



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 034 / 2025

**"DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO PARA
ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS
MEDIANTE PERMUTA, DESAFETAÇÃO
DE ÁREA PÚBLICA QUE ESPECIFICA E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

LUCAS SIA RISSATO, Prefeito do Município de Artur Nogueira,
Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e
promulga a seguinte Lei Complementar.

Art. 1º. - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder a
alienação de bens imóveis pertencentes à municipalidade, mediante permuta,
com a Mitra Diocesana de Limeira, inscrita no CNPJ sob nº. 47.949.656/0001-
19, mediante as condições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 2º. - A alienação de que trata o Artigo anterior, deverá ser
realizada nos moldes do estabelecidos pelos Artigos; 76, Inciso I, alínea "c", da
Lei nº. 14.133, de 1º. de abril de 2021 e 101, da "LOMAN" – Lei Orgânica do
Município de Artur Nogueira.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

Art. 3º. - A Prefeitura Municipal, representada pelo Prefeito Municipal dará em permuta à Mitra Diocesana de Limeira, dois terrenos de sua propriedade abaixo descritos e devidamente identificados, (itens 1 e 2).

- 1) Um lote de terreno, sem benfeitorias, com área total de 7.704,85m² (sete mil setecentos e quatro metros quadrados e oitenta e cinco centímetros), parte a ser destacada de uma área maior, mediante procedimento apropriado, formada por imóveis situados no Jardim Europa e Jardim Europa II, avaliado em R\$ 693.33 (seiscentos e noventa e três reais e trinta e três centavos, por metro quadrado, perfazendo um total de R\$ 5.342.003,65 (cinco milhões trezentos e quarenta e dois mil reais, sessenta e cinco centavos), conforme laudo de avaliação anexo, que fica fazendo parte integrante e inseparável desta Lei Complementar.
- 2) Um lote de Terreno, sem benfeitorias, com área total de 1.805.25 m² (um mil oitocentos e cinco metros quadrados e vinte e cinco centímetros) destinada a "Sistema de Lazer 05", situada na Quadra "U", com frente para Rua João Luiz Machado, (antiga Rua 1), no Jardim Bela Vista II, com suas identificações e características descritas na matrícula nº. 109.943, Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, cadastro municipal sob nº. 03.4442.0790, bem como do laudo de avaliação, que são partes integrantes e inseparáveis desta Lei Complementar, avaliado em R\$ 608.310638 (seiscentos e oito reais trinta e um centavo, perfazendo um valor total de R\$ 1.098.152,78 (um milhão noventa e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e setenta e oito centavos), conforme laudo de avaliação, anexo, que fica fazendo parte integrante e inseparável desta Lei Complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

§ 1º. - O valor total dos imóveis pertencentes à municipalidade é de R\$ 6.440.156,43 (seis milhões quatrocentos e quarenta mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta e três centavos).

§ 2º. - Os procedimentos necessários para as ações administrativas e cartorárias, inclusive as despesas para a regularização da área a ser destacada, de que trata o item 1, deste Artigo, correrão sob a responsabilidade e expensas da municipalidade.

Art. 4º. - Ficam desafetadas as áreas públicas de propriedade do Município, descritas nos itens '1' e '2', do Artigo 3º., desta Lei Complementar de suas atuais classificações de categorias a fim de convertê-las em bem público de uso dominical, nos termos da legislação vigente e autorizando sua alienação nos moldes desta Lei Complementar.

Parágrafo Único - Se necessário, poderá o Executivo expedir Decreto, regulamentando as classificações e categorias, das áreas descritas nesta Lei Complementar, para atender as disposições desta Lei Complementar.

Art. 5º. – O Município, representado pelo Prefeito Municipal receberá, em permuta, da Mitra Diocesana de Limeira, o imóvel com suas identificações e características constantes na matrícula nº. "44.623", do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, com cadastro e identificação municipal nº. 01.0380.3910, ambos anexos, que serão partes inseparáveis desta Lei Complementar, avaliado em R\$ 6.440.156,43 (seis milhões quatrocentos e quarenta mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta e três centavos), conforme laudo de avaliação anexo, que fica fazendo parte integrante e inseparável desta Lei Complementar.

Parágrafo Único - Será de atribuição e responsabilidade da Mitra Diocesana de Limeira as providências e documentos necessários para habilitar a lavratura da escritura pública, cujas escrituras, serão providenciadas e lavradas, mediante acordo e entendimento entre as partes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

Art. 6º. - Os valores dos imóveis permutados são iguais, não cabendo pagamento ou ressarcimento a nenhuma das partes.

Art. 7º. - Cada uma das partes arcará com as despesas de taxas e emolumentos, individuais para a obtenção das escrituras públicas e seus registros.

Art. 8º. - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 9º. - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação,

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", 27 de outubro de 2025 – segunda-feira.

LUCAS SIA RISSATO

Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

JUSTIFICATIVA

Exmo. Senhor Presidente,
Senhores Vereadores.

Justificamos a apresentação do presente Projeto de Lei complementar, que ora encaminhamos para apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, tendo por objetivo buscar a autorização legislativa, para que a municipalidade, possa obter amparo legal, para a efetivação da permuta de bens públicos municipais, pelo prédio da Antiga Escola Montessori, também conhecido como Educandário, de propriedade da Mitra Diocesana de Limeira.

As características e identificações de cada imóvel constante desta lei se encontram nas matrículas, anexas, bem como dos cadastros municipais, contando ainda com os seus respectivos laudos de avaliação.

As bases legais utilizadas para a referida propositura são os estabelecidos pelos Artigos; 76, Inciso I, alínea "c", da Lei nº. 14.133, de 1º. de abril de 2021 e 101, da "LOMAN" – Lei Orgânica do Município de Artur Nogueira, bem como se trata de matéria exclusiva de competência do Executivo.

Também como já é de conhecimento, com a realização desta permuta o Município se fará proprietário de imóvel construído, aliás, prédio onde funcionou a Escola do Montessori, até mesmo a administração municipal esteve de uso destas dependências, lembrando que se tratava também do prédio conhecido como educandário.

A medida é de interesse público, levando em consideração que os valores que envolvem os imóveis são iguais entre si, não havendo necessidade de contra partida, de nenhuma das partes, ficando cada qual responsável pelas despesas da obtenção das referidas escrituras e demais despesas administrativas, visando a possibilidade de lavratura das escrituras públicas.

Também é necessário destacar que há pretensão de cessão de uso para a instalação do Fórum, neste prédio, levando em conta que as acomodações onde se encontra instalado o Fórum atualmente, não atendem



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

mais a necessidade deste importante Poder Judiciário, que recentemente vem crescendo substancialmente, e que, já não atende mais o abrigamento das varas judiciárias da nossa Comarca.

Ressalta-se também que a administração entende ser um negócio viável, para as partes, em especial para a municipalidade, que tem consciência da necessidade de reforma e recuperação do prédio, que terá bom aproveitamento pela administração, até mesmo, para instalação de unidades da administração, se por ventura não houver interesse do Tribunal de Justiça, que de antemão já demonstrou interesse e necessidade.

Pelos motivos ora expostos, solicito a acolhida e aprovação da matéria, ao tempo em que renovo as minhas cordiais saudações.

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", 27 de outubro de 2025 – segunda-feira.

LUCAS SIA RISSATO

Prefeito

MATRÍCULA Nº

85.794

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

Imóvel: URBANO - Município: ARTUR NOGUEIRA - Cadastro Municipal: n/c.

À gleba de terra destinada à **ÁREA INSTITUCIONAL**, situada na Quadra "01", do loteamento **JARDIM EUROPA**, no município de Artur Nogueira, desta comarca, com a área de 2.617,93 m², assim descrita: "inicia-se em um ponto localizado entre a Estrada Municipal, Área do Clube Recreativo Floresta e a área em questão, segue em linha reta a distância de 23,88 metros, confrontando com a Estrada Municipal até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 93,89 metros, confrontando com a Área Verde até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 31,35 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 95,98 metros, confrontando com a Área do Clube Recreativo Floresta até atingir o ponto inicial". Proprietário: **MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Artur Nogueira, SP, na Rua 10 de Abril, nº 629, centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.735.552/0001-86. Registro anterior: R. 03, na matrícula 50.191, datado de 02 de Setembro de 1997, deste Registro. Mogi Mirim, 16 de Maio de 2013. A Escrevente, *[Assinatura]* (José Francisco de Almeida) - Prot. 243.767 e Mc. 95.914. (Maria Aparecida dos Santos Bella) - O 2º Substituto do Oficial, *[Assinatura]*

Ao Oficial.....	R\$	24,04
Ao Estado.....	R\$	0,00
Ao Ipeesp.....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil: R\$		0,00
Ao Trib. Just: R\$		0,00
Total.....	R\$	24,04
SEIOS E CONTRIBUIÇÕES		
RECOLHIDOS POR VERBA.		

Esta certidão, extraída por processo reprográfico de acordo com o § 1º, do Art. 19 da Lei 6.015, de 31/12/1973, está conforme o original constante da matrícula nº85794, deste registro. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fé. Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "g") Mogi Mirim, 22 de agosto de 2014.

Selma Cristina Dias Andrade

Escrevente Autorizada.

[Assinatura]

Controle:



Página 0001/0001

211531



Em Branco

Em Branco

Em Branco

**PREFEITURA DE ARTUR NOGUEIRA**

Rua XV de Novembro, 1400 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP:13160-000

CADASTRO IMOBILIÁRIO**FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO**Inscrição: **02.0631.0320**

Inscrição Anterior:

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃOLogradouro: **1 PROF. ALCÍDIA T. W. MATTEIS**Nº: **0**Complemento: **ÁREA INSTITUCIONAL**

Cond. / Edifício:

Quadra: **01**Lote: **AI**

Loteamento:

Bairro: **JD. EUROPA**CEP: **13162-026****ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA**Logradouro: **Rua 10 de Abril**Nº: **629**

Complemento:

Bairro: **Centro**Município: **Artur Nogueira**UF: **SP**CEP: **13160-162****PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR**Proprietário: **MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA**CNPJ/CPF: **45.735.552/0001-86**

RG:

Compromissário / Possuidor:

CNPJ/CPF:

RG:

Responsáveis:

RG:

CPF/CNPJ:

TIPO:

MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA

45.735.552/0001-86

Proprietário

TERRENO

Área M²	Testada	Valor M²	Matrícula
2.617,93	31,35	128,70	85794

VALOR BASE DE CÁLCULO

Exercício:	2025
Valor Venal Terreno:	336.923,40
Valor Venal Construção:	0,00
Valor Venal Total:	336.923,40

VALOR VENAL ATUALIZADO

Exercício:	2025
Valor Venal Terreno:	336.923,40
Valor Venal Construção:	0,00
Valor Venal Total:	336.923,40



PREFEITURA DE ARTUR NOGUEIRA

Rua XV de Novembro, 1400 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP:13160-000

CADASTRO IMOBILIÁRIO

HISTÓRICO		
Data	Processo	Descrição

Imóvel: URBANO - Município: ARTUR NOGUEIRA - Cadastro Municipal: n/c.

À gleba de terra destinada à **ÁREA VERDE**, situada na Quadra "01", do loteamento JARDIM BURDI, do município de Artur Nogueira, desta comarca, com a área de 8.422,32 m², assim descrita: "inicia-se em um ponto localizado entre a Estrada Municipal, Área Institucional e a área em questão, segue em linha reta a distância de 43,01 metros, confrontando com a Estrada Municipal até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 86,91 metros, confrontando com Ricardo Berni até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 92,75 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 90,14 metros, confrontando com a Área Institucional (mat. 85794) até atingir o ponto inicial". Proprietário: MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Artur Nogueira, SP, Rua 19 de Abril, nº 629, centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.735.552/0001-86. Registro anterior: R- 05, na matrícula Nº 191 datado de 02 de Setembro de 1997, deste Registro. Mogi Mirim, 02 de Julho de 2022. Secretário: [Assinatura] (Maria Aparecida dos Santos Bella) - O 2º Substituto do Oficial, [Assinatura] (Francisco de Almeida). - Prot. 244.888 e Mic. 96.893.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIFICADO
VALOR: R\$ 13,66



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL
Nº: 43842/2025

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 02.0631.1240 Matrícula: 86340
Proprietário: MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA
Promissário:
Endereço: Rua Prof. Alcídia T. W. Matteis, 0
Complemento: Área Verde Quadra: 01
Lote: AV Cidade: Artur Nogueira
Bairro: Jd. Europa
CEP: 13162-026 UF: CEP: 13162-026 UF:
Loteamento:

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2025

Terreno:	R\$ 1.083.939,11	Área do Terreno:	8.422,32
Construção:	R\$ 0,00	Área Construída:	0,00
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00	Testada Principal:	92,75
Valor Venal Total:	R\$ 1.083.939,11	Área Global:	0,00

A Prefeitura de Artur Nogueira CERTIFICA que o valor venal do imóvel, para o exercício de 2025, é o acima especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.

Fica ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Artur Nogueira atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

A base de cálculo do ITBI é o preço ou valor econômico da transação ou do negócio jurídico declarado pelas partes, constante da escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão, valor este que, no caso de imóveis urbanos, em nenhuma hipótese, poderá ser inferior ao valor venal territorial multiplicado pelo coeficiente 1,5 (um vírgula cinco) somado ao valor venal predial multiplicado pelo coeficiente 1,2 (um vírgula dois), conforme artigo 104 da L.C. 255/2001, alterado pela L.C. 658/2021.

Certidão emitida às 12:18:14 horas do dia 23/09/2025 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: D724.DF28.C9C3.28F4



Certidão Emitida Gratuitamente

MATRÍCULA N.º
86.341

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
01

Imóvel: URBANO - Município: ARTUR NOGUEIRA - Cadastro Municipal: n/c.

A gleba de terra destinada à ÁREA VERDE, situada na Quadra "I", do loteamento JARDIM EUROPA II, no município de Artur Nogueira, desta comarca, com a área de 6.131,28 m², medindo 50,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis; 33,47 metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a Área Institucional do mesmo loteamento; daí deflete à esquerda medindo 39,00 metros, confrontando com a Área Institucional do mesmo loteamento; daí deflete à direita e segue medindo 46,74 metros, confrontando com Ricardo Berni; 86,91 metros do lado direito, confrontando com a Rua C do loteamento Jardim Europa; e 89,25 metros no fundo, confrontando com a Estrada Municipal. Proprietário: MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Artur Nogueira, SP, na Rua 10 de Abril, nº 629, centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.735.552/0001-86. Registro anterior: R. 02, na matrícula 54.414, datado de 05 de Março de 2001, deste Registro. Mogi Mirim, 02 de Junho de 2013. A Escrevente, Jose Francisco de Almeida - (Méria Aparecida dos Santos Belial) - O 2º Substituto do Oficial, Prot. 244.888 e Mic. 96.893.

