à habitação, comércio e serviços dentre as quais se podem citar: água encanada, coleta de esgoto e de águas pluviais, pavimentação asfáltica, energia elétrica, iluminação pública, telefone, transporte, arborização, etc.



Croqui do imóvel com o córrego em azul, APP em verde e Servidão da CESP em amarelo.

- Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.
- Os técnicos da CPOS inspecionaram pessoalmente o imóvel avaliando, e prepararam a análise e a respectiva conclusão. A CPOS, assim como os seus técnicos que atuaram na elaboração do laudo, não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, nem contemplam para o futuro qualquer interesse no bem, objeto desta avaliação.

6. Diagnóstico de Mercado

O imóvel está localizado em região onde estão situados vários condomínios de casas de padrão superior, com comércio de âmbito local e serviços para atendimento dos moradores. O acesso ao terreno é bom, visto sua proximidade com as vias de circulação e rodovias. Existem poucas áreas disponíveis com mesmo porte e localização do avaliando. Porém, como o mercado se encontra recessivo, pode-se considerar a liquidez de baixa a média.

7. Especificação da Avaliação

A norma NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

Grau de Precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Enquadramento

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado para a obtenção do valor unitário do terreno.

Método Comparativo Direto	Grau
Grau de Fundamentação	I
Grau de Precisão	III

8. Determinação do Valor do Imóvel

A determinação do valor de mercado do imóvel avaliando será fundamentada no MÉTODO EVOLUTIVO, o qual vem definido na NBR 14653-1 da seguinte forma:

" 8.2.4 – Método Evolutivo - Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. "

- O referido método é alicerçado na seguinte formulação matemática:

Onde:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

VI	=	Valor do Imóvel = ?
VT	=	Valor do Terreno;
VB	=	Valor da Benfeitoria;
FC	=	1,00 (Fator de Comercialização)

Onde:

A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação. Para efeito da presente avaliação, o fator de comercialização será adotado como 1,0, em função do valor do terreno ser determinado através do método comparativo e o valor da construção ser determinado em função da tabela de valores de edificações, estando desta forma já considerada as condições do local e do tipo de construção.

8.1 Cálculo do Valor do Terreno:

Para determinação do valor do terreno, aplicamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Desta forma, foram realizadas pesquisas na região do imóvel avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados.

Para tratamento dos elementos amostrados, foi utilizado o Tratamento por Fatores. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos, são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma.

Fatores Utilizados:

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, aplica-se o fator 0,90 a fim de compensar a super estimativa / elasticidade da oferta.

Fator Transposição: Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação: $F_t = I_a/I_c$, onde:

F_t = Fator Transposição

I_a = índice local do avaliando e I_c = índice local dos comparativos.

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliando adotamos o índice igual a 100.

Fator área - definido a área do elemento comparativo pelo elemento avaliando.

Conforme "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autoria do Eng^o. Sérgio Antonio Abunahman:

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}]^{0,125}$$

Quando a diferença for superior a 30%

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}]^{0,25}$$

Quando a diferença for inferior a 30%

Para o imóvel avaliando adotamos: 27.020,00m²

VU – Valor Unitário em R\$/m²

$$\mathbf{VU} = \text{R\$ } 110,53/\text{m}^2$$

Para o cálculo do valor total da área, da área de origem será deduzida a área de APP (estimada) e da Servidão da CESP, para a qual será considerado o valor de 1/3 do unitário correspondente, aplicada sobre a área "non-aedificandi" (APP e Servidão).

Para determinação do valor do terreno, aplicamos a seguinte equação:

$$\mathbf{VT_{\text{ÁREA A}}} = \mathbf{VU} \times [(\mathbf{A_{\text{Utilizável}}}) + (\mathbf{1/3} \times \mathbf{A_{\text{APP/Servidão}}})]$$

Sendo:

VT – Valor Total do Terreno

VU – Valor Unitário em R\$/m²

$$\mathbf{VU} = \text{R\$ } 110,53/\text{m}^2$$

A – Área do Terreno

$$\mathbf{A} = 27.020,00 \text{ m}^2$$

A_{APP/Servidão} – Área do Terreno Non Aedificandi (APP/Servidão)

$$\mathbf{A_{\text{APP/Servidão}}} = 11.430,00 \text{ m}^2 + 87,75 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{A_{\text{APP/Servidão}}} = 11.517,75 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{A_{\text{Utilizável}}} = \mathbf{A} - \mathbf{A_{\text{APP/Servidão}}}$$

$$\mathbf{A_{\text{Utilizável}}} = 27.020,00 \text{ m}^2 - 11.517,75 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{A_{\text{Utilizável}}} = 15.502,25 \text{ m}^2$$

Substituindo na equação, teremos:

$$VT = R\$ 110,53/ m^2 \times [15.502,25 m^2 + (1/3 \times 11.517,75 m^2)]$$

$$VT = R\$ 2.137.816,00$$

8.2 - Cálculo do Valor da Benfeitoria:

Conforme vistoria no local as construções foram avaliadas baseadas no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002**, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007. As áreas e medidas foram informadas pelo solicitante

Os valores unitários das benfeitorias foram extraídos do estudo publicado pelo IBAPE – SP, com base em índices publicados pela PINI relativos ao padrão construtivo R₈N – CUB utilizando-se a tabela de conversão de "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS":

FATORES DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC	
$FOC = \frac{R + K \cdot (1 - R)}{1 + K}$	
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal K = Coeficiente de Ross/Heideck	
VALOR DE "K" DEFINIDA POR ROSS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
$K = 1 - 1/2(Ie/Tr + Ie^2/Tr^2)$	a Nova
le= Idade da edif na época	b Entre nova e regular
li= Vida referencial da edificação	c Regular
	d Entre regular e necessitando reparos simples
	e Necessitando de reparos simples
	f Necessitando reparos simples e importantes
	g Necessitando de reparos importantes
	h Necessitando de reparos importantes a sem valor

Devido não existir cadastro das benfeitorias, as mesmas foram estimadas por imagem de satélite (Google Earth).

Equação para determinação do valor das construções:

Valor da Construção (VC): Valor Unitário (CUB R\$/m² Sinduscon/SP) x Área Construída (m²) x Fator Classificação x Fator Depreciação.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS							RBN (mão/15):	R\$ 1.234,67
EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTR. (m ²)	IDADE ESTIMADA (anos)	ESTADO CONSERV.	DEPRECIÇÃO OBSOLETISMO	PADRÃO CONSTRUTIVO	COEF. DO PADRÃO CONSTR.	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	VALOR DA BENFEITORIA (R\$)
garagem	1.260,00 m ²	15	g	0,363	Cobertura Padrão Simples	0,120	53,81	67.802,94
barracão	1.120,00 m ²	50	f	0,322	Galpão Padrão Economico	0,360	142,95	160.098,57
residencia	250,00 m ²	40	e	0,555	Casa Padrão Simples	0,912	625,17	156.291,44
residencia	60,00 m ²	50	f	0,322	Casa Padrão Proletario	0,492	195,36	11.721,50
TOTAL	2.690,00							395.914,46

Obs.: Adotou-se para a avaliação das edificações, os critérios e conceitos de estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002".

VALOR FINAL DA BENFEITORIA: R\$ 395.914,46



8.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado através da somatória dos valores de terreno e construção, conforme equação abaixo:

Valor final: Valor do terreno + Valor da benfeitoria

Valor final: R\$ 2.137.816,00 + R\$ 395.914,46

Valor final: R\$ 2.533.730,46

Arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1. – item a da ABNT NBR 14653-1:2001, Versão Corrigida 2:2005, tem-se o seguinte valor:

VT = R\$ 2.530.000,00

(DOIS MILHÕES QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS)

(Data base : JULHO/2016)

9 Encerramento

Encerra-se o presente trabalho composto por 10 (dez) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas. Os anexos são parte integrante desta avaliação.

São Paulo, 01 de Julho de 2016.



Maria Teresa Coelho Morettini

Engenheira Civil - CREA 0600944297

Responsável técnica



Claudia Braga B. Cintra

Arquiteta – CAU 77.941-5

Coordenadora dos trabalhos

ANEXO 1. PRESSUPOSTOS

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada, auxiliado com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Considerações sobre Avaliações

As avaliações, por se tratar de trabalho técnico, possuem terminologias próprias, e, objetivando a compreensão dos termos descritos no corpo do laudo, conceituaremos, a seguir, algumas definições relevantes:

A avaliação é a apresentação das respostas a uma ou mais questões referentes a valores definidos para um imóvel ou suas partes, sua utilidade ou conformação, bem como sua probabilidade de venda. Esse conceito permite a aplicação do termo a qualquer estimativa, seja ela uma conclusão fundamentada em evidências, ou simplesmente uma opinião pessoal.

De acordo com o Eng^o Sérgio Antonio Abunahman¹, a definição de avaliação pode ser escrita da seguinte forma:

"... Avaliação é, pois, uma aferição de um ou mais fatores econômicos especificamente definidos em relação a propriedades descritas com data determinada, tendo como suporte a análise de dados relevantes. ..."

O Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia² apresenta a seguinte definição para avaliações:

"... Dentro dos princípios básicos da avaliação estão a definição e a análise de alguns conceitos, assim definidos:

- É a determinação da soma em dinheiro que, num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo prefixado, a um determinado imóvel;
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa;
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, os valores dos imóveis e de outros bens;
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem. ..."

A ABNT NBR 14653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, editada pela ABNT, apresenta a seguinte definição:

"... 3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. ..."

Como podemos concluir, a avaliação profissional é uma opinião sustentável. Está acima do sentimento pessoal do avaliador. Reflete o valor e a tendência do mercado, deriva da análise apropriada de dados em conformidade com as normas e da prática profissional.

O grau de confiabilidade de uma avaliação depende da disponibilidade de dados e da habilidade com que esses dados forem analisados e tratados. Da confiabilidade dos informes de que dispõe o avaliador, depende a precisão do trabalho a ser executado.

¹ Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Eng^o Sérgio Antonio Abunahman – Editora Pini – 2ª Edição – Maio/2000

² Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

Valor de Mercado, Custo e Preço

É comum a associação das palavras VALOR, CUSTO e PREÇO a uma mesma definição, mas possuem significados distintos.

PREÇO: é a quantia paga pelo comprador ao vendedor.

CUSTO: é o preço pago mais todas as outras despesas em que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

VALOR DE MERCADO: é aquele encontrado por um vendedor, desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador, desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR 14.653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais apresenta a seguinte definição para valor de mercado:

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

Princípios Éticos

Os técnicos da CPOS inspecionaram pessoalmente o imóvel avaliando e prepararam a análise e a respectiva conclusão.

A CPOS, assim como os seus técnicos que atuaram na elaboração do laudo não possuem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, nem contemplam para o futuro qualquer interesse no bem, objetivo desta avaliação.

As informações fornecidas por terceiros foram consideradas confiáveis e não assumimos responsabilidade pela precisão das mesmas. Nós nos reservamos no direito de fazer ajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término da avaliação.

Técnicas de Avaliação

Foi objeto de consulta a seguinte documentação:

a) NBR 14653-1:2001-Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

b) NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

c) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

d) Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007.

O Laudo de Avaliação foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo – CAU/BR, Código de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo – CREA/SP, Conselho de

Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP, e do Código de Ética do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

As conclusões são fornecidas com base nos critérios empregados e dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Foram utilizados os seguintes preceitos para a elaboração do presente trabalho:

Condições impostas pela metodologia empregada, as análises e suas conclusões.

Para a propriedade em estudo, foi empregado o método mais recomendado, compatível com o imóvel e sua particularidade, com efetiva pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização.

Procedimentos Técnicos

O objetivo das avaliações é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por ofertas ou transações imobiliárias e, para tanto, foram adotados os seguintes procedimentos:

Definição do objetivo da avaliação;

Caracterização do objeto da avaliação, com o exame de matrículas, projetos, levantamentos, croquis, memoriais descritivos e outros documentos e informações;

Realização da vistoria, de maneira a permitir amplo conhecimento do imóvel e do contexto imobiliário em que se situa;

A CPOS através de seu corpo técnico inspecionou o imóvel avaliando, e prepararam a análise e a respectiva conclusão;

Observação de todos os aspectos do imóvel, tais como: dimensões, topografia, infra-estrutura urbana, mercadológicas de uso, equipamentos comunitários e utilização atual;

Observação às posturas de uso e ocupação do solo e às restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento, relativas ao avaliando e região;

Caracterização das benfeitorias e edificações existentes, com destaque para os aspectos físicos (descrição, características construtivas, vida útil, idade aparente, estado de conservação, padrão de acabamento, etc.);

Pesquisa de dados oriundos de uma mesma região sócio e geoeconômica;

Equivalência de tipos de dados, de modo a não tratar, numa mesma base, elementos com características distintas;

Uso de fontes de informações seguras e identificadas;

Especificação completa do imóvel pesquisado, incluindo localização, características construtivas, idades, física e aparente, padrão de acabamento, dimensões e outros julgados importantes;

Tipo de fonte – oferta ou transação, bem como condições de pagamento e época do evento.

ANEXO 2. METODOLOGIAS

A NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos preconiza os métodos de avaliação como:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Método Involutivo;
- Método Evolutivo;
- Método da Capitalização da Renda

2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A NBR 14.653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005, apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

“8.2.1... Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

2.1.1. Inferência estatística

A Inferência Estatística define como modelo de regressão aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- Variável dependente ⇨ variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- Variáveis independentes ⇨ variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

A variável quantitativa é aquela que está associada a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdividida em discreta (números inteiros) ou contínua (valores fracionários).

A variável qualitativa é aquela proveniente de uma característica de qualificação e por isso não pode ser medida diretamente ou contada, podendo ser subdividida em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

A NBR 14653-2:2011, item 8.2.1, subitem 8.2.1.2.1 apresenta as seguintes definições adotadas para a utilização do referido método:

“8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo: preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

8.2.1.2.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condições do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdades necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");*
- b) pelo emprego de variáveis Proxy³, por exemplo:*
 - custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;*
 - índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;*
 - coeficiente de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;*
 - valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;*
- c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerados dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);*
- d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6."*

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores, e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.