AV. 01. Mogi Mirim, 12 de Dezembro de 2013. Procede-se esta averbação, à vista de requerimento datado de 03 de Dezembro de 2013, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, do lado direito, onde mede 86,91 metros, confronta, com a Área Verde da Quadra 011 do Loteamento Jardim Europa (mat. 86340), conforme projeto arquivado neste Registro. A Escrevente, Gisseli Martins Pacelli Longatto - Prot. 248.902 e Mic. 100.490.

Ao Oficial.....	R\$	24,04
Ao Estado.....	R\$	0,00
Ao Iesp.....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Total.....	R\$	24,04
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.		

Esta certidão, extraída por processo reprográfico de acordo com o § 1º, do Art 19 da Lei 6.015, de 31/12/1973, está conforme o original constante da matrícula nº86341, deste registro. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fé. Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, vº).

Mogi Mirim, 22 de agosto de 2014

Selma Cristina Dias Andrade

Escrevente Autorizada.

Jose Francisco de Almeida

Controle:



211535

Página: 0001/0001

Em Branco

Em Branco

Em Branco

**PREFEITURA DE ARTUR NOGUEIRA**

Rua XV de Novembro, 1400 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP:13160-000

CADASTRO IMOBILIÁRIO**FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO**Inscrição: **01.1581.0500**

Inscrição Anterior:

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃOLogradouro: **1 PROF. ALCÍDIA T. W. MATTEIS**Nº: **0**Complemento: **ÁREA VERDE**

Cond. / Edifício:

Quadra: **I**Lote: **AV**

Loteamento:

Bairro: **JD. EUROPA II**CEP: **13162-032****ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA**Logradouro: **Rua 15 de Novembro**Nº: **1400**

Complemento:

Bairro: **Imóvel Palmeiras**Município: **Artur Nogueira**UF: **SP**CEP: **13165-025****PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR**Proprietário: **MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA**CNPJ/CPF: **45.735.552/0001-86**

RG:

Compromissário / Possuidor:

CNPJ/CPF:

RG:

Responsáveis:

RG:

CPF/CNPJ:

TIPO:

MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA

45.735.552/0001-86

Proprietário

TERRENO

Área M²	Testada	Valor M²	Matrícula
6.131,28	50	128,70	86341

VALOR BASE DE CÁLCULO

Exercício:	2025
Valor Venal Terreno:	789.085,93
Valor Venal Construção:	0,00
Valor Venal Total:	789.085,93

VALOR VENAL ATUALIZADO

Exercício:	2025
Valor Venal Terreno:	789.085,93
Valor Venal Construção:	0,00
Valor Venal Total:	789.085,93



PREFEITURA DE ARTUR NOGUEIRA

Rua XV de Novembro, 1400 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP:13160-000

CADASTRO IMOBILIÁRIO

HISTÓRICO

Data	Processo	Descrição
------	----------	-----------

MATRÍCULA Nº

86.395

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

01



Imóvel: URBANO - Município: ARTUR NOGUEIRA - Cadastro Municipal: n/c.

À gleba de terra destinada à **ÁREA INSTITUCIONAL**, situada na Quadra "I", do loteamento **JARDIM EUROPA II**, no município de Artur Nogueira, desta comarca, com a área de 1.305,17 m², medindo 39,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis; 33,47 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a Área Verde (mat. 86341); 39,00 metros no fundo, confrontando com a Área Verde (mat. 86341); e 33,47 metros do lado esquerdo, confrontando com Ricardo Berni. Proprietário: **MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Artur Nogueira, SP, na Rua 10 de Abril, nº 629, centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.735.552/0001-86. Registro anterior: R. 02, na matrícula 54.414, datado de 05 de Março de 2001, deste Registro. Mogi Mirim, 23 de Junho de 2013. A Escrevente, *[Assinatura]* (Maria Aparecida dos Santos Bellel) - O 2º Substituto do Oficial, *[Assinatura]* (José Francisco de Almeida). - Prot. 245.310 e Mc. 97.305.

Ao Oficial.....	R\$	24,04
Ao Estado.....	R\$	0,00
Ao Iesp.....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil.....	R\$	0,00
Ao Trib. Just.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	24,04

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.

Esta certidão, extraída por processo/reprográfico de acordo com o § 1º do Art 19 da Lei 6.015, de 31/12/1973, está conforme o original constante da matrícula nº86395, deste registro. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fé. Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV. 12. "B")

Mogi Mirim, 22 de agosto de 2014.

Selma Cristina Dias Andrade

Escrevente Autorizada.

[Assinatura de Selma Cristina Dias Andrade]
[Assinatura de Selma Cristina Dias Andrade]

Controle



211534

Página: 0001/0001



12022-0-AA 025564

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi Mirim - SP

Em Branco

Em Branco

Em Branco

**PREFEITURA DE ARTUR NOGUEIRA**

Rua XV de Novembro, 1400 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP:13160-000

CADASTRO IMOBILIÁRIO**FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO**Inscrição: **01.1581.0890**

Inscrição Anterior:

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃOLogradouro: **1 PROF. ALCÍDIA T. W. MATTEIS**Nº: **0**Complemento: **ÁREA INSTITUCIONAL**

Cond. / Edifício:

Quadra: **I**Lote: **AI**

Loteamento:

Bairro: **JD. EUROPA II**CEP: **13162-032****ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA**Logradouro: **Rua 15 de Novembro**Nº: **1400**

Complemento:

Bairro: **Imóvel Palmeiras**Município: **Artur Nogueira**UF: **SP**CEP: **13165-025****PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR**Proprietário: **MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA**CNPJ/CPF: **45.735.552/0001-86**

RG:

Compromissário / Possuidor:

CNPJ/CPF:

RG:

Responsáveis:

RG:

CPF/CNPJ:

TIPO:

MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA

45.735.552/0001-86

Proprietário

TERRENO

Area M²

Testada

Valor M²

Matricula

1.305,17**39****128,70****86395****VALOR BASE DE CALCULO**Exercício: **2025**Valor Venal Terreno: **167.973,29**Valor Venal Construção: **0,00**Valor Venal Total: **167.973,29****VALOR VENAL ATUALIZADO**Exercício: **2025**Valor Venal Terreno: **167.973,29**Valor Venal Construção: **0,00**Valor Venal Total: **167.973,29**



PREFEITURA DE ARTUR NOGUEIRA

Rua XV de Novembro, 1400 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP:13160-000

CADASTRO IMOBILIÁRIO

HISTÓRICO

Data

Processo

Descrição

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Terrenos institucionais e áreas verdes – Município de Artur Nogueira

PARTES INTERESSADAS:

MITRA DIOCESENA DE LIMEIRA, inscrita no CNPJ nº 47.949.656/0001-19, com sede na cidade de Limeira/SP, à Rua Professora Anita Concilia B. Clemente dos Santos, nº 260, Jardim Nossa Senhora do Amparo – CEP 13.849-279;

MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA, inscrito no CNPJ nº 45.735.552/0001-86, com sede na cidade Artur Nogueira/SP, à Rua XV de Novembro, nº 1400, Bairro Palmeiras – CEP 13.167-160.

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

LUIZ GONZAGA DOVIGO JUNIOR, Corretor e Avaliador de Imóveis, devidamente habilitado e inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI 2º Região sob nº 116098-F e Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI 11778, com escritório comercial sito à Avenida 22 de outubro, nº 688 – sala 01, Jardim Santa Helena, Mogi Mirim/SP, CEP 13.806-050, com endereço eletrônico: gonzaga@dovigo.com.br e celular (19) 9.9664-8422 e tendo concluído seus estudos, análises e exames necessários, vem respeitosamente à presença da partes, apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

Fica este profissional à disposição das partes para esclarecimentos que se fizerem necessários, encontrando-se o laudo, dentro das formalidades legais.

LUIZ GONZAGA
DOVIGO
JUNIOR:3567370189
6

Digitally signed by LUIZ
GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Date: 2024.07.24 16:34:42
-03'00'

Luiz Gonzaga Dovigo Junior
CRECI 116098-F | CNAI 11778

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem como objetivo a determinação do VALOR DE MERCADO de quatro imóveis do tipo "institucional" e "área verde", sem benfeitorias, com seus respectivos terrenos situado à frente da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis, s/nº fundos com a Avenida Floresta (antiga estrada Municipal) localizado na cidade Artur Nogueira/SP, comarca de Mogi Mirim/SP, todos, devidamente registrados e averbados no Cartório de Registro de Imóveis competente sob nºs. de matrículas; 85.794, 86.340, 86.341 e 86.395 e cadastros municipais sob nºs. 02.0631.0320, 02.0631.1240, 01.1581.0500 e 01.1581.0890.

Esse avaliador produziu todas as imagens, bem como a identificação de localização do imóvel, as quais apresenta em seu Laudo.

2. DATA DA VISTORIA

De forma minuciosa, foi realizado o estudo do imóvel, procedeu este avaliador a vistoria "*in locu*", visita técnica e fotografias no dia 25 de junho de 2024 no imóvel supramencionado, com a presença do representante o Sr. Mauricio Scarpa membro da Secretaria de Planejamento Urbano de Artur Nogueira, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, benfeitorias (não há), divisas e confrontações, assim como as suas características individuais e demais detalhes de interesse, a título de apresentar resultado que digne ser expressão da verdade.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel referido nesta avaliação conforme descrição das matrículas nºs. 85.794, 86.340, 86.341 e 86.395, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim/SP.

Matricula 85.794 – Área Institucional – Jardim Europa

IMÓVEL: A gebo de terras destinada à ÁREA INSTITUCIONAL, situada na Quadra "01", do loteamento JARDIM EUROPA, no município de Artur Nogueira, desta comarca, com área de 2.617,93 m², assim descrita: "inicia-se em um ponto localizado entre a Estrada Municipal, Área do Clube Recreativo Floresta e a área em questão, segue em linha reta a distância de 23,88 metros, confrontando com a Estrada Municipal até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 93,89 metros, confrontando com Área Verde até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 31,35 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 95,98 metros, confrontando com a Área do Clube Recreativo Floresta até atingir o ponto inicial".

Matricula 86.340 – Área Verde – Jardim Europa

IMÓVEL: A gebo de terras destinada à ÁREA VERDE, situada na Quadra "01", do loteamento JARDIM EUROPA, no município de Artur Nogueira, desta comarca, com área de 8.422,32 m², assim descrita: "inicia-se em um ponto localizado entre a Estrada Municipal, Área Institucional e a área em questão, segue em linha reta a distância de 93,01 metros, confrontando com a Estrada Municipal até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 86,91 metros, confrontando com Ricardo Berni até atingir um ponto; deflete à

esquerda e segue em linha reta a distância de 92,75 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis até atingir um ponto; deflete à esquerda e segue em linha reta a distância de 93,89 metros, confrontando com a Área Institucional (mat. 85.794) até atingir o ponto inicial”.

Matricula 86.341 – Área Verde – Jardim Europa II

IMÓVEL: A gebo de terras destinada à ÁREA VERDE, situada na Quadra “I”, do loteamento JARDIM EUROPA II, no município de Artur Nogueira, desta comarca, com área de 6.131,28 m², medindo 50,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis; 33,47 metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a Área Institucional do mesmo loteamento; daí deflete à esquerda medindo 39,00 metros, confrontando com a Área Institucional do mesmo loteamento; daí deflete à direita e segue medindo 46,74 metros, confrontando com Ricardo Berni; 86,91 metros do lado direito, confrontando com a Rua C do loteamento Jardim Europa; e 89,25 metros no fundo, confrontando com a Estrada Municipal.

Matricula 86.395 – Área Institucional – Jardim Europa II

IMÓVEL: A gebo de terras destinada à ÁREA INSTITUCIONAL, situada na Quadra “I”, do loteamento JARDIM EUROPA II, no município de Artur Nogueira, desta comarca, com área de 1.305,17 m², medindo 39,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis; 33,47 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a Área Verde (mat. 86.341) 39,00 metros, no fundo, confrontando com a Área Verde (mat. 86.341); e 33,47 metros do lado esquerdo, confrontando com Ricardo Berni.

Nos aludidos imóveis NÃO se encontra construídos nenhum tipo de benfeitoria.

Somando-se todos os imóveis, totalizam uma área de terreno com **18.476,70 m² (dezoito mil, quatrocentos e setenta e seis metros e setenta centímetros quadrados)** conforme certidão cadastral disponibilizada pela prefeitura municipal de Artur Nogueira/SP.

4. CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO

O imóvel contempla quase todo o quarteirão e está localizado em zona urbana do município de Artur Nogueira/SP, região nobre, com endereço postal sendo o Jardim Europa e Jardim Europa II, conforme os CEP: 13.162-026 e 13.162-032 respectivamente, seguindo no seu entorno pelos bairros denominados Jardim Rezek I e II, Jardim do Trevo e Condomínio Residencial Manhattan, e mais a frente os bairros Jardim Amaro, e Jardim Conservani, o principal acesso é por meio da Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis e Avenida Floresta (Antiga Estrada Municipal), encravado a 1.6 km da Praça Governador Laudo Natel, região central da cidade, e cerca 3,2 km do eixo de acesso norte/sul da Rodovia Professor Zeferino Vaz (SP-332), sendo esta rodovia o principal acesso ao Município.

5. FINALIDADE DO LAUDO TÉCNICO

Tem por finalidade o presente Laudo Técnico, determinar o VALOR DE MERCADO do metro quadrado dos imóveis supramencionados com intuito de proceder uma permuta amigável entre as partes interessadas.

6. METODOLOGIA APLICADA

Para a realização do presente trabalho, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, regulamentado pela NBR 14.653.

Este método é o mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos. A determinação do valor de mercado do imóvel é definida através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas (localização, topografia, formato do terreno, geologia, projeto, qualidade dos materiais e da mão de obra empregada, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas (condições legais, sociais políticas ou econômicas do local). É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

Em linhas gerais, o valor do imóvel é obtido pela comparação de um conjunto de dados de mercado, coletados através de pesquisa dos imóveis no entorno e região bem como características e atributos que possuem o maior nível de semelhança com o imóvel a ser avaliado.