As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Variáveis influenciantes:

- Área total - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em m²;
- Área Privativa - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em m²;
- Localização ou Setor Urbano - caracteriza a região de ocupação, considerando a variável quantitativa, com códigos alocados da forma crescente ou dicotômica.
- Padrão de acabamento – valores especificados no estudo de “Valores de Edificações de imóveis” - Ibape /SP, classificada como variável quantitativa;
- Frente: analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel está relacionado com o a frente do terreno, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em metros;
- Índice fiscal – índice estabelecido pelas Prefeituras para que determina os valores em reais do m² das faces de quadra pelo nome do logradouro, pelo número do setor e da quadra, variável quantitativa está expresso em R\$;
- Topografia- analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é maior em terrenos planos, como variável dicotômica, 1 para terrenos planos e 2 para terrenos com declive ou aclave;
- Valor unitário - é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;
- Valor total - a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;
- Fator Oferta – Os valores ofertados, possui uma valorização com o percentual de 10% (dez por cento), assim adotamos esse redutor.

2.1.2. Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes ao avaliando, estabelece-se uma situação paradigma, homogeneiza os elementos através do ajuste por fatores assim determina o Valor unitário do terreno.

2.2. Método Involutivo

A NBR 14653-1:2001-Versão Corrigida 2:2005 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

"8.2.2... Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto."

2.3. Método Evolutivo

A norma NBR 14653-2:2011, item 8.2.4, tem a seguinte redação:

"A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo da reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método Involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação..."

2.4. Método da Capitalização da Renda

A norma NBR 14653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005, item 8.2.4 tem a seguinte redação:

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis."

2.5. Cálculo da Benfeitoria

Os valores unitários das benfeitorias foram extraídos do estudo publicado pelo IBAPE – SP, com base em índices publicados pela PINI relativos ao padrão construtivo R8N – CUB utilizando-se a tabela de conversão de "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS":

O estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002**, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007.

De acordo com o referido estudo destaca-se as seguintes premissas:

- *Classificação das Edificações e Tipologia construtiva*
- *Tabela de Valores unitários de acordo com a classe*
- *Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação - FOC*

A depreciação é feita através de adequação do método Ross/Heideck que considera o estado de conservação com a idade referencial.

ANEXO 3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTOGRAFIA 1: Vista do imóvel - Estrada Limeira – Cordeirópolis



FOTOGRAFIA 2: Vista do imóvel - Estrada Limeira – Cordeirópolis



FOTOGRAFIA 3: Vista do imóvel - Estrada Limeira – Cordeirópolis



FOTOGRAFIA 4: Vista do imóvel - Rua Francisco de Nadal





FOTOGRAFIA 5: Vista do imóvel - Rua Francisco de Nadal



FOTOGRAFIA 6: Vista do imóvel - Rua Francisco de Nadal



FOTOGRAFIA 7: Vista do imóvel - Rua Francisco de Nadal



FOTOGRAFIA 8: Vista do imóvel - Rua Francisco de Nadal



FOTOGRAFIA 9: Vista do interior do imóvel - Rua Francisco de Nadal



FOTOGRAFIA 10: Vista do imóvel - Rua Francisco Nadal



FOTOGRAFIA 11: Vista do imóvel – Rua Francisco Nadal com Rua 3



FOTOGRAFIA 12: Vista do imóvel – Rua Francisco Nadal com Rua 3



FOTOGRAFIA 13: Vista do imóvel – Rua 3



FOTOGRAFIA 14: Vista do imóvel – Rua 3

ANEXO 4 CALCULOS DA AVALIAÇÃO



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS					IMÓVEL : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO		
ELEMENTO DA PESQUISA	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR TOTAL DO IMÓVEL sem elasticidade	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (R\$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
	(m²)	(m²)			ÁREA	TRANSPosição	
1 R. SEBASTIÃO APARECIDO ALVES	29.000,00	0,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 186,21	1,0089	0,8333	156,83
2 Limeira-Cosmópolis - 3,5 km da Rodovia An	129.668,00	0,00	R\$ 8.039.416,00	R\$ 55,80	1,4801	1,2500	96,54
3 RODOVIA LIMEIRA/MOGI-MIRIM	42.000,00	0,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 128,57	1,0567	1,0000	135,86
4 Próximo da Estrada Limeira Mogi Mirim	45.000,00	0,00	R\$ 4.950.000,00	R\$ 99,00	1,0658	1,0000	105,52
5 Entre ruas: Anel viário e Nos fundos Indust	21.498,00	0,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 125,59	0,9444	1,0000	118,62
6 Em frente ao Posto Graal Sertão Interior	20.000,00	0,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 90,00	0,9631	1,0000	86,68
7 Rod Banderantes	72.000,00	0,00	R\$ 5.040.000,00	R\$ 63,00	1,1303	1,2500	86,96
8							
9							
10							
11							

VALORES OBTIDOS A PARTIR DE TODOS OS ELEMENTOS DA AMOSTRA				VALORES OBTIDOS APÓS ELIMINAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES			
LIMITE SUPERIOR (+ 30 %) :		R\$	146,16 / m²	LIMITE SUPERIOR (+ 30 %) :	R\$	136,54	
MÉDIA ARITMÉTICA :		R\$	112,43 / m²	MÉDIA SANEADA :	R\$	105,03	
LIMITE INFERIOR (- 30 %) :		R\$	78,70 / m²	LIMITE INFERIOR (- 30 %) :	R\$	73,52	

IMÓVEL: Limeira		LOTE																	
HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS																			
Número do Elemento da Pesquisa	Valor Unitário	FATORES									SANEAMENTOS EFETUADOS								
		FATOR AREA	FAT TRANSP	100							VALOR UNITÁRIO	SAHEAM. Nº 1	SAHEAM. Nº 2	SAHEAM. Nº 3	SAHEAM. Nº 4	SAHEAM. Nº 5	SAHEAM. Nº 6	SAHEAM. Nº 7	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	STAT	\$	STAT	\$	STAT	\$	STAT	\$	STAT	\$
1	186,21	1,0089	0,8333	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	156,83	FORA		96,54		96,54		96,54		96,54
2	55,80	1,4801	1,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	96,54	FORA		96,54		96,54		96,54		96,54
3	128,57	1,0567	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	128,57	FORA		135,86		135,86		135,86		135,86
4	99,00	1,0658	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	105,52	FORA		105,52		105,52		105,52		105,52
5	125,59	0,9444	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	118,62	FORA		118,62		118,62		118,62		118,62
6	90,00	0,9631	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	86,68	FORA		86,68		86,68		86,68		86,68
7	63,00	1,1303	1,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	86,96	FORA		86,96		86,96		86,96		86,96

NOTA:

SITUAÇÃO (VALORES EM R\$ / m²)			
MÉDIA ARITMÉTICA	112,43	L.SUP.	146,16
MÉDIA SANEADA #1	105,03	L.SUP.	136,54
MÉDIA SANEADA #2	105,03	L.SUP.	136,54
MÉDIA SANEADA #3	105,03	L.SUP.	136,54
MÉDIA SANEADA #4	105,03	L.SUP.	136,54
MÉDIA SANEADA #5	105,03	L.SUP.	136,54
MÉDIA SANEADA #6	105,03	L.SUP.	136,54
MÉDIA SANEADA #7	105,03	L.SUP.	136,54