Em outras palavras, a amostra deve ser representativa, ou seja, ter dados atuais, perfeitamente identificados, aleatórios, de fontes diversas, e possuir as características que exerçam influência na formação dos preços dos imóveis. Portanto, possuir a mesma ou semelhante estrutura ou composição.

7. COMPARATIVOS

7.1. Comparativo 01

Fonte: Imobiliária Ágape

Bairro/cidade: Centro, Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: TE0001

Descrição: *Terreno à Venda no Centro de Artur Nogueira, Área total: 388m². Localizado próximo ao centro da cidade, ao lado do Clube Recreativo Floresta e da encantadora Lagoa dos Pássaros, esse terreno possui uma localização privilegiada. Com todas as infraestruturas necessárias, como água, esgoto, energia e pavimentação, esse terreno oferece tudo o que você precisa para construir o imóvel dos seus sonhos. Ótimo investimento para valorização, excelente localização com comércios, escritórios e residências tradicionais da cidade. O imóvel ainda possui um barracão antigo de 53m² e amplo espaço na frente. Não perca essa oportunidade de adquirir um terreno em uma localização tão especial! Entre em contato agora mesmo para mais informações.*

Área total: 388,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$245.000,00

Data da pesquisa: 15/07/2024

Link no site: <https://www.imoveisagape.com.br/imoveis/TE0001>

7.2. Comparativo 02

Fonte: Imobiliária Ágape

Bairro/cidade: Centro, Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: REF1959

Descrição: *Com área total de 400m², esse terreno é perfeito para quem busca uma ótima localização para construir seu empreendimento*

comercial. Localizado numa região privilegiada, próximo a Lagoa dos pássaros, bares, restaurantes e centro da cidade, o terreno conta com infraestrutura completa, incluindo água, esgoto e energia disponíveis. Além disso, oferece a flexibilidade de escolher o projeto ideal para o seu negócio. Aproveite essa oportunidade única de adquirir um terreno comercial de qualidade em uma das áreas mais valorizadas da cidade. Entre em contato conosco e agende sua visita!

Área total: 400,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$320.000,00

Data da pesquisa: 15/07/2024

Link no site: <https://www.imoveisagape.com.br/imoveis/TE0069>

7.3. Comparativo 03

Fonte: Ágape Imobiliária

Bairro/cidade: Jardim José Sampaio Pires/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: TE0218

Descrição: *Terreno com área útil de 360m². Contando com todos os serviços essenciais, como cerca, água, energia, esgoto e pavimentação. Ótima opção para construir a casa dos seus sonhos ou investir em um empreendimento localizado em uma região tranquila e de fácil acesso, o terreno oferece diversas possibilidades para lazer e convivência em família. Não perca essa oportunidade! Venha conhecer esse terreno incrível e comece a planejar o seu futuro agora mesmo. Nós temos as melhores opções de terrenos na região. Não deixe essa chance escapar!*

Área total: 360,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$380.000,00

Data da pesquisa: 15/07/2024

Link no site: <https://www.imoveisagape.com.br/imoveis/TE0218>

7.4. Comparativo 04

Fonte: Paulo Valim Imobiliária

Bairro/cidade: Jardim do Trevo/ Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: COD.2897

Descrição: *Sem descrição no site.*

Área total: 351,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$300.000,00

Data da pesquisa: 15/07/2024

Link no site:

<https://imobiliariapaulovalim.com.br/imovel/venda/terreno/artur-nogueira/jardim-do-trevo/2897>

7.5. Comparativo 05

Fonte: Bruno Nunes Imóveis

Bairro/cidade: Jardim Resek/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: REF.1531

Descrição: *Excelente terreno no bairro Resek, em Artur Nogueira; próximo ao Clube Floresta, União Adventista; 445,30 metros quadrados (11,45 metros de frente); Topografia excelente, pronto para construir; murado em uma lateral, frente e no fundo.*

Área total: 445,00

Valor anunciado para venda: R\$350.000,00

Data da pesquisa: 15/07/2024

Link no site: <https://www.brunonunesimoveis.com/1531/imoveis/venda-terreno-jardim-rezek-i-artur-nogueira-sp>

7.6. Comparativo 06

Fonte: Alto Padrão Imobiliária e Incorporadora

Bairro/cidade: Jardim do Trevo/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: TE00017

Descrição: *Terreno de esquina à venda no bairro Jardim do trevo Artur Nogueira SP Excelente terreno de esquina com 656,63 m² com testada de 13,00 metros no bairro Jardim do Trevo em Artur Nogueira. Excelente para comércio, vista para a Rodovia Professor Zeferino Vaz. * Aceita carro como parte de pagamento.*

Área total: 656,00

Valor anunciado para venda: R\$420.000,00

Data da pesquisa: 15/07/2024

Link no site: <https://altopadraoimoveis.imb.br/comprar/sp/artur-nogueira/jardim-do-trevo/terreno/72765727>

8. CÁLCULOS E COMPARAÇÕES

Esse I separa e avalia o imóvel de forma independente, ou seja, apresenta cálculos e demonstrações no que tange o valor do terreno e posteriormente apresenta as mesmas considerações para as benfeitorias, utilizando os fatores de homogeneização e apresentação.

8.1. Fator Localização (FL)

Adequar as diferenças dos imóveis da amostra com relação ao endereço do imóvel avaliando. Esta homogeneização leva em conta as características da região, sua classe socioeconômica, as facilidades encontradas, tais como

escolas, mercados, teatros, locais para lazer e esporte, postos de serviços e geral, rodovias e principais acessos dentre outros.

8.2. Fator Testada (FT) e/ou Fator Esquina (FE)

O tamanho da frente do terreno do terreno pode valorizar ou desvalorizar um imóvel, quando comparado com testadas de referência da região. Além de sua dimensão, deve-se considerar que o terreno **nem** sempre apresenta um a única testada, sendo assim o terreno por ter múltiplas testadas, ou seja, mais de face voltada para a via de acesso. Um terreno de esquina é um bom exemplo de duas testadas, e na sua avaliação desse tipo de imóvel deverá ser levado em conta esse diferencial.

8.3. Fator Profundidade (FP)

Com relação ao fator profundidade, observa-se a topografia do terreno, quanto mais plano for o terreno, mais valorizado será, e quanto mais íngreme forem os terrenos, mais desvalorizados eles tendem a ser. Terreno em declive, onde a inclinação natural tem como mais baixo os fundos, tendem a ser menos valorizados que os terrenos em aclave, ou seja, tem como ponto mais baixo a frente.

Após a realização de estudos e pesquisas de campo, essa perícia tomou como base 06 (seis) elementos comparativos, ou seja, imóveis semelhantes ao bem avaliando. Não foi possível encontrar mais amostras, pois trata-se de um imóvel bem específico para a cidade e até mesmo para região. Após estudo deve-se levar em conta os fatores oferta e procura dos imóveis comparativos, geralmente o proprietário ou imobiliária/corretor de imóveis que lança determinado imóvel a venda no mercado, deixa o seu valor de venda acima

uns 10% (dez por cento) da realidade de mercado, para depois aceitar algum tipo de negociação e/ou oferta por algum interessado na compra.

Neste caso, essa perícia descontou 10% (dez por cento) do valor da anunciado para cada amostra utilizada no presente Laudo Pericial. Sendo assim temos:

8.4. Tabela 01 – Valor dos imóveis comparativos anunciados

Amostras	Código	Imobiliária	Valor anunciado	Metragem	Desconto	Valor descontado	Valor com desconto
1	TE0001	Ágape	R\$ 245.000,00	388,00	10%	R\$ 24.500,00	R\$ 220.500,00
2	TE0069	Ágape	R\$ 320.000,00	400,00	10%	R\$ 32.000,00	R\$ 288.000,00
3	TE0218	Ágape	R\$ 380.000,00	360,00	10%	R\$ 38.000,00	R\$ 342.000,00
4	Cod.2897	Paulo Valim	R\$ 300.000,00	351,00	10%	R\$ 30.000,00	R\$ 270.000,00
5	REF1531	Bruno Nunes	R\$ 350.000,00	445,00	10%	R\$ 35.000,00	R\$ 315.000,00
6	TE00017	Alto Padrão	R\$ 420.000,00	656,00	10%	R\$ 42.000,00	R\$ 378.000,00

8.5. Tabela 02 – Valor do m² dos imóveis comparativos anunciados

Amostras	Código	Imobiliária	Valor anunciado	Metragem	Desconto	Valor m²	Valor m² descontado
1	TE0001	Ágape	R\$ 245.000,00	388,00	10%	R\$ 631,44	R\$ 568,30
2	TE0069	Ágape	R\$ 320.000,00	400,00	10%	R\$ 800,00	R\$ 720,00
3	TE0218	Ágape	R\$ 380.000,00	360,00	10%	R\$ 1.055,56	R\$ 950,00
4	Cod.2897	Paulo Valim	R\$ 300.000,00	351,00	10%	R\$ 854,70	R\$ 769,23
5	REF1531	Bruno Nunes	R\$ 350.000,00	445,00	10%	R\$ 786,52	R\$ 707,87
6	TE00017	Alto Padrão	R\$ 420.000,00	656,00	10%	R\$ 640,24	R\$ 576,22

Para realização do trabalho, esse avaliação utiliza o valor anunciado por m² (metro quadrado), pois é desta fórmula que se aproxima mais da realidade de mercado, levando em conta a área avalianda ter metragem exata em suas dimensões, analisando os descontos e homogeneização, utilizamos uma média aritmética das 06 (seis) amostras encontradas e dividindo pelo mesmo número, sendo que eliminamos os 02 (dois) extremos, ou seja, os imóveis com valor de m² maior e menor.

Após a homogeneização e utilizando uma média aritmética, essa perícia desconta os valores extremos (amostras 01 e 03), pois estão mais longe da medida de mercado, soma as 04 restantes (amostras 02, 04, 05 e 06), e divide pelo mesmo número (04).

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{A2 + A4 + A5 + A6}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{R\$ 720,00 + R\$ 769,23 + R\$ 707,87 + R\$ 576,22}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{R\$ 2.773,32}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = R\$ 693,33$$

O valor médio do m² (metro quadrado) dos imóveis ofertados no mercado imobiliário da região e no bairro em questão é de **R\$ 693,33 (seiscentos e noventa e três reais e trinta e três centavos)**.

9. FATORES PARA HOMOGENIZAÇÃO DE DADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Os elementos considerados como determinantes na variação do valor em avaliações de terrenos dependem de cada contexto de avaliação, cabendo analisar o mercado local e de seu entorno. Dentre os principais fatores utilizados para esta avaliação estão: localização, acesso, área total, forma, testada,

profundidade, topografia, características do solo, infraestrutura, restrições urbanísticas.

Com base nas características do terreno e seguindo os padrões de homogeneização para lotes residenciais/comerciais e aplicando os fatores acima mencionados, essa perícia encontrou uma desvalorização de 07% (sete por cento) do mesmo, devidos as suas características e demais estudos realizados.

Sendo assim temos:

VT = A * Vq - K	
VT	Valor do Terreno
A	Área do terreno
VQ	Valor médio m²
K	Fator Homogeneização

VT = A * Vq - K	
VT	Valor do Terreno
A	18476,7
VQ	693,33
K	0,05

Após cálculos e demonstrações, o valor de mercado encontrado para os terrenos (bruto) do imóvel desta lide é de: **R\$ 12.169.927,89. (doze milhões, cento e sessenta e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e oitenta e nove centavos).**

10. VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DOS IMÓVEIS = R\$ 12.169.927,89

11. FATOR RELEVANTE

São 03 (três) pontos que devemos considerar como fator relevante do imóvel:

- 11.1. Considerando que os imóveis avaliados são do tipo “área verde” e “área institucional”, não podendo ser destinado para outros fins ou mudado sua vocação nesse momento, apesar de seu tamanho, dimensões e possível englobamento, para uma possível verticalização, isso requer mudanças no zoneamento junto ao plano diretor do município e que, nas condições que se encontram, possui uma liquidez relativamente BAIXA, pois essas alterações demandam parte burocrática e tempo;
- 11.2. Caso, essas alterações e adequações sejam realizadas e, em colocando o imóvel disponível para venda, o melhor cenário seria a incorporação imobiliária vertical, implantação de complexo misto, comercial, hoteleiro, levando em conta as diretrizes do município.
- 11.3. O melhor cenário econômico é a permuta dos imóveis, já que as partes interessadas nesse laudo têm interesse em permutar-lo com outro imóvel que está sendo avaliado por este profissional.

12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O imóvel avaliado por essa perícia, pelas características, localização e tudo que do presente laudo, pode sofrer uma variação média para mais ou menos de 05% (cinco por cento) no valor final.

13. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

13.1. Limitações e premissas

Esse laudo está pautado nas seguintes limitações e premissas:

- Conforme matrículas **85.794, 86.340, 86.341 e 86.395** do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim/SP, anexa nos autos, o imóvel em questão **ESTÁ** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e hipotecas, que possam prejudicar sua comercialização no mercado imobiliário, não constam penhoras, processos e demais.
- As informações transcritas nos autos, repassadas por terceiros ou qualquer pessoa consultada para elaboração deste, são consideradas válidas e de boa fé, não sendo de minha alçada e responsabilidade sua exatidão e veracidade.
- Foram utilizados de informações pautadas via internet para efeito de estudo da região, comparativos, dentre outros aspectos utilizados na elaboração deste laudo, suas fontes de pesquisas estão expressas ao longo do mesmo.
- O valor encontrado está pautado com o pagamento eventual de 06% (seis por cento) de comissão de venda por parte dos proprietários/vendedores a futuros corretores de imóveis ou imobiliárias devidamente credenciadas que porventura realizarem a intermediação do imóvel.

- Não foi realizado levantamento de eventuais custos de documentação, projetos e parte burocrática quanto a alteração de vocação dos imóveis junto ao zoneamento e plano diretor do município.