RESULTADO FINAL		
MÉDIA SANEADA:	R\$	105,03 / m²



PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS URBANOS			
IMÓVEL Estrada Limeira Cordeirópolis		MUNICÍPIO: Limeira- SP	Data: Jul/16
		R82N: 1.225,12	Pag: 1
LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 1	Tipo de Transação: venda <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água: <input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo: <input checked="" type="checkbox"/>
Endereço: R. SEBASTIÃO APARECIDO ALVES		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sargetas: <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Rede Telefônica: <input checked="" type="checkbox"/>
Bairro:		Serviço: APP/APA:	Tombamento: Desapropriação:
TERRENO	FOTO	BENEFÍCIOS	
Área (m²): 29.000,00		Padrão Construtivo:	
Fronte Principal (m):		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos:
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso:
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência:
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 6.000.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 5.400.000,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A) R\$ 5.400.000,00	Valor unitário do terreno: R\$ 186,21	Fonte: IMOBILIARIA TETO	Nome: Telefone: (19) 3404-3355

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 2	Tipo de Transação: venda <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água: <input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo: <input checked="" type="checkbox"/>
Endereço: Limeira-Cosmópolis - 3,5 km da Rodovia Anhanguera		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sargetas: <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Rede Telefônica: <input checked="" type="checkbox"/>
Bairro:		Serviço: APP/APA:	Tombamento: Desapropriação:
TERRENO	FOTO	BENEFÍCIOS	
Área (m²): 129.668,00		Padrão Construtivo:	
Fronte Principal (m):		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos:
Topografia: PLANO		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: REGULAR		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso:
Tipo de solo: SECO		Estado de Conservação: 0	Referência:
Situação no lote: MEIO DE QUADRA		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 8.039.416,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 7.235.474,40	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A) R\$ 7.235.474,40	Valor unitário do terreno: R\$ 55,80	Fonte: IMOBILIARIA TETO	Nome: Telefone: (19) 2114-3329

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 3	Tipo de Transação: venda <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água: <input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo: <input checked="" type="checkbox"/>
Endereço: RODOVIA LIMEIRA/MOGI MIRIM		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sargetas: <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Rede Telefônica: <input checked="" type="checkbox"/>
Bairro:		Serviço: APP/APA:	Tombamento: Desapropriação:
TERRENO	FOTO	BENEFÍCIOS	
Área (m²): 42.000,00		Padrão Construtivo:	
Fronte Principal (m):		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos: 1
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso:
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência: E
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 6.000.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 5.400.000,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A) R\$ 5.400.000,00	Valor unitário do terreno: R\$ 128,57	Fonte: DINAMICA IMOB	Nome: Telefone: (19) 3495.1555

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 4	Tipo de Transação: venda <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água: <input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo: <input checked="" type="checkbox"/>
Endereço: Próximo da Estrada Limeira Mogi Mirim		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sargetas: <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Rede Telefônica: <input checked="" type="checkbox"/>
Bairro:		Serviço: APP/APA:	Tombamento: Desapropriação:
TERRENO	FOTO	BENEFÍCIOS	
Área (m²): 45.000,00		Padrão Construtivo:	
Fronte Principal (m):		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos:
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso:
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência:
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	
Valor do Imóvel: R\$ 4.950.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 4.455.000,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A) R\$ 4.455.000,00	Valor unitário do terreno: R\$ 99,00	Fonte: IMOBILIARIA QUELUZ	Nome: ROSIRES Telefone: (19) 34513800



IMÓVEL Estrada Limeira Cordeirópolis | **MUNICÍPIO: Limeira- SP** | **Data: jul/16** | **RB2N: 1225,12** | **Page: 3**

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 5	Tipo de Transação: venda X oferta	Rede de água: X	Rede de Esgoto: X
Endereço: Entre ruas: Anel viário e Nos fundos Indústria BL BITTAR Indústria		Pavimentação: X	Guias e Sargetas: X
Bairro:		Serviço:	APP/APA:
		Iluminação Pública: X	Transporte coletivo:
		Iluminação Domiciliar: X	Rede Telefônica: X
		Tombamento:	Desapropriação:
TERRENO	FOTO	BENEFITÓRIAS	
Área (m²): 21.496,00		Padrão Construtivo:	
Frete Principal (m):		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos:
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso:
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência:
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 3.000.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 2.700.000,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A) R\$ 2.700.000,00	Valor unitário do terreno: R\$ 125,59	Fonte: IMOBILIARIA QUELUZ	Nome: ROSIRES
		Telefone: (19) 34513800	

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 6	Tipo de Transação: venda X oferta	Rede de água: X	Rede de Esgoto: X
Endereço: Em frente ao Posto Graal Sentido Interior Capital		Pavimentação: X	Guias e Sargetas: X
Bairro: Rodovia Anhanguera Capita		Serviço:	APP/APA:
		Iluminação Pública: X	Transporte coletivo:
		Iluminação Domiciliar: X	Rede Telefônica: X
		Tombamento:	Desapropriação:
TERRENO	FOTO	BENEFITÓRIAS	
Área (m²): 20.000,00		Padrão Construtivo:	
Frete Principal (m):		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos:
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso:
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência:
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 2.000.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 1.800.000,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A) R\$ 1.800.000,00	Valor unitário do terreno: R\$ 90,00	Fonte: IMOBILIARIA QUELUZ	Nome: ROSIRES
		Telefone: (19) 34513800	

IMÓVEL Estrada Limeira Cordeirópolis | **MUNICÍPIO: Limeira- SP** | **Data: jul/16** | **RB2N: 1225,12** | **Page: 4**

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 7	Tipo de Transação: venda X oferta	Rede de água: X	Rede de Esgoto: X
Endereço: Rod Bandeirantes		Pavimentação: X	Guias e Sargetas: X
Bairro:		Serviço:	APP/APA:
		Iluminação Pública: X	Transporte coletivo:
		Iluminação Domiciliar: X	Rede Telefônica: X
		Tombamento:	Desapropriação:
TERRENO	FOTO	BENEFITÓRIAS	
Área (m²): 72.000,00		Padrão Construtivo:	
Frete Principal (m):		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos:
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso:
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência:
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 5.040.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 4.536.000,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A) R\$ 4.536.000,00	Valor unitário do terreno: R\$ 63,00	Fonte: IMOBILIARIA TETO	Nome:
		Telefone: 19 3404 4848	

ANEXO 5 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

130

Código Imóvel: 46341 FichaCompleta
 Imóvel: Estado
 Validação: A Conferir
 Proprietário: Valor (R\$)
 Situação da Aquisição ou Administração: Em Processo de Alienação | Cadastros Consultas/Relatórios
 Tem Destinação: Sim
 Existe Cessão/Permissão de Uso para Entidades Públicas ou Privadas ? Não
 Órgãos (Secretarias/Entidades) 51 SECRETARIA DE GOVERNO UO:51001 SECRETARIA DE GOVERNO UGE:519999 CONSELHO DO PATRIMONIO IMOBILIÁRIO
 Denominação: IMÓVEL RECEBIDO EM EXECUTIVO FISCAL -ÁREA OCUPADA IRREGULARMENTE
 Endereço: Município: 4170 Limeira UF:SP
 Bairro: SÃO FRANCISCO
 Logradouro: ESTRADA MUNICIPAL LIMEIRA - CORDEIRÓPOLIS Nº:S/Nº Complemento:SÍTIO SÃO PEDRO
 Cep:
 Zona: Urbana
 Ocupação: Parcialmente Ocupado
 Características: Terreno
 Quantidade de Edificações:
 Área (m²): Terreno: 27.020,00 Construção: 0,00
 Tombamento: Não
 Proteção Ambiental: Não
 Contaminação Ambiental
 Observações: EXECUTIVO FISCAL ED PRODUTOS ALIMENTÍCIOS FLEXA AZUL LTDA, ADJUDICADO EM 09/02/1983, R.8 MATRÍCULA 8.189, DE 16/04/1982, DO 2º CRI DE LIMEIRA. DE ACORDO COM A MATRÍCULA, UMA PARTE DO TERRENO DE 2.980,00 M² FOI DESMEMBRADA E ADJUDICADA EM FAVOR DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA, EM 13/08/1992, ALTERANDO A ÁREA ANTERIOR DE 30.000 M² PARA ATUAL.
 Inclusão: Data:11/04/2008 11:51:39 Responsável:Neide Farran
 Atualização: Data:21/06/2012 16:19:29 Responsável:Aldaisa Pereira Lima Mimary
 Status: Ativo

Edificações:

Ocupações:

Ocupação	Denominação	Edificação	Ocupante	UGE Ocupante	Natureza	Tipo	Numero Ocupantes	Data Ocupação	Data Desocupação	Observação
52238	IMÓVEL RECEBIDO EM EXECUTIVO FISCAL		PROCUR.REGIONAL DE CAMPINAS	400114	Vago	Vago	0	15/06/1983		O IMÓVEL ENCONTRA-SE OCUPADO IRREGULARMENTE PELA FAMÍLIA DO SIELSO VASQUES QUE UTILIZOU COMO DESMANCHE "IRMÃI CORAGEM" E A ATUALMENTE COM OFICINA E FUNILARIA. INFORMAÇÕES DA P 5.

Outros Endereços:

Outros Municípios:

Dados Cartoriais:

Tipo	Nº	Data	Observação	Cartório	Livro	Folha	SQL	Transmitente	Nome / Órgão	CN / CPI
Matrícula	8189	30/11/1979		2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LIMEIRA - SP				Terceiro	Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda.	

Diário Oficial:

Processos:

PROCESSO DE VENDA SEP 3238/09

Anexos:

Sequência	Tipo	Anexo	Data	Descrição
192431	Laudo de Avaliação Técnica	Laudo de Avaliação.pdf	14/01/2015 18:49	
147434		Limeira_Matricula_8189.pdf	25/03/2014 13:08	
178578	PE - Próprio do Estado/Protocolo Especial	pe05_866.pdf	30/10/2014 10:29	

Histórico Denominações:

Denominação Antiga	Data
IMÓVEL RECEBIDO EM EXECUTIVO FISCAL	10/02/2010 09:39:16

Histórico Responsáveis:

Uge Antiga	Data
400114 PROCUR.REGIONAL DE CAMPINAS	21/06/2012 14:15:23
40001 PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	
40 PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	
200152 DIVISAO REG.ADMINISTRACAO RIB.PRETO	
20006 COORDENADORIA GERAL DE ADMINISTRACAO	21/06/2012 16:19:29
20 SECRETARIA DA FAZENDA	

136
41

Fls. 31

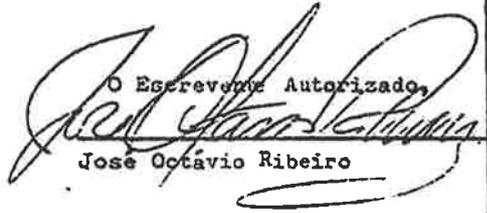
MATRÍCULA N. 189
LIVRO N.º 2 - REGISTRO

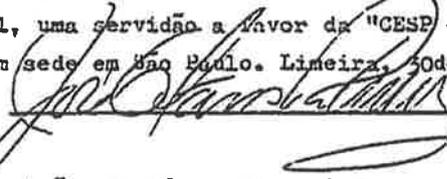
Matrícula	LIVRO N.º 2	2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
8.189	REGISTRO GERAL	LIMEIRA	
Ficha N.º		Limeira, 30 de	novembro de 1979
001			

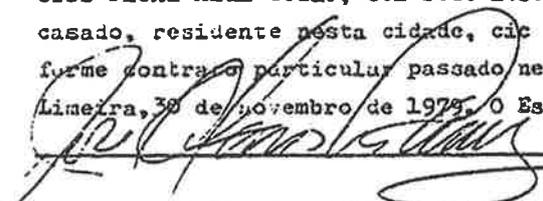
IMÓVEL: Gleba de terras situada no Sítio São Pedro, no bairro São Francisco, neste município, com a área de tres hectares, mais ou menos, ou 1,25 alqueires de terras, não próprias para cultura, com as seguintes divisas e confrontações: "partindo da estrada municipal que desta cidade vai à Cordeirópolis, descenuma distância de 124,00 metros, aí vira à esquerda e segue 15,00 metros, aí vira à direita e segue 80,00 metros, confrontando nessas tres linhas com sucessores de Lineu Roland Lino, aí vira à esquerda e segue numa distância de 278,00 metros, confinando com Dario Roland, aí finalmente à esquerda segue pela estrada Limeira-Cordeirópolis, numa distância de 270,00 metros, até o ponto de partida"; que sobre essa gleba existem dois ranchos grandes, próprios para olaria, com dois fornos próprios para queimar tijolos, além de duas casas de morada, tudo de tijolos e telhas e ainda instalações eletricas e implementos próprios para olaria, imóvel esse cadastrado no IBRA sob nº41.13009.51.785.

PROPRIETÁRIO: Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda., inscrita no C.G.C. (M.F.) sob nº51.468.288/001.

REGISTRO ANTERIOR: 23.929 deste Cartório.

O Escrevente Autorizado,

 José Octávio Ribeiro

Servidão Av.1-8.189-Consta da inscrição nº1.989 do Livro 4-E deste Cartório, feita em 08 de setembro de 1971, uma servidão a favor da "CESP - Companhia Energética de São Paulo", com sede em São Paulo. Limeira, 30 de novembro de 1979. O Escrevente Autorizado,  (José Octávio Ribeiro).

Arrendamento Av.2-8.189-Consta da inscrição nº2.063 do Livro 4-E deste Cartório, feita em 1º de novembro de 1972, um arrendamento entre partes Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda., com sede nesta cidade e Alfredo Parenti, brasileiro, casado, residente nesta cidade, c/c nº154789638, pelo prazo de 30 anos, com firme contrato particular passado nesta cidade, em 29 de setembro de 1972. Limeira, 30 de novembro de 1979. O Escrevente Autorizado,  (José Octávio Ribeiro).