13.2. Referencias normativas

Para elaboração do presente estudo, foram consideradas as seguintes prescrições:

- NBR-14653 – Normas para Avaliação de bens ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas) – Parte 01 (Procedimentos Gerais e Parte 02 (Avaliação de Imóveis Urbanos);

14. CONCLUSÃO

Avalio o **VALOR DE MERCADO DO m² (metro quadrado)** dos imóveis ofertados na região do Jardim Europa e Jardim Europa II, onde estão encravados os imóveis desta lide em **R\$ 693,33 (seiscentos e noventa e três reais e trinta e três centavos).**

Avalio o **VALOR DE MERCADO** dos imóveis constante das matrículas **85.794, 86.340, 86.341 e 86.395**, retro descritas, caracterizados como; terreno de “ÁREA VERDE” e “ÁREA INSTITUCIONAL”, contendo uma área total de 18.476,70 m² de terreno, todos com frente à Rua Alcídia Teixeira Whitaker Matteis pelo valor de **R\$ 12.169.927,89. (doze milhões, cento e sessenta e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e oitenta e nove centavos).**

15. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente LAUDO PERÍCIAL, com 19 (dezenove) folhas, estando tudo assinado digitalmente e a última datada, para todos os fins de Direito, colocando-me à disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Acompanhando ainda 29 (vinte e nove) folhas em anexo, todas numeradas em sequência, assinadas digitalmente as quais sejam, mapas de localização e fotos do imóvel avaliado por esta perícia, bem como as fotos dos imóveis comparativos de cada uma das amostras.

Mogi Mirim, 01 de julho de 2024.

LUIZ GONZAGA
DOVIGO
JUNIOR:35673701896

Digitally signed by LUIZ
GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Date: 2024.07.24 16:35:10
-03'00'

Luiz Gonzaga Dovigo Junior
CRECI 116098-F
CNAI 11778

16. ANEXOS

16.1. Imagens do imóvel avaliando



Figura 1 - Demarcação aérea



Figura 2 - Localização com relação a cidade



Figura 3 - Lateral direita de quem da rua olha



Figura 4 - Centro do imóvel



Figura 5 - Fundos do imóvel



Figura 6 - Fundos do imóvel 02



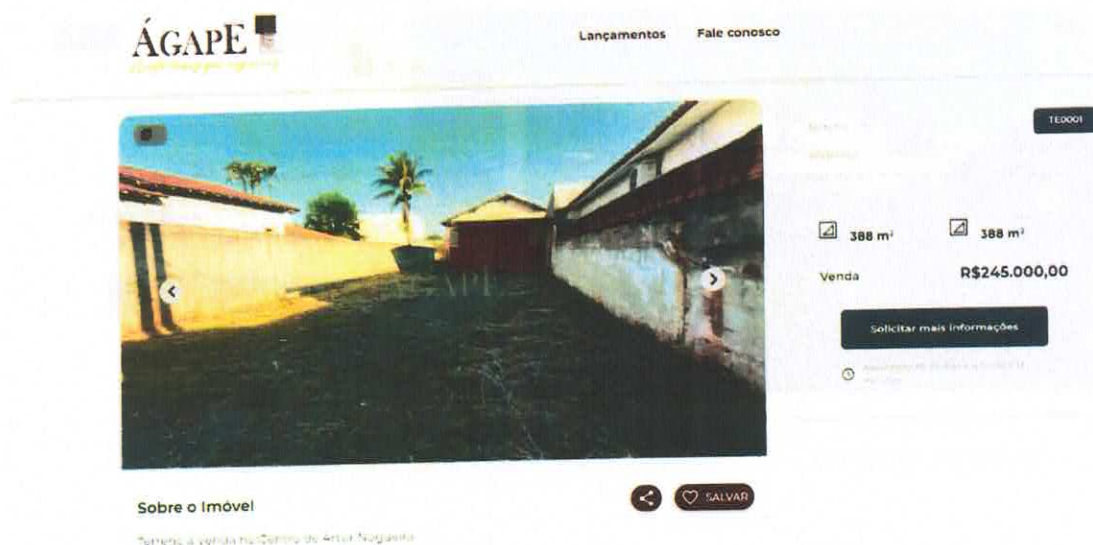
Figura 7 - Centro do imóvel por outro ângulo



Figura 8 - Visão do centro do imóvel com os fundos

16.2. Amostras

16.2.1. Comparativo 01



ÁGAPE
Lançamentos Fale conosco

Sobre o Imóvel

Tememos a vereda na Estrada do Arco-Íris

388 m² 388 m²

Venda **R\$245.000,00**

Solicitar mais informações

TE0001

Figura 9 - Amostra 01

16.2.2. Comparativo 02



ÁGAPE
Lançamentos Fale conosco

Sobre o Imóvel

400 m² 400 m²

Venda **R\$320.000,00**

Solicitar mais informações

TE0002

Figura 10 - Amostra 02

16.2.3. Comparativo 03

ÁGAPE
Aqui o tempo não importa

Lançamentos Fale conosco

TEC216

360 m² 360 m²

Venda **R\$380.000,00**
R\$119,63/m²

Solicitar mais informações

Área construída: 22 m² e 10 m² de área coberta



Figura 11 - Amostra 03

16.2.4. Comparativo 04

PAULO VALIM
Imobiliária

Móvel Computador Área de Trabalho Polígrafo



Figura 12 - Amostra 04

16.2.5. Comparativo 05

R\$ 350.000,00

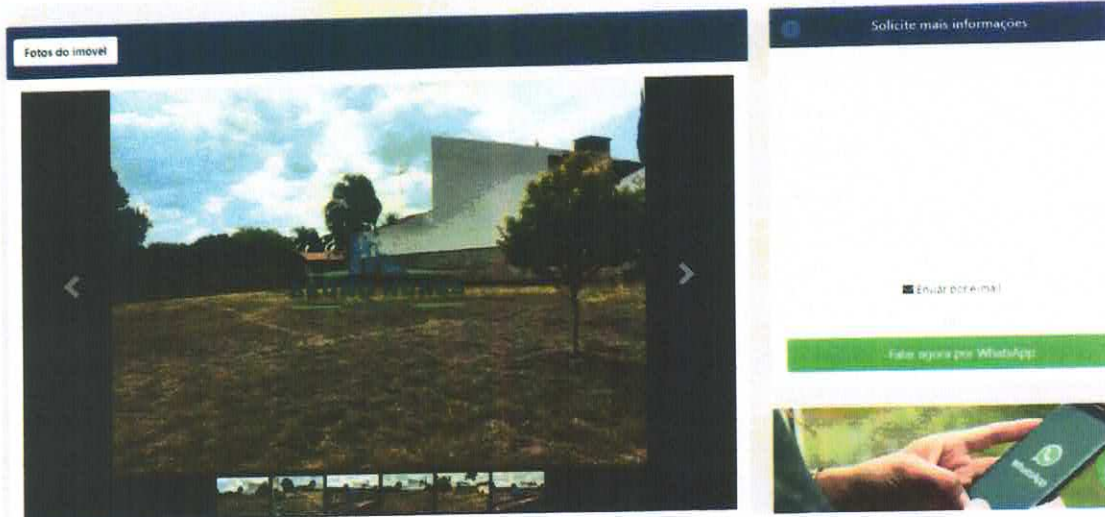


Figura 13 - Amostra 05

16.2.6. Comparativo 06

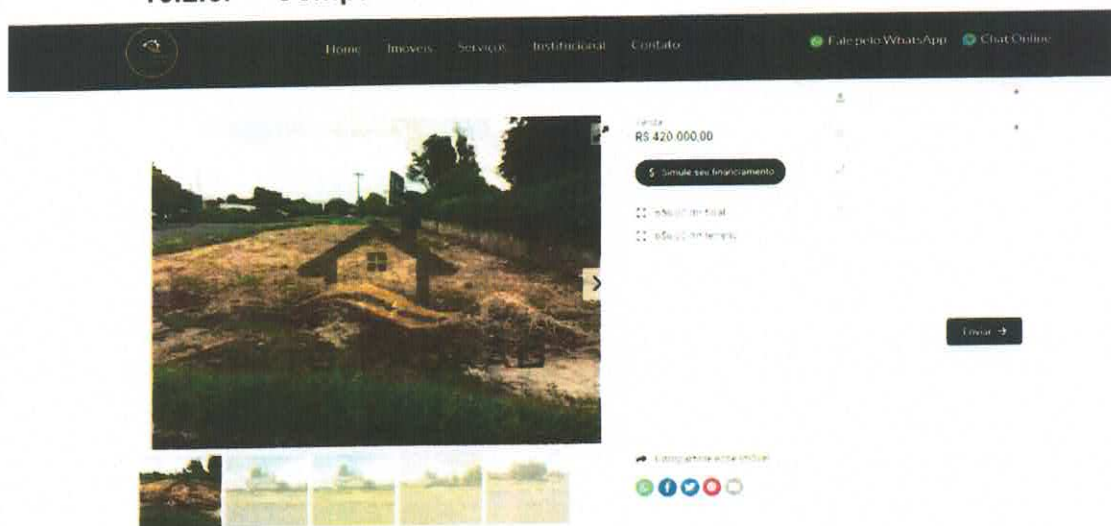


Figura 14 - Amostra 06

**PREFEITURA DE ARTUR NOGUEIRA**

Rua XV de Novembro, 1400 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP:13160-000

CADASTRO IMOBILIÁRIO**FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO**Inscrição: **03,4442,0790**

Inscrição Anterior:

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃOLogradouro: **1 JOÃO LUIZ MACHADO**Nº: **0**Complemento: **SISTEMA DE LAZER**

Cond. / Edifício:

Quadra: **U**Lote: **SL**

Loteamento:

Bairro: **JD. BELA VISTA II**CEP: **13165-084****ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA**

Logradouro:

Nº:

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

CEP:

PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDORProprietário: **MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA**CNPJ/CPF: **45.735.552/0001-86**

RG:

Compromissário / Possuidor:

CNPJ/CPF:

RG:

Responsáveis:

RG:

CPF/CNPJ:

TIPO:

MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA

45.735.552/0001-86

Proprietário

TERRENO

Área M²

Testada

Valor M²

Matricula

1.805,25**89.3****40,00****109943****VALOR BASE DE CALCULO**Exercício: **2025**Valor Venal Terreno: **72.205,79**Valor Venal Construção: **0,00**Valor Venal Total: **72.205,79****VALOR VENAL ATUALIZADO**Exercício: **2025**Valor Venal Terreno: **72.205,79**Valor Venal Construção: **0,00**Valor Venal Total: **72.205,79**

MATRÍCULA Nº

109.943

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHAS

21

Imóvel: URBANO - Município: **ARTUR NOGUEIRA** - Cadastro Municipal: n/c.
A gleba de terra destinada a **SISTEMA DE LAZER 05**, situada na **Quadra U**, no loteamento "**JARDIM BELA VISTA II**", no município de Artur Nogueira, SP, desta circunscrição imobiliária, com área de 1.805,25 m², assim descrita: "medindo 89,30 metros de frente para a Rua Um; à direita 10,08 metros em curva e 31,20 metros em reta, confrontando com a Avenida do Cemitério; e à direita 98,40 metros, confrontando com a propriedade de Alcides Amaro Rodrigues". **Proprietário:** **MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua 10 de Abril, nº 629, centro, na cidade de Artur Nogueira, SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.735.552/0001-86. **Registro anterior:** R. 04 na matrícula 50.184, datado de 02 de Abril de 2003, deste Registro. Mogi Mirim, 19 de Agosto de 2024. **A Escrevente,** *Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues* (Jêner Rodrigo dos Santos). Prot. 319.199, de 13/08/2021, Mic. 160.525 e Selo Digital 1202203F1000000070084215.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**Sistema de lazer 05, Jardim Bela Vista – Município de Artur
Nogueira.**

PARTES INTERESSADA

MITRA DIOCESENA DE LIMEIRA, inscrita no CNPJ nº 47.949.656/0001-19, com sede na cidade de Limeira/SP, à Rua Professora Anita Concilia B. Clemente dos Santos, nº 260, Jardim Nossa Senhora do Amparo – CEP 13.849-279;

MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA, inscrito no CNPJ nº 45.735.552/0001-86, com sede na cidade Artur Nogueira/SP, à Rua XV de Novembro, nº 1400, Bairro Palmeiras – CEP 13.167-160.

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

LUIZ GONZAGA DOVIGO JUNIOR, Corretor e Avaliador de Imóveis, devidamente habilitado e inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI 2º Região sob nº 116098-F e Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI 11778, com escritório comercial sito à Avenida 22 de outubro, nº 688 – sala 01, Jardim Santa Helena, Mogi Mirim/SP, CEP 13.806-050, com endereço eletrônico: gonzaga@dovigo.com.br e celular (19) 9.9664-8422 e tendo concluído seus estudos, análises e exames necessários, vem **respeitosamente** à presença das partes, apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

Fica este profissional à disposição das partes para esclarecimentos que se fizerem necessárias, encontrando-se o laudo, dentro das formalidades legais.

**LUIZ GONZAGA
DOVIGO
JUNIOR:3567370
1896**

Assinado de forma
digital por LUIZ
GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Dados: 2025.09.09
14:50:10 -03'00'

Luiz Gonzaga Dovigo Junior
CRECI 116098-F | CNAI 11778

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem como objetivo a determinação do VALOR DE MERCADO de um imóvel do tipo "sistema de lazer", sem benfeitorias, com seu respectivo terreno situado à frente da Rua João Machado, s/nº esquina com a Avenida da Saudade (antiga Avenida do Cemitério) Floresta (antiga estrada Municipal) localizado na cidade Artur Nogueira/SP, comarca de Mogi Mirim/SP, devidamente registrado e averbado no Cartório de Registro de Imóveis competente sob nº de matrícula 109.943 e cadastro municipal sob nº 03.4442.0790.

Esse avaliador produziu todas as imagens, bem como a identificação de localização do imóvel, as quais apresenta em seu Laudo.

2. DATA DA VISTORIA

De forma minuciosa, foi realizado o estudo do imóvel, procedeu este avaliador a vistoria "in locu", visita técnica e fotografias no dia 04 de setembro de 2024 no imóvel supramencionado, com a presença do representante o Sr. Mauricio Scarpa membro da Secretária de Planejamento Urbano de Artur Nogueira, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, benfeitorias (não há), divisas e confrontações, assim como as suas características individuais e demais detalhes de interesse, a título de apresentar resultado que digne ser expressão da verdade.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel referido nesta avaliação conforme descrição da matrícula nº. 109.943, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim/SP.