(continua no verso)

A2
A

Matricula 8.189	continuação
<u>Penhora</u>	Av.3-8.189-Consta da inscrição nº2.251 do Livro 4-F deste Cartório, feita em 04 de outubro de 1974, uma penhora a favor da Fazenda do Estado de São Paulo, no valor de Cr.366.146,40, conforme certidão extraída pelo Cartório do 1º ofício desta comarca, em 03 de outubro de 1974. Linceira, 30 de novembro de 1979. O Escrevente Autorizado, <u>José Octávio Ribeiro</u> (José Octávio Ribeiro).
<u>Penhora</u>	R.4-8.189AUTOR: Fazenda do Estado de São Paulo. RÉU: Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda., firma estabelecida nesta cidade, à rua General Osório, nº 44, Bairro Boa Vista, inscrição estadual nº417.004.267 e C.G.C. nº - - - 51.468.288/001. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado judicial expedido pelo 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, em 12 de outubro de 1979 e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca, Dr. Renato Riotoro Takiguthi. VALOR: Cr.37.465,70. Linceira, 30 de novembro de 1979. O Escrevente Autorizado, <u>José Octávio Ribeiro</u> (José Octávio Ribeiro).
<u>Penhora</u>	R.5-8.189AUTOR: Fazenda do Estado de São Paulo. RÉU: Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda., inscrição estadual nº417.004.267 e inscrita no C.U.C. -- (M.F.) sob nº51.468.288/001. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado judicial expedido pelo 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, em 05 de novembro de 1979 e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca, Dr. Renato Riotoro Takiguthi. VALOR: Cr.39.413,29. Linceira, 30 de novembro de 1979. O Escrevente Autorizado, <u>José Octávio Ribeiro</u> (José Octávio Ribeiro).
<u>Penhora</u>	R.6-8.189-AUTOR: Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social. RÉU: Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda., CGC nº..... 51.468.288/001, com sede nesta cidade. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado de citação, Penhora e Avaliação, expedido pelo 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, em 21/12/1.98. VALOR: cr\$2.000.000,00, sendo que foi nomeado depositário o Sr. Geraldo Moura Torres. Linceira, 11 de janeiro de 1.982. O escrevente autorizado, <u>Wilson José Caritá</u> (Wilson José Caritá).
<u>Penhora</u>	R.7-8.189-AUTOR: Instituto Nacional da Previdência Social. RÉU: Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda., CGC nº 51.468.288/001, com sede nesta cidade. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado Judicial expedido pelo 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, em 04.08.1975, devidamente assinado pelo III. Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca, Dr. Vicente de Paulo Andrade. VALOR: Cr\$51.175,37 sendo que foi nomeado depositário o Sr. Geraldo Moura Torres. Linceira, 27 de janeiro de 1.983. O escrevente autorizado, <u>Paulo Roberto Pican</u> (Paulo Roberto Pican).

134
43
A

PS 20

1992

FICHA N.º 02

189

MATRÍCULA N

L

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GI

Matrícula 8.189	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
Ficha N.º 02	continuação
Adjudicação	<p>R.8-8.189-ADQUIRENTE:Fazenda do Estado de São Paulo.TRANSMITENTE:Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda.,com sede nesta cidade,à rua Gal.Osório,44, Boa Vista,inscrição estadual 417004267,CGC51.468.288/001,conforme sentença homologada pelo MM.Juiz de Direito da 2a.Vara desta comarca,em 16/04/1.982.TITULO:Adjudicação.FORMA DO TITULO: Carta de Adjudicação expedida - pelo 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca,em 09/02/1.983 devidamente assinada pelo MM.Juiz de Direito da 2a.Vara desta comarca. - VALOR:cr\$1.450.000,00.CONDIÇÕES: não constam. Limeira, 15 de junho de ... 1.983.O escrevente autorizado, <u>Wilson José Cariti</u> (Wilson José Cariti).</p> <p>Desmembramento Av.9-8.189- Proceda-se a esta averbação, à vista da Carta de Adjudicação expedida pelo Cartório do 2º Ofício Judicial local, aos 13.03.1992, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Juscelino Batista, a fim de constar que foi desmembrado do imóvel objeto desta matrícula, uma área de terra com 2.980,00 metros quadrados, matriculada ate continuo sob nº 63.580, onde constar suas medidas características e confrontações, sendo a referida área adjudicada a Prefeitura Municipal de Limeira, conforme R.1-28.486. Protocolado e microfilmado sob nº 63530 Limeira, 17 de novembro de 1.992. O escrevente autorizado, ... <u>Henrique Caneviva</u> (Henrique Caneviva).</p>
<p align="center">- CERTIDAO -</p> <p>Certifico, que a presente fotocopia da matrícula n.º 8.189 , feita em 30 de novembro de 1.979. confere com a original arquivada em Cartório. Certifico finalmente, que o último ato praticado na mencionada matrícula foi Av.9-8.189-Desmembramento. NÃO pesa nenhum registro de hipoteca, arresto, sequestro, penhora de citações em ações reais ou pessoais reipersecutória ou de qualquer outro ônus real sobre o imóvel constante da presente matrícula.</p> <p>O referido é verdade e dou fé. Limeira, 08 de março de 1.994. O Escrevente Autorizado, <u>José Antonio Colombo Barbosa</u></p>	

(continua no verso)

24
A

PLS
33
*

FICHA N.º 002

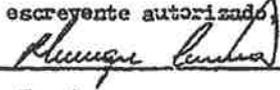
MATRÍCULA N.º 86

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

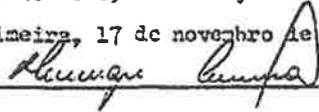
Matrícula 23.486	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Ficha N.º 001		LIMEIRA	
		Limeira, 17 de novembro	de 1992.

IMÓVEL: Gleba de terras com área de 2.980,00 metros quadrados, situada no bairro São Francisco, neste município, comarca e 2ª circunscrição, dentro da seguinte descrição: "Tem início no ponto 1, situado junto a divisa da Estrada e o Jardim Vanessa, seguindo em direção à Cordeirópolis, numa extensão de 246,00 metros, por essa estrada, até o ponto 2, localizado junto a divisa da área de propriedade de Homero Gullo, Helena Maria Roland Opsfelder, usufruto de Elza Totzner Roland, junto a um caminho; do ponto 2, deflete à direita e segue por esse caminho, com 16,00 metros, até o ponto 3; daí deflete à direita e segue em curva à direita com desenvolvimento de 50,00 metros, até o ponto 4, daí segue em curva à esquerda, com desenvolvimento de 29,70 metros até o ponto 5, do ponto 5 segue em curva à esquerda com 164,17 metros, até retornar ao ponto inicial 1, do ponto 3 ao ponto 1, faz divisa com a proprietária abaixo qualificada".

PROPRIETÁRIO: Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda., firma estabelecida nesta cidade, à rua General Osorio nº 38.

O escrevente autorizado,

 - Henrique Geneviva -

REGISTRO ANTERIOR: 23.929 e matrícula nº 8.189, deste cartório.

Adjudicação em desapropriação judicial	R.1-23.486- ADQUIRENTE: Prefeitura Municipal de Limeira. TRANSITENTE: Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda. TÍTULO: Adjudicação em desapropriação judicial. - FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação expedida pelo Cartório do 2º Ofício Judicial Local, aos 13 de agosto de 1.992, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Juscelino Batista. VALOR: Cr\$ 244.360,00. VALOR VENAL: Cr\$ 16.436.323,60. CONDIÇÕES: não constam. Protocolado e microfilmado sob nº 63.580. Limeira, 17 de novembro de 1.992. O escrevente autorizado,  (Henrique Geneviva).
-----------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(continua no verso)

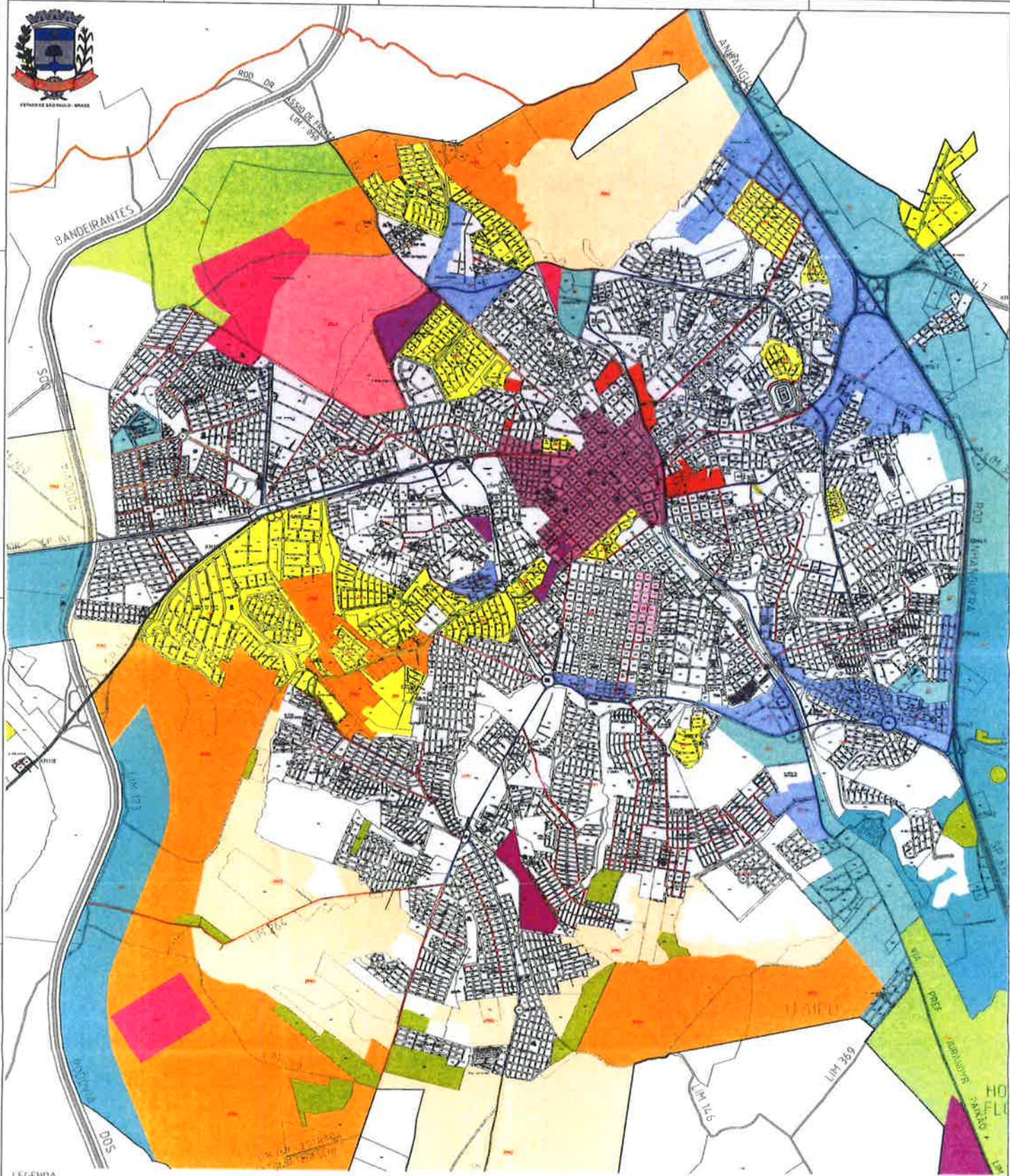
CERTIFICA,

a pedido de pessoa interessada, que revendo nesta Serventia os livros existentes neles no 4-E de Registros Diversos, à fl. 244, encontrou o Contrato particular de constituição de servidão feito sob n. de ordem: **1.989** (Transcrição aquisitiva n. 23.929, fls 161 do livro 3AC deste Cartório), em data de 08 de setembro de 1.971, da Circunscrição de Limeira, do imóvel constante: Faixa de terra necessária à CESP, para fins de servidão destacada de uma gleba de terras situada no Sítio São Pedro, no Bairro São Francisco, faixa essa com a área de 87,75 m² ou 0,008 ha e que assim se descreve: localização e acessos: Está localizada entre as torres T-303 + 32,50m à T-304-244, 76m, lado direito do eixo de locação da linha de transmissão, Km 17 - 411,89m à Km 17 + 465,69m. Limites e confrontações: começa no ponto "1" (um) situado sob a cerca de divisa com terras de Dario Roland; segue pela dita cerca de divisa com o rumo de 56°30' SE, numa distância de 58,50m, confrontando com Dario Roland até o ponto "2" (dois), sob a cerca de divisa com terras do Loteamento Vila Veneza; segue pela cerca de divisa com o rumo de 90°00' W, numa distância de 5,80m, confrontando com o Loteamento Vila Veneza até o ponto "3" (três); segue com o rumo de 53°00' NW, numa distância de 53,80m, confrontando com José Moura Torres até o ponto "1" (um) sob a cerca de divisa com terras de Dario Roland, onde iniciou a área de terra da qual foi desmembrada a faixa descrita está inscrita no Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA) sob n. 41.13.009.51785. O 3º Escrevente Habilitado, Mario Celso Cesar de Assunção. O Oficial Maior, Jose Fernando Cesar Assunção. **Nome, domicilio e profissão do Credor:** Centrais Elétricas de São Paulo S.A. - CESP, devidamente inscrita no Cadastro Geral dos Contribuintes sob n. 60.933.603 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 341.445, com sede à Avenida Paulista, n. 2.086, na Capital do Estado de São Paulo, no ato representada por seus diretores: Dr. Augusto Pereira, diretor vice presidente, advogado e Dr. Axiton Alexandre Peão, diretor administrativo, engenheiro, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em São Paulo. **Nome, domicilio e profissão do Devedor:** Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda., com sede nesta cidade, no ato representada por seus sócios, José de Moura Torres e Geraldo de Moura Torres, brasileiros, casados, industriais, residentes e domiciliados nesta cidade de Limeira. **Ônus:** Servidão. **Titulo, forma, data e serventuário:** Contrato particular de constituição de servidão, passado nesta cidade de Limeira, em 31 de junho de 1.971, devidamente legalizado. **Valor da coisa ou da dívida, prazo, juros e penas:** Um cruzeiro (Cr\$ 1,00). Consta na coluna apropriada para Condições o seguinte: Os outorgantes convencionaram com a outorgada CESP a constituição em favor da mesma, de uma servidão a título gracioso tendo por objeto apenas a passagem dos cabos de transmissão de energia elétrica, estrada de manutenção e terreno para as bases das torres, sobre a referida faixa. Convencionaram ainda os outorgados, que constituem em favor da CESP a referida servidão de passagem em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando-se por si, herdeiros ou sucessores, a fazer este contrato sempre bom, firme e valioso; convencionaram ainda, os outorgantes, que como decorrência do presente contrato de constituição amigável de servidão autorizaram como de fato autorizado tem, a CESP, seus prepostos ou quem esta indicar a executar todo e qualquer serviço necessário à construção, conservação, modificação e melhoramentos da linha de transmissão LT n. 41/23 - Rio Claro Limeira, bem como a abrir estradas e picadas de acesso ou usar as existentes. Os outorgantes se obrigam a não efetuar, dentro da citada faixa, plantação, que excedem a dois (2) metros de altura, a não plantar cana, a não proceder a escavações, sobretudo com explosivos, a não alterar as cercas de arame sem prévia comunicação à CESP, e a não atear fogo, obrigando-se ainda, a não fazer plantações de árvores de grande porte nas proximidades da linha para não perturbar seu funcionamento, e autorizando, desde já o corte das já existentes. A CESP se obriga a não cercar o terreno sobre o qual é constituída a presente servidão. As partes elegem de comum acordo o foro da Capital do Estado de São Paulo, como o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente, com renuncia expressa dos demais por mais privilegiados que sejam. Consta na coluna apropriada para Averbacões o seguinte: **N.1- Mudança de Denominação:** Certifico à vista do requerimento apresentado, datado de 17/09/1.979, devidamente legalizado e instruído com fotocópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27/10/1.977, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 695.553/77, em 08/11/77, que a firma Centrais Elétricas de São Paulo S.A. - CESP, teve sua denominação alterada para "CESP - Companhia Energética de São Paulo". O referido é verdade e dou fé. Limeira, 10/10/1.979. O Escrevente Autorizado, Mario Celso Cesar de Assunção. **Matrícula 8.189.** NADA MAIS.*-.*-.*-.*-.*-.*