Matrícula 109.943 – Sistema de Lazer 05 – Jardim Bela Vista II

IMÓVEL: Urbano – **Município:** Artur Nogueira/SP – **Cadastro Municipal:** 03.4442.0790

A gebla de terras destinada a SISTEMA DE LAZER 05, situada na Quadra “U”, no loteamento JARDIM BELA VISTA II, no município de Artur Nogueira/SP, desta circunscrição imobiliária, com área de 1.805,25 m², assim descrita: “medindo 89,30 metros de frente para a Rua Um; à direita 10,08 metros em curva e 31,20 metros em reta, confrontando com a Avenida do Cemitério; e à direita 98,40 metros, confrontando com a propriedade de Alcides Amaro Rodrigues”. Proprietário: Município de Artur Nogueira, pessoa jurídica de direito público, com sede à Rua XV de Novembro, nº 1400, Bairro Palmeiras – CEP 13.167-160, inscrito no CNPJ 45.735.552/0001-86. Registro anterior: R. 04 na matrícula 50.184, datado de 02 de abril de 2003.

No aludido imóvel NÃO se encontra construídos nenhum tipo de benfeitorias.

4. CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO

O imóvel contempla uma boa parte do quarteirão e está localizado em zona urbana do município de Artur Nogueira/SP, região central, com endereço postal sendo o Jardim Bela Vista II, conforme os CEP: 13.165-084 respectivamente, seguindo no seu entorno pelos bairros denominados, Jardim da Saudade, Jardim Leonor, e Jardim Arrivabene, e logo mais à frente Jardim Planalto III, Jardim Olinda, Residencial Vila Nogueira e Parque Residencial Ida Sia, o principal

acesso é por meio da Avenida da Saudade (antiga avenida do cemitério) e Rua João Machado (antiga rua um), encravado a 2,1 km da Praça Governador Laudo Natel, região central da cidade, a 750 metros da Prefeitura Municipal local e cerca 2,3 km do eixo de acesso norte/sul da Rodovia Professor Zeferino Vaz (SP-332), sendo esta rodovia o principal acesso ao Município.

5. FINALIDADE DO LAUDO TÉCNICO

Tem por finalidade o presente Laudo Técnico, determinar o VALOR DE MERCADO do metro quadrado do imóvel supramencionado com intuito de proceder uma permuta amigável entre as partes interessadas.

6. METODOLOGIA APLICADA

Para a realização do presente trabalho, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, regulamentado pela NBR 14.653.

Este método é o mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos. A determinação do valor de mercado do imóvel é definida através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas (localização, topografia, formato do terreno, geologia, projeto, qualidade dos materiais e da mão de obra empregada, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas (condições legais, sociais políticas ou econômicas do local). É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

Em linhas gerais, o valor do imóvel é obtido pela comparação de um conjunto de dados de mercado, coletados através de pesquisa dos imóveis no entorno e região bem como características e atributos que possuem o maior nível de semelhança com o imóvel a ser avaliado.

Em outras palavras, a amostra deve ser representativa, ou seja, ter dados atuais, perfeitamente identificados, aleatórios, de fontes diversas, e possuir as características que exerçam influência na formação dos preços dos imóveis. Portanto, possuir a mesma ou semelhante estrutura ou composição.

7. COMPARATIVOS

7.1. Comparativo 01

Fonte: Imobiliária Paulo Valim

Bairro/cidade: Jardim Bela Vista II, Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: 3010

Descrição: *Terreno comercial de esquina, próximo ao supermercado Bela Vista e Auto Posto Bom Jardim. Ótima Localização.*

Área total: 341,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$370.000,00

Data da pesquisa: 22/09/2024

Link no site:

<https://imobiliariapaulovalim.com.br/imovel/locacao/terreno/artur-nogueira/jardim-bela-vista-ii/3010>

7.2. Comparativo 02

Fonte: Imobiliária Ágape

Bairro/cidade: Jardim Arrivabene III, Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: TE0108

Descrição: *Com uma área total de 359m², este terreno é perfeito para construir a casa dos seus sonhos. Localizado em um bairro tranquilo e bem estruturado, oferece uma excelente infraestrutura para você e sua família desfrutarem. Aproveite essa oportunidade para investir em um imóvel com excelente custo-benefício. Agende sua visita e garanta já o seu terreno no Jardim Arrivabene III, em Artur Nogueira. Não perca essa chance única*

Área total: 359,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$160.000,00

Data da pesquisa: 22/09/2024

Link no site: <https://www.imoveisagape.com.br/imoveis/terreno-venda-359m2-artur-nogueira-jardim-arrivabene-iii-TE0108>

7.3. Comparativo 03

Fonte: Imobiliária Paulo Valim

Bairro/cidade: Residencial do Bosque/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: 2971

Descrição: *Sem descrição no site*

Área total: 295,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$236.000,00

Data da pesquisa: 23/09/2024

Link no site:

<https://imobiliariapaulovalim.com.br/imovel/venda/terreno/artur-nogueira/residencial-do-bosque/2971>

7.4. Comparativo 04

Fonte: Imobiliária Ágape

Bairro/cidade: Jardim Olinda/ Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: TE0131

Descrição: *Com uma área total de 510m², esse terreno é consideravelmente grande, o que significa que ele pode acomodar uma casa de tamanho médio ou grande, dependendo do projeto de construção. Ele também pode ter espaço suficiente para jardins, piscinas, estacionamento e outras áreas de lazer. É uma ótima oportunidade para quem deseja construir a casa ou investir em um negócio promissor. Além disso, o terreno possui um espaço para você customizar a forma como quiser. Não perca essa chance de dar o primeiro passo para a realização de um grande projeto! Agende uma visita hoje mesmo e venha conferir tudo o que esse terreno tem a oferecer. Entre em contato conosco para mais informações.*

Área total: 510,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$299.000,00

Data da pesquisa: 22/04/2024

Link no site: <https://www.imoveisagape.com.br/imoveis/terreno-venda-510m2-artur-nogueira-jardim-olinda-TE0131>

7.5. Comparativo 05

Fonte: Bruno Nunes Imóveis

Bairro/cidade: Jardim Bela Vista/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: REF.2011

Descrição: *Para uso Comercial ou Residencial (misto); próximo à Avenida 15 de Novembro e Prefeitura. Terreno com 330 m². Topografia bem plana. Localizado em Artur Nogueira - SP no bairro Bela Vista. Aceita carro como parte de pagamento. Aceita financiamento bancário.*

Área total: 330,00

Valor anunciado para venda: R\$280.000,00

Data da pesquisa: 24/09/2024

Link no site: <https://www.brunonunesimoveis.com/2011/imoveis/venda-terreno-bela-vista-artur-nogueira-sp>

7.6. Comparativo 06

Fonte: Imobiliária Mané

Bairro/cidade: Jardim Conservani/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: RH5838

Descrição: *Sem descrição no site.*

Área total: 780,00

Valor anunciado para venda: R\$600.000,00

Data da pesquisa: 24/09/2024

Link no site: <https://imobiliariadomane.com.br/arquivos/imovel/9t-terreno-jd-conservani>

8. CÁLCULOS E COMPARAÇÕES

Esse avaliador separa e avalia o imóvel de forma independente, ou seja, apresenta cálculos e demonstrações no que tange o valor do terreno e posteriormente apresenta as mesmas considerações para as benfeitorias, utilizando os fatores de homogeneização e apresentação, neste caso não temos benfeitorias, para serem analisadas e avaliadas.

8.1. Fator Localização (FL)

Adequar as diferenças dos imóveis da amostra com relação ao endereço do imóvel avaliando. Esta homogeneização leva em conta as características da região, sua classe socioeconômica, as facilidades encontradas, tais como escolas, mercados, teatros, locais para lazer e esporte, postos de serviços e geral, rodovias e principais acessos dentre outros.

8.2. Fator Testada (FT) e/ou Fator Esquina (FE)

O tamanho da frente do terreno do terreno pode valorizar ou desvalorizar um imóvel, quando comparado com testadas de referência da região. Além de sua dimensão, deve-se considerar que o terreno nem sempre apresenta um a única testada, sendo assim o terreno por ter múltiplas testadas, ou seja, mais de face voltada para a via de acesso. Um terreno de esquina é um bom exemplo de duas testadas, e na sua avaliação desse tipo de imóvel deverá ser levado em conta esse diferencial.

8.3. Fator Profundidade (FP)

Com relação ao fator profundidade, observa-se a topografia do terreno, quanto mais plano for o terreno, mais valorizado será, e quanto mais íngreme forem os terrenos, mais desvalorizados eles tendem a ser. Terreno em declive, onde a inclinação natural tem como mais baixo os fundos, tendem a ser menos valorizados que os terrenos em alicive, ou seja, tem como ponto mais baixo a frente.

Após a realização de estudos e pesquisas de campo, essa perícia tomou como base 06 (seis) elementos comparativos, ou seja, imóveis semelhantes ao bem avaliando. Não foi possível encontrar mais amostras, pois trata-se de um imóvel bem específico para a cidade e até mesmo para

região. Após estudo deve-se levar em conta os fatores oferta e procura dos imóveis comparativos, geralmente o proprietário ou imobiliária/corretor de imóveis que lança determinado imóvel a venda no mercado, deixa o seu valor de venda acima uns 10% (dez por cento) da realidade de mercado, para depois aceitar algum tipo de negociação e/ou oferta por algum interessado na compra.

Neste caso, essa pericia descontou 10% (dez por cento) do valor da anunciado para cada amostra utilizada no presente Laudo Pericial. Sendo assim temos:

8.4. Tabela 01 – Valor dos imóveis comparativos anunciados

Amostras	Código	Imobiliária	Valor anunciado	Metragem	Desconto	Valor descontado	Valor com desconto
1	3010	Paulo Valim	R\$ 370.000,00	341,00	10%	R\$ 37.000,00	R\$ 333.000,00
2	TE0108	Agapé	R\$ 160.000,00	359,00	10%	R\$ 16.000,00	R\$ 144.000,00
3	2971	Paulo Valim	R\$ 236.000,00	295,00	10%	R\$ 23.600,00	R\$ 212.400,00
4	TE0131	Agapé	R\$ 299.000,00	510,00	10%	R\$ 29.900,00	R\$ 269.100,00
5	2011	Bruno Nunes	R\$ 280.000,00	330,00	10%	R\$ 28.000,00	R\$ 252.000,00
6	RH-5838	Mané	R\$ 600.000,00	780,00	10%	R\$ 60.000,00	R\$ 540.000,00

8.5. Tabela 02 – Valor do m² dos imóveis comparativos anunciados

Amostras	Código	Imobiliária	Valor anunciado	Metragem	Desconto	Valor m²	Valor m² descontado
1	3010	Paulo Valim	R\$ 370.000,00	341,00	10%	R\$ 1.085,04	R\$ 976,54
2	TE0108	Agapé	R\$ 160.000,00	359,00	10%	R\$ 445,68	R\$ 401,11
3	2971	Paulo Valim	R\$ 236.000,00	295,00	10%	R\$ 800,00	R\$ 720,00
4	TE0131	Agapé	R\$ 299.000,00	510,00	10%	R\$ 586,27	R\$ 527,65
5	2011	Bruno Nunes	R\$ 280.000,00	330,00	10%	R\$ 848,48	R\$ 763,64
6	RH-5838	Mané	R\$ 600.000,00	780,00	10%	R\$ 769,23	R\$ 692,31

Para realização do trabalho, esse avaliação utiliza o valor anunciado por m² (metro quadrado), pois é desta fórmula que se aproxima mais da realidade de mercado, levando em conta a área avalianda ter metragem exata em suas dimensões, analisando os descontos e homogeneização, utilizamos uma média aritmética das 06 (seis) amostras encontradas e

dividindo pelo mesmo número, sendo que eliminamos os 02 (dois) extremos, ou seja, os imóveis com valor de m² maior e menor.

Após a homogeneização e utilizando uma média aritmética, essa perícia desconta os valores extremos (amostras 01 e 02), pois estão mais longe da medida de mercado, soma as 04 restantes (amostras 03, 04, 05 e 06), e divide pelo mesmo número (04).

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{A3 + A4 + A5 + A6}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{R\$ 720,00 + R\$ 527,65 + R\$ 763,64 + R\$ 692,31}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{R\$ 2.703,59}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = R\$ 675,90$$

O valor médio do m² (metro quadrado) dos imóveis ofertados no mercado imobiliário da região e no bairro em questão é de **R\$ 675,90 (seiscentos e setenta e cinco reais e noventa centavos).**

9. FATORES PARA HOMOGENIZAÇÃO DE DADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Os elementos considerados como determinantes na variação do valor em avaliações de terrenos dependem de cada contexto de avaliação, cabendo analisar o mercado local e de seu entorno. Dentre os principais fatores utilizados para esta avaliação estão: localização, acesso, área total, forma, testada, profundidade, topografia, características do solo, infraestrutura, restrições urbanísticas.

Com base nas características do terreno e seguindo os padrões de homogeneização para lotes residenciais/comerciais e aplicando os fatores acima mencionados, essa perícia encontrou uma desvalorização de 10% (dez por cento) do mesmo, devidos as suas características e demais estudos realizados.

Sendo assim temos:

VT = A * Vq - K	
VT	Valor do Terreno
A	Área do terreno
VQ	Valor médio m ²
K	Fator Homogeneização

VT = A * Vq - K	
VT	Valor do Terreno
A	1805,25
VQ	675,9
K	0,10

Após cálculos e demonstrações, utilizando os fatores de homogeneização acima, encontra-se o valor de mercado do metro quadrado (m²) do terreno em questão em **R\$ R\$ 608,310638 (seiscentos e oito reais e trinta e um centavos).**

10. VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA} \times \text{VALOR M}^2$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 1805,25 \times \text{R\$ R\$ 608,310638} = \text{R\$ 1.098.152,78}$$

11. FATOR RELEVANTE

São 03 (três) pontos que devemos considerar como fator relevante do imóvel:

- 11.1. Considerando que o imóvel avaliando é do tipo "sistema de lazer" não podendo ser destinado para outros fins ou mudado sua vocação nesse momento, apesar de seu tamanho, dimensões e possível desmembramento, isso requer mudanças no zoneamento junto ao plano diretor do município e que, nas condições que se encontram, possui uma liquidez relativamente BAIXA, pois essas alterações demandam parte burocrática e tempo;
- 11.2. Caso, essas alterações e adequações sejam realizadas e, em colocando o imóvel disponível para venda, o melhor cenário seria a exploração imobiliária com vocação comercial, levando em conta as diretrizes do município.
- 11.3. O melhor cenário econômico é a permuta dos imóveis, já que as partes interessadas nesse laudo têm interesse em permutá-lo com outro imóvel que está sendo avaliado por este profissional.

12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O imóvel avaliado por essa perícia, pelas características, localização e tudo que do presente laudo, pode sofrer uma variação média para mais ou menos de 05% (cinco por cento) no valor final.

13. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

13.1. Limitações e premissas

Esse laudo está pautado nas seguintes limitações e premissas:

- Conforme matrícula **109.943** do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim/SP, anexa nos autos, o imóvel em questão **ESTÁ** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e hipotecas, que possam prejudicar sua comercialização no mercado imobiliário, não constam penhoras, processos e demais.
- As informações transcritas nos autos, repassadas por terceiros ou qualquer pessoa consultada para elaboração deste, são consideradas válidas e de boa fé, não sendo de minha alçada e responsabilidade sua exatidão e veracidade.
- Foram utilizados de informações pautadas via internet para efeito de estudo da região, comparativos, dentre outros aspectos utilizados na elaboração deste laudo, suas fontes de pesquisas estão expressas ao longo do mesmo.
- O valor encontrado está pautado com o pagamento eventual de 06% (seis por cento) de comissão de venda por parte dos proprietários/vendedores a futuros corretores de imóveis ou imobiliárias devidamente credenciadas que porventura realizarem a intermediação do imóvel.
- Não foi realizado levantamento de eventuais custos de documentação, projetos e parte burocrática quanto a alteração de vocação dos imóveis junto ao zoneamento e plano diretor do município.

13.2. Referencias normativas

Para elaboração do presente estudo, foram consideradas as seguintes prescrições:

- NBR-14653 – Normas para Avaliação de bens ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas) – Parte 01 (Procedimentos Gerais e Parte 02 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

14. CONCLUSÃO

Avalio o **VALOR DE MERCADO DO m² (metro quadrado)** dos imóveis ofertados na região do Jardim Europa e Jardim Europa II, onde estão encravados os imóveis desta lide em **R\$ 608,310638 (seiscentos e oito reais e trinta e um centavos).**

Avalio o **VALOR DE MERCADO** do imóvel constante da matrícula **109.943**, retro descrita, caracterizado como; terreno de "SISTEMA DE LAZER 05", contendo uma área total de 1.805,25 m² de terreno, com frente para a Rua João Machado esquina com a Avenida da Saudade pelo valor de **R\$ 1.098.152,78.**
(um milhão e noventa e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e setenta e oito centavos).

15. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente LAUDO PERÍCIAL, com 17 (dezesete) folhas, estando tudo assinado digitalmente e a última datada, para

todos os fins de Direito, colocando-me à disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Acompanhando ainda 28 (vinte e oito) folhas em anexo, todas numeradas em sequência, assinadas digitalmente as quais sejam, mapas de localização e fotos do imóvel avaliado por esta perícia, bem como as fotos dos imóveis comparativos de cada uma das amostras.

Mogi Mirim, 09 de setembro 2025.

LUIZ GONZAGA
DOVIGO

JUNIOR:35673701896

Assinado de forma digital por
LUIZ GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Dados: 2025.09.09 14:39:34 -03'00'

Luiz Gonzaga Dovigo Junior
CRECI 116098-F
CNAI 11778

16. ANEXOS

16.1. Imagens do imóvel avaliando



Figura 1 - Demarcação aérea



Figura 2 - Localização com relação a cidade



Figura 3 – Imagem testada, captura pelo Google street view



Figura 4 - Centro do Imóvel



Figura 5 - Frente do imóvel



Figura 6 - Lateral parte central do imóvel 02



Figura 7 - Centro do imóvel por outro ângulo



Figura 8 – Visão da frente do imóvel com os fundos



Figura 9 - Visão da rua Lateral



Figura 10 - Testada para a rua lateral

16.2. Amostras

16.2.1. Comparativo 01

PAULO VALERIO

Aluguel 1.500,00
Total 1.500,00
Venda 370.000,00

Terreno comercial para venda e locação no Jardim Bela Vista II, Artur Nogueira

Aluguel R\$ 1.500,00
Total R\$ 1.500,00
Venda R\$ 370.000,00

Figura 11 - Amostra 01

16.2.2. Comparativo 02

AGAPE

Destaque

Aluguel 1.500,00
Total 1.500,00
Venda 370.000,00

Terreno de venda em Jardim Bela Vista II, Jardim Amoreira II, com 338 m²

Aluguel R\$ 1.500,00
Total R\$ 1.500,00
Venda R\$ 370.000,00

Sobre o imóvel
Figura 12 - Amostra 02

16.2.3. Comparativo 03

PAULO VALIM



Terreno à venda no Residencial do Bosque, Artur Nogueira

Venda R\$ 236.000,00

171 m² de área

1 clique para ampliar

Figura 13 - Amostra 03

16.2.4. Comparativo 04

ÁGAPÉ

Artur Nogueira - SP

RECLAMAR



Terreno à venda em Artur Nogueira, Jardim Olinda, com 0 suíte, com 670 m²

670 m² de área R\$ 769.000

1 clique para ampliar

Sobre o imóvel

Figura 14 - Amostra 04

16.2.5. Comparativo 05



Figura 15 - Amostra 05

16.2.6. Comparativo 06



Figura 16 - Amostra 06

LUIZ GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896

Assinado de forma digital por LUIZ
GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Dados: 2025.09.09 14:50:42 -03'00'



ARTUR NOGUEIRA

Laudo de Avaliação sistema de lazer

De: Luiz Gonzaga
Para: planejamento@arturnogueira.sp.gov.br
Cópia:
Cópia oculta:
Assunto: Laudo de Avaliação sistema de lazer
Enviada em: 09/09/2025 | 14:54
Recebida em: 09/09/2025 | 14:54
em: b310f095.png 43.17 KB Avaliação t... .pdf 4.31 MB

Boa tarde.

A/c Mauricio Scarpa.

Segue correção ao Laudo de Avaliação do sistema de lazer localizado na Avenida da Saudade.

Qualquer dúvida, estou à disposição.

At.te.

--



Luiz Gonzaga Dovigo Junior
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 116095-F | CNAI 11778
Avenida 22 de outubro, 688 - Mogi Mirim
Telefone: (19) 3805-4006
www.dovigo.com.br

Luiz Gonzaga Dovigo Jr.
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI: 11609-F / CNAI: 11778

19 3805-4006 / 19 99664-8422
gonzaga@dovigo.com.br
Avenida 22 de Outubro, 688 - Sala 01
Jd. Santa Helena - Mogi Mirim/SP

MATERIA N.º

44.823

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM — S. P.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

IMÓVEL: O prédio situado à rua Rui Barbosa, sob nº 832, no município de Artur Nogueira, desta comarca, com o respectivo terreno, que mede 80,00 ms. de frente, por 80,00 ms. da frente aos fundos, confrontando na frente com a rua referida, de um lado, com a rua Nossa Senhora das Dores, com a qual faz esquina de outro lado e fundos, com Antonio Amaro Rodrigues. Cadastro municipal: 01.38.391. Proprietário: EDUCANDARIO NOSSA SENHORA DAS DORES, sociedade civil sem fins lucrativos, inscrita no CCMEF sob nº 44.344.356/0001-18, com sede na cidade de Artur Nogueira, SP, à rua Rui Barbosa, nº 832, Centro. Título aquisitivo: transac. 24.828, fls. 30, do livro 3-AD, datada de 23.08.58, deste cartório. Mogi Mirim, 08 de março de 1994. O Escr. Aut. (José Francisco de Almeida) - O Interventor, *[assinatura]* (Carlos Roberto Lopes).

Registro nº 01 - Mogi Mirim, 08 de março de 1994. **DOAÇÃO** - 100%. Pela escritura de 28 de fevereiro de 1994 (livro 322, fls. 159), lavrada no 2º Tabelionato local, o EDUCANDARIO NOSSA SENHORA DAS DORES, já qualificado, doou o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de CR\$ 42.639.957,07, à DIOCESE DE LIMKIRA, com sede na cidade de Limeira, SP, no Largo da Boa Morte, s/nº, inscrita no CCMEF sob nº 47.949.656/0001-19. O Escr. Aut. (José Francisco de Almeida) - Prot./microfilme nº 112.270.

12022-0-240903-252000 0521



12022-0-AA 253785

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi Mirim - SP

Página: 0001/0002

32
X

Esta certidão, extraída por processo reprográfico de acordo com o § 1º, do Art. 19 da Lei 6.015, de 31/12/1973, está conforme o original constante da matrícula nº44623, deste registro. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fé. Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/SP, XI, 15, "c")

Ao Oficial	R\$	34,73
Ao Estado	R\$	9,87
Ao Iresp	R\$	6,76
Ao Reg. Civil	R\$	1,83
Ao Trib. Just.	R\$	2,38
Ao Município	R\$	1,04
Ao Min. Púb.	R\$	1,67
Total	R\$	58,28
SELOS E CONTRIBUIÇÕES		
RECOLHIDOS POR VERBA		

Mogi Mirim-SP, 26 de novembro de 2021.
Emitida às 09:59:49 horas.

Selma Cristina Dias Andrade
Selma Cristina Dias Andrade
Escrevente Autorizada

Controle



435292

Página: 000240002

Pedido de certidão nº 139597

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1202203C30000000217341214



**PREFEITURA DE ARTUR NOGUEIRA**

Rua XV de Novembro, 1400 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP:13160-000

CADASTRO IMOBILIÁRIO**FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO**Inscrição: **01.0380.3910**

Inscrição Anterior:

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃOLogradouro: **1 NOSSA SENHORA DAS DORES**Nº: **629**Complemento: **EDUCANDARIO**

Cond. / Edifício:

Quadra: **.** Lote: **.**Loteamento: **MARROM**Bairro: **CENTRO**CEP: **13160-166****ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA**Logradouro: **Rua Santo Antônio**Nº: **181**

Complemento:

Bairro: **Centro**Município: **Artur Nogueira**UF: **SP**CEP: **13160-164****PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR**Proprietário: **DIOCESE DE LIMEIRA**CNPJ/CPF: **47.949.656/0001-19**

RG:

Compromissário / Possuidor:

CNPJ/CPF:

RG:

Responsáveis:

RG:

CPF/CNPJ:

TIPO:

DIOCESE DE LIMEIRA

47.949.656/0001-19

Proprietário

TERRENO

Área M²	Testada	Valor M²	Matrícula
6.400,00	80	74,34	44623

PRÉDIO

Unidade	Área Uso	Padrão	Última Reforma	Fator/Obsol.	Valor M²
Área Construída da	2.269,00	6 - Amarelo	01/01/2013		

VALOR BASE DE CALCULO

Exercício:	2025
Valor Venal Terreno:	475.764,22
Valor Venal Construção:	1.103.460,08
Valor Venal Total:	1.579.224,30

VALOR VENAL ATUALIZADO

Exercício:	2025
Valor Venal Terreno:	475.764,22
Valor Venal Construção:	1.103.460,08
Valor Venal Total:	1.579.224,30



PREFEITURA DE ARTUR NOGUEIRA

Rua XV de Novembro, 1400 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP:13160-000

CADASTRO IMOBILIÁRIO

HISTÓRICO

Data	Processo	Descrição
02/09/2016		01) Acerto do cadastro - de contrib. 52549 para contr. 64215
12/06/2023	4114/2023	05] Proc. 4114/2023 - Certidão de Habite-se (Habite-se N° 000/2023, emitida em 00/00/2023).
28/03/2023	2441/2023	04] Proc. 2441/2023 - Busca de Certidão de Habite-se (Não localizado Habite-se).
21/12/2021	8089/2021	02] Proc. 8089/2021 - Alteração de endereço de entrega IPTU e Notificação (Alterado endereço de entrega do carnê de IPTU em 04/01/2022, para Rua Santo Antônio, nº 181, bairro Centro, conforme solicitado no referido processo).
14/03/2022	1722/2022	03] Proc. 1722/2022 - 2ª Via de Planta (Enviado via email em 17/03/2022 o projeto: Aprovação Plantas nº 408 / 419 e Projeto de Conservação).
29/08/2025	6634/2025	06] Busca de Projeto Aprovado; Certidão de Conclusão de Obras e Habite-se.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Antigo Educandário Nossa Senhora das Dores – Diocese de Limeira

PARTES INTERESSADAS:

MITRA DIOCESENA DE LIMEIRA, inscrita no CNPJ nº 47.949.656/0001-19, com sede na cidade de Limeira/SP, à Rua Professora Anita Concilia B. Clemente dos Santos, nº 260, Jardim Nossa Senhora do Amparo – CEP 13.849-279;

MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA, inscrito no CNPJ nº 45.735.552/0001-86, com sede na cidade Artur Nogueira/SP, à Rua XV de Novembro, nº 1400, Bairro Palmeiras – CEP 13.167-160.

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

LUIZ GONZAGA DOVIGO JUNIOR, Corretor e Avaliador de Imóveis, devidamente habilitado e inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI 2ª Região sob nº 116098-F e Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI 11778, com escritório comercial sito à Avenida 22 de outubro, nº 688 – sala 01, Jardim Santa Helena, Mogi Mirim/SP, CEP 13.806-050, com endereço eletrônico: gonzaga@dovigo.com.br e celular (19) 9.9664-8422 e tendo concluído seus estudos, análises e exames necessários, vem respeitosamente à presença da partes, apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

Fica este profissional à disposição das partes para esclarecimentos que se fizerem necessários, encontrando-se o laudo, dentro das formalidades legais.

**LUIZ GONZAGA
DOVIGO**

JUNIOR:35673701896

Digitally signed by LUIZ
GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Date: 2024.07.31 10:00:06 -03'00'

Luiz Gonzaga Dovigo Junior
CRECI 116098-F | CNAI 11778

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem como objetivo a determinação do VALOR DE MERCADO de um imóvel do tipo "comercial", consistente de um antigo Educandário e demais benfeitorias, com seu respectivo terreno situado à frente da Rui Barbosa, nº 632 esquina com as Ruas Nossa Senhora das Dores e Avenida Santo Amaro, localizado na cidade Artur Nogueira/SP, comarca de Mogi Mirim/SP, devidamente registrado e averbado no Cartório de Registro de Imóveis competente sob nº 44.623 e cadastro municipal sob nº 01.0380.3910.

Esse avaliador produziu todas as imagens, bem como a identificação de localização do imóvel, as quais apresenta em seu Laudo.