CERTIFICA,

a pedido de pessoa interessada, que revendo nesta Serventia os livros existentes neles no 4-E de Registros Diversos, à fl. 244, encontrou o Contrato particular de constituição de servidão feito sob n. de ordem: **1.989** (Transcrição aquisitiva n. 23.929, fls 161 do livro 3AC deste Cartório), em data de 08 de setembro de 1.971, da Circunscrição de Limeira, do imóvel constante: Faixa de terra necessária à CESP, para fins de servidão destacada de uma gleba de terras situada no Sítio São Pedro, no Bairro São Francisco, faixa essa com a área de 87,75 m² ou 0,008 ha e que assim se descreve: localização e acessos: Está localizada entre as torres T-303 + 32,50m à T-304-244, 76m, lado direito do eixo de locação da linha de transmissão, Km 17 - 411,89m à Km 17 + 465,69m. Limites e confrontações: começa no ponto "1" (um) situado sob a cerca de divisa com terras de Dario Roland; segue pela dita cerca de divisa com o rumo de 56°30' SE, numa distância de 58,50m, confrontando com Dario Roland até o ponto "2" (dois), sob a cerca de divisa com terras do Loteamento Vila Veneza; segue pela cerca de divisa com o rumo de 90°00' W, numa distância de 5,80m, confrontando com o Loteamento Vila Veneza até o ponto "3" (três); segue com o rumo de 53°00' NW, numa distância de 53,80m, confrontando com José Moura Torres até o ponto "1" (um) sob a cerca de divisa com terras de Dario Roland, onde iniciou a área de terra da qual foi desmembrada a faixa descrita está inscrita no Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA) sob n. 41.13.009.51785. O 3º Escrevente Habilitado, Mario Celso Cesar de Assunção. O Oficial Maior, Jose Fernando Cesar Assunção. **Nome, domicilio e profissão do Credor:** Centrais Elétricas de São Paulo S.A. - CESP, devidamente inscrita no Cadastro Geral dos Contribuintes sob n. 60.933.603 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 341.445, com sede à Avenida Paulista, n. 2.086, na Capital do Estado de São Paulo, no ato representada por seus diretores: Dr. Augusto Pereira, diretor vice presidente, advogado e Dr. Axiton Alexandre Peão, diretor administrativo, engenheiro, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em São Paulo. **Nome, domicilio e profissão do Devedor:** Produtos Alimentícios Flexa Azul Ltda., com sede nesta cidade, no ato representada por seus sócios, José de Moura Torres e Geraldo de Moura Torres, brasileiros, casados, industriais, residentes e domiciliados nesta cidade de Limeira. **Ônus:** Servidão. **Titulo, forma, data e serventuário:** Contrato particular de constituição de servidão, passado nesta cidade de Limeira, em 31 de junho de 1.971, devidamente legalizado. **Valor da coisa ou da dívida, prazo, juros e penas:** Um cruzeiro (Cr\$ 1,00). Consta na coluna apropriada para Condições o seguinte: Os outorgantes convencionaram com a outorgada CESP a constituição em favor da mesma, de uma servidão a título gracioso tendo por objeto apenas a passagem dos cabos de transmissão de energia elétrica, estrada de manutenção e terreno para as bases das torres, sobre a referida faixa. Convencionaram ainda os outorgados, que constituem em favor da CESP a referida servidão de passagem em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando-se por si, herdeiros ou sucessores, a fazer este contrato sempre bom, firme e valioso; convencionaram ainda, os outorgantes, que como decorrência do presente contrato de constituição amigável de servidão autorizaram como de fato autorizado tem, a CESP, seus prepostos ou quem esta indicar a executar todo e qualquer serviço necessário à construção, conservação, modificação e melhoramentos da linha de transmissão LT n. 41/23 - Rio Claro Limeira, bem como a abrir estradas e picadas de acesso ou usar as existentes. Os outorgantes se obrigam a não efetuar, dentro da citada faixa, plantação, que excedem a dois (2) metros de altura, a não plantar cana, a não proceder a escavações, sobretudo com explosivos, a não alterar as cercas de arame sem prévia comunicação à CESP, e a não atear fogo, obrigando-se ainda, a não fazer plantações de árvores de grande porte nas proximidades da linha para não perturbar seu funcionamento, e autorizando, desde já o corte das já existentes. A CESP se obriga a não cercar o terreno sobre o qual é constituída a presente servidão. As partes elegem de comum acordo o foro da Capital do Estado de São Paulo, como o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente, com renúncia expressa dos demais por mais privilegiados que sejam. Consta na coluna apropriada para Averbações o seguinte: **N.1- Mudança de Denominação:** Certifico à vista do requerimento apresentado, datado de 17/09/1.979, devidamente legalizado e instruído com fotocópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27/10/1.977, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 695.553/77, em 08/11/77, que a firma Centrais Elétricas de São Paulo S.A. - CESP, teve sua denominação alterada para "CESP - Companhia Energética de São Paulo". O referido é verdade e dou fé. Limeira, 10/10/1.979. O Escrevente Autorizado, Mario Celso Cesar de Assunção. **Matrícula 8.189.** NADA MAIS.*-*. *-*. *-*. *-*. *

129



LEGENDA

ZC	Zona Predominantemente Comercial Central	ZPR-1	Zona Predominantemente Residencial 1	ZIE-1	Zona de Intervenção Estratégica 1	Perímetros Urbanos
ZR-1	Zona Estritamente Residencial 1	ZPR-2	Zona Predominantemente Residencial 2	ZIE-2	Zona de Intervenção Estratégica 2	Limite do município
ZR-2	Zona Estritamente Residencial 2	ZPR-3	Zona Predominantemente Residencial 3	ZIE-3	Zona de Intervenção Estratégica 3	ZCO-1
ZRS-1	Zona Residencial e Serviços Específicos 1	ZUE	Zona de Urbanização Específica	ZIE-4	Zona de Intervenção Estratégica 4	ZCO-2
ZRS-2	Zona Residencial e Serviços Específicos 2	ZRA	Zona de Reserva Ambiental	ZI-1	Zona Predominantemente Industrial 1	ZCO-3
				ZI-2	Zona Predominantemente Industrial 2	
				ZI-3	Zona Predominantemente Industrial 3	

SEPLAN
 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
 MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (MOS) 05/11/11/2009
 ATUALIZADO PELA LEI Nº 769 DE 14/04/2010 A SANAR URBANAS
 ESCALA: 1:12.000
 DATA: 11/2009