2. DATA DA VISTORIA

De forma minuciosa, foi realizado o estudo do imóvel, procedeu este avaliador a vistoria "in locu", visita técnica e fotografias no dia 25 de junho de 2024 no imóvel supramencionado, com a presença de representantes de ambas as partes, sendo eles, os Srs. Mauricio Scarpa e Fernando Arrivabene, ambos membros da Secretária de Planejamento Urbano de Artur Nogueira e os Srs. Padre Marcelo Fagundes e Alfeu Becária ambos membros da Mitra Diocesana de Limeira/SP, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, benfeitorias, divisas e confrontações, assim como as suas características individuais e demais detalhes de interesse, a título de apresentar resultado que digne ser expressão da verdade.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel referido nesta avaliação conforme descrição da matrícula nº 44.623, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim/SP.

IMÓVEL: O prédio à Rua Rui Barbosa, sob nº 632, no município de Artur Nogueira/SP, desta comarca de Mogi Mirim/SP, com o respectivo terreno, que mede 80,00 metros de frente, por 80,00 metros da frente aos fundos, confrontando na frente com a rua referida, de um lado, com a Rua Nossa Senhora das Dores, com a qual faz esquina, de outro lado e fundos, com Antonio Amaro Rodrigues.

No aludido imóvel encontra-se construído um EDUCÂNDARIO e demais benfeitorias, sendo composto por um prédio principal com térreo e piso superior e 02 prédios anexos:

- Prédio principal: Piso térreo composto por 01 anfiteatro com hall de entrada, 21 salas de tamanhos variados, 07 banheiros de tamanhos variados, escritórios, hall de circulação, 01 pátio coberto, recepção e sala administrativa, jardim e varanda. Piso superior com 06 salas/quartos, 01 banheiro completo e 03 WC.
- Prédio anexo 01; composto por 01 cozinha/área de serviço, 01 banheiro/vestiário para funcionários e varanda coberta integrada com uma quadra poliesportiva coberta;
- Prédio Anexo 02; composto por 04 salas, 02 banheiros e varanda.

OBS. Toda área de divisa do imóvel está com fechamento de muros, seja total ou parcial.

Totalizando uma área construída de aproximadamente **2.269 m² (dois mil, duzentos e sessenta e nove metros quadrados)** e área de terreno com **6.400,00 m² (seis mil e quatrocentos metros quadrados)** conforme certidão cadastral disponibilizada pela prefeitura municipal de Artur Nogueira/SP.

Na matrícula do imóvel não é possível identificar quais as benfeitorias estão averbadas, pois não há descrição de nenhuma delas e consta apenas que é um "prédio", ou seja, estão pendentes de regularização de área, seja por aprovação projeto de construção e/ou demolição e retificação de área total.

4. CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO

O imóvel contempla quase todo o quarteirão e está localizado em zona urbana do município de Artur Nogueira/SP, região nobre, com endereço postal sendo o CENTRO, conforme o CEP: 13.160-166 seguindo no seu entorno pelos bairros denominados Jardim Arrivabene, Jardim do Trevo e Jardim Planalto, e mais a frente os bairros Jardim Amaro, e Jardim Consevani, o principal acesso é por meio da Rua Rui Barbosa e Rua Nossa Senhora das Dores, encravado a 800 metros da Praça Governador Laudo Natel, região central da cidade, e cerca 50 metros km do eixo de acesso norte/sul da Rodovia Professor Zeferino Vaz (SP-332), sendo esta rodovia o principal acesso ao Município.

5. FINALIDADE DO LAUDO TÉCNICO

Tem por finalidade o presente Laudo Técnico, determinar o VALOR DE MERCADO do imóvel supramencionado com intuito de proceder uma permuta amigável entre as partes interessadas.

6. METODOLOGIA APLICADA

Para a realização do presente trabalho, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, regulamentado pela NBR 14.653.

Este método é o mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos. A determinação do valor de mercado do imóvel é definida através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas (localização, topografia, formato do terreno, geologia, projeto, qualidade dos materiais e da mão de obra empregada, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas (condições legais, sociais políticas ou econômicas do local). É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

Em linhas gerais, o valor do imóvel é obtido pela comparação de um conjunto de dados de mercado, coletados através de pesquisa dos imóveis no entorno e região bem como características e atributos que possuem o maior nível de semelhança com o imóvel a ser avaliado.

Em outras palavras, a amostra deve ser representativa, ou seja, ter dados atuais, perfeitamente identificados, aleatórios, de fontes diversas, e possuir as características que exerçam influência na formação dos preços dos imóveis. Portanto, possuir a mesma ou semelhante estrutura ou composição.

7. COMPARATIVOS

7.1. Comparativo 01

Fonte: Alto Padrão Imobiliária e Incorporadora

Bairro/cidade: Centro, Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: AR0006

Descrição conforme site: *Área comercial na entrada de Artur Nogueira SP Excelente área comercial na entrada de Artur Nogueira. Localizada no trevo de acesso à cidade, pela Rodovia Professor Zeferino Vaz, está à 300 metros do centro comercial, igreja matriz, supermercados e lojas, acesso à vicinal Limeira / Artur, saída pra Engenheiro Coelho, Conchal e Mogi Mirim e, no mesmo trevo, saída para Cosmópolis, Paulínia e Campinas. Área Total 6.545,70 m² Valor R\$ 750,00/m² vendendo a área total, podendo ser vendida fracionada em 3 partes a R\$ 800,00/m². Área totalmente documentada!*

Área total: 6545,70 m²

Valor anunciado para venda: R\$4.910.000,00

Data da pesquisa: 26/06/2024

Link no site: <https://altopadraoimoveis.imb.br/comprar/sp/artur-nogueira/centro/area/72766383>

7.2. Comparativo 02

Fonte: Bruno Nunes Imóveis

Bairro/cidade: Centro, Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: REF1959

Descrição: *Ótimo terreno comercial em Artur Nogueira, localizado no centro da cidade, bem próximo à Avenida Fernando Arens, 400 metros*

quadrados, todo murado e com portão, Documentos em ordem, aceita financiamento bancário.

Área total: 400,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$380.000,00

Data da pesquisa: 26/06/2024

Link no site: <https://www.brunonunesimoveis.com/1959/imoveis/venda-terreno-centro-artur-nogueira-sp>

7.3. Comparativo 03

Fonte: Paulo Valim Imobiliária

Bairro/cidade: Centro/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: COD2875

Descrição: *Sem descrição no site*

Área total: 480,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$350.000,00

Data da pesquisa: 26/06/2024

Link no site:

<https://imobiliariapaulovalim.com.br/imovel/venda/terreno/artur-nogueira/centro/2875>

7.4. Comparativo 04

Fonte: Vila Real Imóveis

Bairro/cidade: Mogi Mirim/SP

Código no site da imobiliária: TE0105

Descrição: *Terreno muito bem localizado, 558m², 10,00 frente, 10,55 fundo, 54,30 comprimento.*

Área total: 558,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$390.000,00

Data da pesquisa: 26/06/2024

Link no site: <https://www.imeveisvilareal.com.br/imovel/terreno-artur-nogueira-558-m/TE0105-DBN?from=sale>

7.5. Comparativo 05

Fonte: Imobiliária do Mané

Bairro/cidade: Expansão urbana/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: RH-6107

Descrição: *Área comercial ou residencial, rural – urbanizada, ótimo localização, próxima SP-332.*

Área total: 3.000,00

Valor anunciado para venda: R\$3.000.000,00

Data da pesquisa: 26/06/2024

Link no site: <https://imobiliariadomane.com.br/arquivos/imovel/area-comercial-residencial>

7.6. Comparativo 06

Fonte: Imobiliária Ágape

Bairro/cidade: Jardim Del Alamo/ Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: TE0624

Descrição: *Terreno de 2.040m² à venda no centro de Artur Nogueira! Com localização privilegiada, próximo aos principais comércios da cidade, São 2.040m² de terreno plano, 6 matriculas individualizadas, sendo: 4 lotes de 310m² cada; 2 lotes de 400m² cada. Murado na dimensão toda. Último terreno vago nessa região.*

Área total: 2.040,00

Valor anunciado para venda: R\$3.170.000,00

Data da pesquisa: 26/11/2022

Link no site: <https://www.imoveisagape.com.br/imoveis/TE0264>

8. CÁLCULOS E COMPARAÇÕES

Esse I separa e avalia o imóvel de forma independente, ou seja, apresenta cálculos e demonstrações no que tange o valor do terreno e posteriormente apresenta as mesmas considerações para as benfeitorias, utilizando os fatores de homogeneização e apresentação.

8.1. Fator Localização (FL)

Adequar as diferenças dos imóveis da amostra com relação ao endereço do imóvel avaliando. Esta homogeneização leva em conta as características da região, sua classe socioeconômica, as facilidades encontradas, tais como escolas, mercados, teatros, locais para lazer e esporte, postos de serviços e geral, rodovias e principais acessos dentre outros.

8.2. Fator Testada (FT) e/ou Fator Esquina (FE)

O tamanho da frente do terreno do terreno pode valorizar ou desvalorizar um imóvel, quando comparado com testadas de referência da região. Além de sua dimensão, deve-se considerar que o terreno nem sempre apresenta um a única testada, sendo assim o terreno por ter múltiplas testadas, ou seja, mais de face voltada para a via de acesso. Um terreno de esquina é um bom exemplo de duas testadas, e na sua avaliação desse tipo de imóvel deverá ser levado em conta esse diferencial.

8.3. Fator Profundidade (FP)

Com relação ao fator profundidade, observa-se a topografia do terreno, quanto mais plano for o terreno, mais valorizado será, e quanto mais íngreme forem os terrenos, mais desvalorizados eles tendem a ser. Terreno em declive, onde a inclinação natural tem como mais baixo os fundos, tendem a ser menos valorizados que os terrenos em aliche, ou seja, tem como ponto mais baixo a frente.

Após a realização de estudos e pesquisas de campo, essa perícia tomou como base 06 (seis) elementos comparativos, ou seja, imóveis semelhantes ao bem avaliando. Não foi possível encontrar mais amostras, pois trata-se de um imóvel bem específico para a cidade e até mesmo para região. Após estudo deve-se levar em conta os fatores oferta e procura dos imóveis comparativos, geralmente o proprietário ou imobiliária/corretor de imóveis que lança determinado imóvel a venda no mercado, deixa o seu valor de venda acima uns 10% (dez por cento) da realidade de mercado, para depois aceitar algum tipo de negociação e/ou oferta por algum interessado na compra.

Neste caso, essa perícia descontou 10% (dez por cento) do valor da anunciado para cada amostra utilizada no presente Laudo Pericial. Sendo assim temos:

8.4. Tabela 01 – Valor dos imóveis comparativos anunciados

Amostras	Código	Imobiliária	Valor anunciado	Metragem	Desconto	Valor descontado	Valor com desconto
1	AR0006	Alto Padrão	R\$ 4.910.000,00	6.545,70	10%	R\$ 4.419.000,00	R\$ 4.419.000,00
2	REF.1959	Bruno Nunes	R\$ 380.000,00	400,00	10%	R\$ 342.000,00	R\$ 342.000,00
3	COD. 2875	Paulo Valim	R\$ 350.000,00	480,00	10%	R\$ 315.000,00	R\$ 315.000,00
4	TE0105	Vila Real	R\$ 390.000,00	558,00	10%	R\$ 351.000,00	R\$ 351.000,00
5	RH6107	Mané	R\$ 3.000.000,00	3.000,00	10%	R\$ 2.700.000,00	R\$ 2.700.000,00
6	TE0264	Ágape	R\$ 3.170.000,00	2.040,00	10%	R\$ 2.853.000,00	R\$ 2.853.000,00

8.5. Tabela 02 – Valor do m² dos imóveis comparativos anunciados

Amostras	Código	Imobiliária	Valor anunciado	Metragem	Desconto	Valor m²	Valor m² descontado
1	AR00006	Alto Padrão	R\$ 4.910.000,00	6.545,70	10%	R\$ 750,11	R\$ 675,10
2	REF.1959	Bruno Nunes	R\$ 380.000,00	400,00	10%	R\$ 950,00	R\$ 855,00
3	COD. 2875	Paulo Valim	R\$ 350.000,00	480,00	10%	R\$ 729,17	R\$ 656,25
4	TE0105	Vila Real	R\$ 390.000,00	558,00	10%	R\$ 698,92	R\$ 629,03
5	RH6107	Mané	R\$ 3.000.000,00	3.000,00	10%	R\$ 1.000,00	R\$ 900,00
6	TE0264	Ágape	R\$ 3.170.000,00	2.040,00	10%	R\$ 1.553,92	R\$ 1.398,53

Para realização do trabalho, esse avaliação utiliza o valor anunciado por m² (metro quadrado), pois é desta fórmula que se aproxima mais da realidade de mercado, levando em conta a área avalianda ter metragem exata em suas dimensões, analisando os descontos e homogeneização, utilizamos uma média aritmética das 06 (seis) amostras encontradas e dividindo pelo mesmo número, sendo que eliminamos os 02 (dois) extremos, ou seja, os imóveis com valor de m² maior e menor.

Após a homogeneização e utilizando uma média aritmética, essa perícia desconta os valores extremos (amostras 04 e 06), pois estão mais longe da medida de mercado, soma as 04 restantes (amostras 01, 02, 03 e 05), e divide pelo mesmo número (04).

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{A1 + A2 + A3 + A5}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{R\$ 675,10 + R\$ 855,00 + R\$ 656,25 + R\$ 900,00}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{R\$ 3.086,35}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = R\$ 771,59$$

O valor médio do m² (metro quadrado) dos imóveis ofertados no mercado imobiliário da região e no bairro em questão é de **R\$ 771,59 (setecentos e setenta e um reais e cinquenta e nove centavos)**.

9. FATORES PARA HOMOGENIZAÇÃO DE DADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Os elementos considerados como determinantes na variação do valor em avaliações de terrenos dependem de cada contexto de avaliação, cabendo analisar o mercado local e de seu entorno. Dentre os principais fatores utilizados para esta avaliação estão: localização, acesso, área total, forma, testada, profundidade, topografia, características do solo, infraestrutura, restrições urbanísticas.

Com base nas características do terreno e seguindo os padrões de homogeneização para lotes residenciais/comerciais e aplicando os fatores acima mencionados, essa perícia encontrou uma desvalorização de 07% (sete por cento) do mesmo, devidos as suas características e demais estudos realizados.

Sendo assim temos:

VT = A * Vq - K		VT = A * Vq - K	
VT	Valor do Terreno	VT	Valor do Terreno
A	Área do terreno	A	6400
VQ	Valor médio m ²	VQ	R\$ 771,59
K	Fator homogeneização	K	5%

Após cálculos e demonstrações, o valor de mercado encontrado para o terreno

(bruto) do imóvel desta lide é de: **R\$ 4.691.267,20. (quatro milhões, seiscentos e noventa e um mil, duzentos e sessenta e sete reais e vinte centavos).**

10. FATORES DE HOMOGENIZAÇÃO DE DADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DAS BENFEITORIAS

Neste caso em específico, para avaliação das benfeitorias existentes no local utilizarei o Método de Custo de Reprodução, que se baseia na hipótese de reposição das benfeitorias, aplicando a normativa CUB (Custos Unitários Básicos), através da tabela SINDUSCON/SP, sendo o mês de junho/2024 – CSL-8N, no valor de R\$ 1.993,17 (mil, novecentos e noventa e três reais e dezessete centavos) como de referência, e posteriormente, aplicando-se as considerações necessárias quanto à depreciação das benfeitorias existentes por meio da tabela de 'HOSS HEIDECHE'.

10.1. FATOR DEPRECIAÇÃO (FD)

A depreciação física é devida ao desgaste pelo uso, ou deterioração advindas da ação das pessoas, ou das intempéries do tempo. O método mais utilizado é o de HOSS HEIDECHE, que toma por base a idade do imóvel, seu padrão e seu estado de conservação no momento. Sendo assim, pode haver imóveis novos em péssimo estado e imóveis velhos ou antigos em excelente estado. Para determinar o estado de conservação de um imóvel, tomamos como base uma tabela denominada "Estado de conservação das edificações e benfeitorias", devidamente exposta abaixo.

	Estado da Edificação	Características
A	Nova	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre Nova e regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que necessite apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

G	Reparos importantes
H	Entre reparos importantes e sem valor

Para realização dos cálculos, essa avaliação separa o valor do terreno com o valor das benfeitorias existentes, sendo assim, atribui-se uma média padrão, adotando um fator de depreciação de natureza "F", levando em consideração que praticamente todas as benfeitorias, não recebem reparos, reformas e manutenção por longos anos, onde muitas encontram-se fechadas por abandono ou interditadas por não oferecem a segurança devida. Um alojamento de jogadores e um refeitório foram pintados na atual gestão administrativa do clube desportivo. Abaixo segue a demonstração e considerações:

Educandário	
Estado	Reparos Importantes
Categoria	"G"
Média em anos Construção	1950
Reforma	não se aplica
Idade aparente	74
Depreciação	83,1
Metragem (total)	2269
CUB maio/2024 - CSL-8N	R\$ 1.993,17
Valor area construída	R\$ 4.522.502,73
A/C depreciada	R\$ 3.758.199,77
Valor A/C depreciada	R\$ 764.302,96

11. VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS BENFEITORIAS

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.691.267,20 + R\$ 764.302,96

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.455.570,16

12. FATOR RELEVANTE

São 03 (três) pontos que devemos considerar como fator relevante do imóvel:

- 12.1.** Considerando que o imóvel avaliando é um antigo educandário estudantil, e que, nas condições que se encontra, possui uma liquidez MUITO BAIXA, no geral, todas as benfeitorias existentes e citadas no item 03 do aludido laudo, necessitam de uma reforma geral e substancial para evitar novas depreciações e avarias sendo todas reformas em grau importante;

- 12.2.** Colocando o imóvel disponível para venda, o melhor cenário seria a incorporação imobiliária vertical, implantação de complexo misto, comercial, hoteleiro, levando em conta as diretrizes do município.
- 12.3.** O melhor cenário econômico é a permuta do imóvel, já que as partes interessadas nesse laudo têm interesse em permuta-lo com outros imóveis que estão sendo avaliados por este profissional.

13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O imóvel avaliado por esse avaliador, pelas características, localização e tudo que do presente laudo, pode sofrer uma variação média para mais ou menos de 05% (cinco por cento) no valor final.

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

14.1. Limitações e premissas

Esse laudo está pautado nas seguintes limitações e premissas:

- Conforme matrícula **44.823** do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim/SP, anexa nos autos, o imóvel em questão **ESTÁ** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e hipotecas, que possam prejudicar sua comercialização no mercado imobiliário, não constam penhoras, processos e demais.

- As informações transcritas nos autos, repassadas por terceiros ou qualquer pessoa consultada para elaboração deste, são consideradas válidas e de boa fé, não sendo de minha alçada e responsabilidade sua exatidão e veracidade.
- Foram utilizados de informações pautadas via internet para efeito de estudo da região, comparativos, dentre outros aspectos utilizados na elaboração deste laudo, suas fontes de pesquisas estão expressas ao longo do mesmo.
- O valor encontrado está pautado com o pagamento eventual de 06% (seis por cento) de comissão de venda por parte dos proprietários/vendedores a futuros corretores de imóveis ou imobiliárias devidamente credenciadas que porventura realizarem a intermediação do imóvel.
- Não foi realizado levantamento de eventuais custos de manutenção, reformas, reparos e até mesmo demolição das benfeitorias existentes.

14.2. Referencias normativas

Para elaboração do presente estudo, foram consideradas as seguintes prescrições:

- NBR-14653 – Normas para Avaliação de bens ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas) – Parte 01 (Procedimentos Gerais e Parte 02 (Avaliação de Imóveis Urbanos);

- As recomendações de estudo e tabela elaborados por ROSS HEIDECKE quanto ao fator de depreciação de imóveis;
- CUB/m² - Custo Unitário Básico da Construção Civil, elaboradora pelo SINDUSCON/SP (Sindicato da Indústria e Construção civil do Estado de São Paulo), mês de referência: maio/2024 – CSL-8N; R\$ 1.993,17 (mil, novecentos e noventa e três reais e dezessete centavos) sem desoneração, para construção de prédios comerciais de salas e lojas.

15. CONCLUSÃO

Avalio o **VALOR DE MERCADO** do imóvel constante da matrícula 44.623, retro descrita, caracterizado como; prédio à Rua Rui Barbosa, sob nº 632, no município de Artur Nogueira/SP, desta comarca de Mogi Mirim/SP, contendo uma área de 6.400,00 m² de terreno e 2.269,00 m² de área construída, com frente à pelo valor de **R\$ 5.455.570,16 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e setenta reais e dezesseis centavos).**

16. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente LAUDO PERICIAL, com 20 (vinte) folhas, estando tudo assinado digitalmente e a última datada, para todos os fins de Direito, colocando-me à disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Acompanhando ainda 33 (trinta e três) folhas em anexo, todas numeradas em sequência, assinadas digitalmente as quais sejam, mapas de localização e fotos do

imóvel avaliado por esta perícia, bem como as fotos dos imóveis comparativos de cada uma das amostras.

Mogi Mirim, 01 de julho de 2024.

LUIZ GONZAGA
DOVIGO

Digitally signed by LUIZ
GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896

JUNIOR:35673701896 Date: 2024.07.31 10:00:30 -03'00'

Luiz Gonzaga Dovigo Junior

CRECI 116098-F

CNAI 11778

17. ANEXOS

17.1. Imagens do imóvel avaliando

Apenas algumas imagens constam no laudo, por serem muitas fotos, o arquivo acaba corrompendo, sendo assim, segue o link com todas as fotos tiradas na oportunidade da vistoria “*in locu*” em um drive que segue abaixo.

https://drive.google.com/drive/folders/1_EZA-nDylvX87opZYJKrMBmv-EJcfFQI



Figura 1 - Localização com relação a cidade



Figura 2 - Demarcação aérea



Figura 3 - Fachada



Figura 4 - Vista lateral com relação ao acesso principal



Figura 5 - Vista lateral interna (estacionamento)

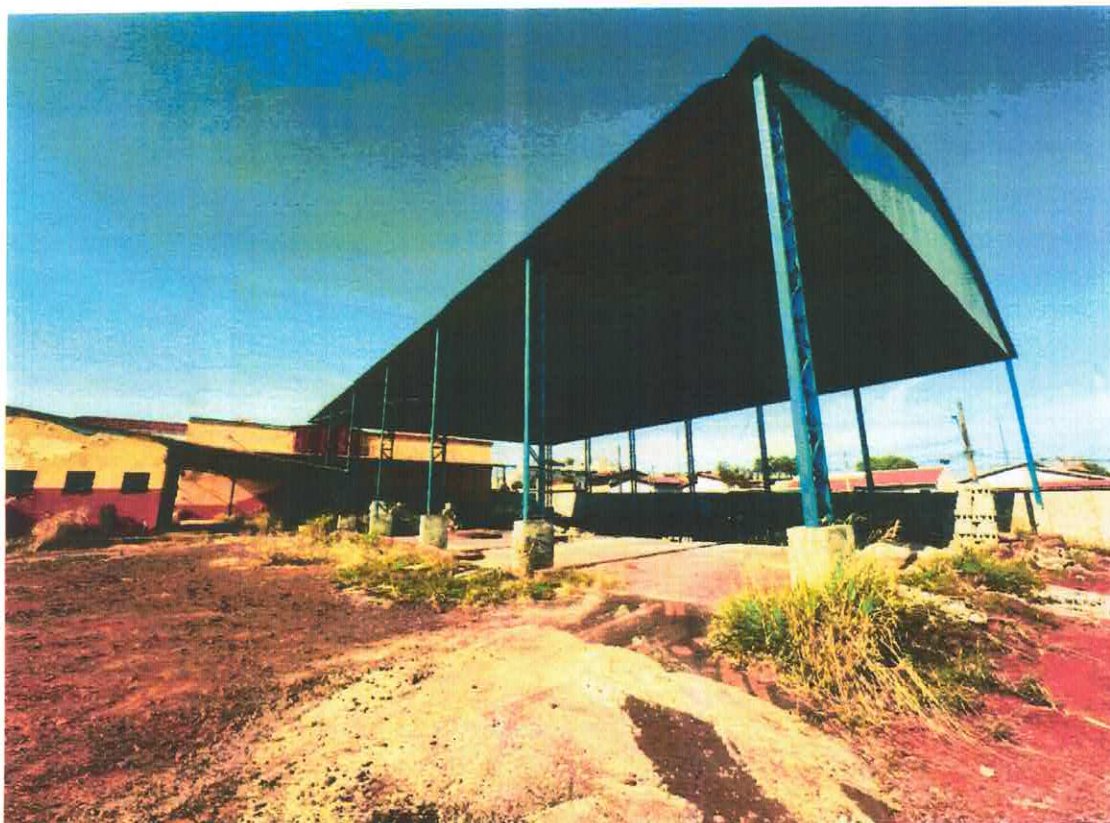


Figura 6 - Visão da quadra poliesportiva coberta



Figura 7 - Sala interna (referência com base em todas as salas)



Figura 8 - Corredor interno



Figura 9 - Visão lateral do prédio 02

Amostras

17.1.1. Comparativo 01

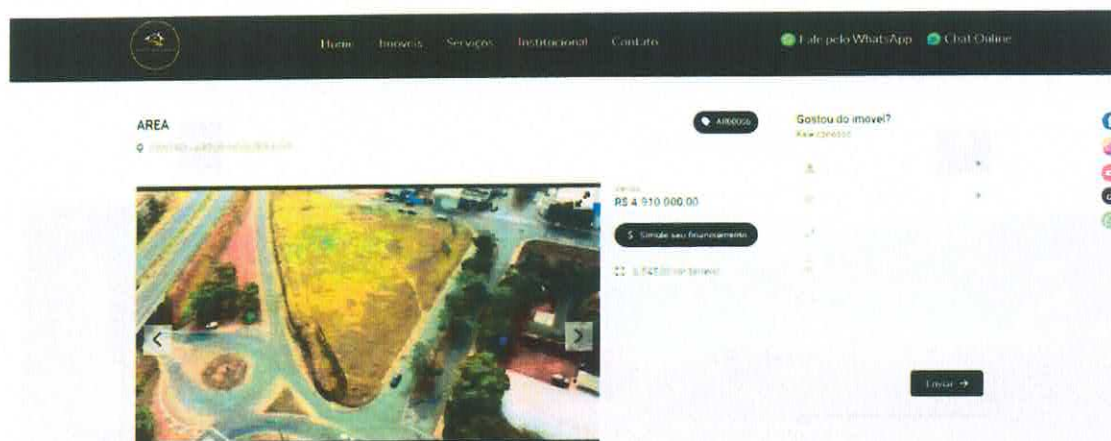


Figura 10 - Amostra 01

17.1.2. Comparativo 02

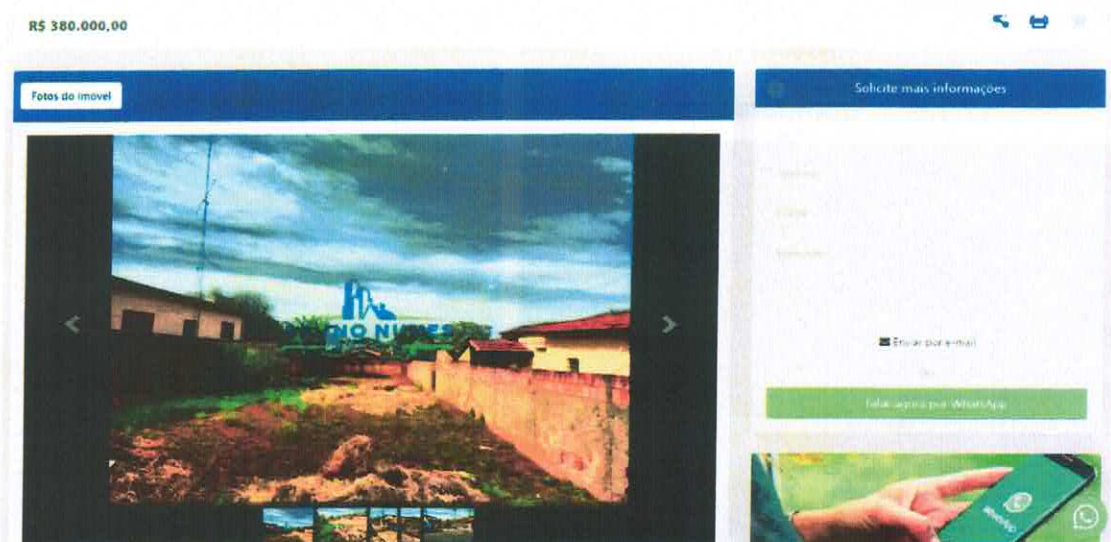


Figura 11 - Amostra 02

17.1.3. Comparativo 03

Não constam imagens.

17.1.4. Comparativo 04



Figura 12 - Amostra 04

17.1.5. Comparativo 05

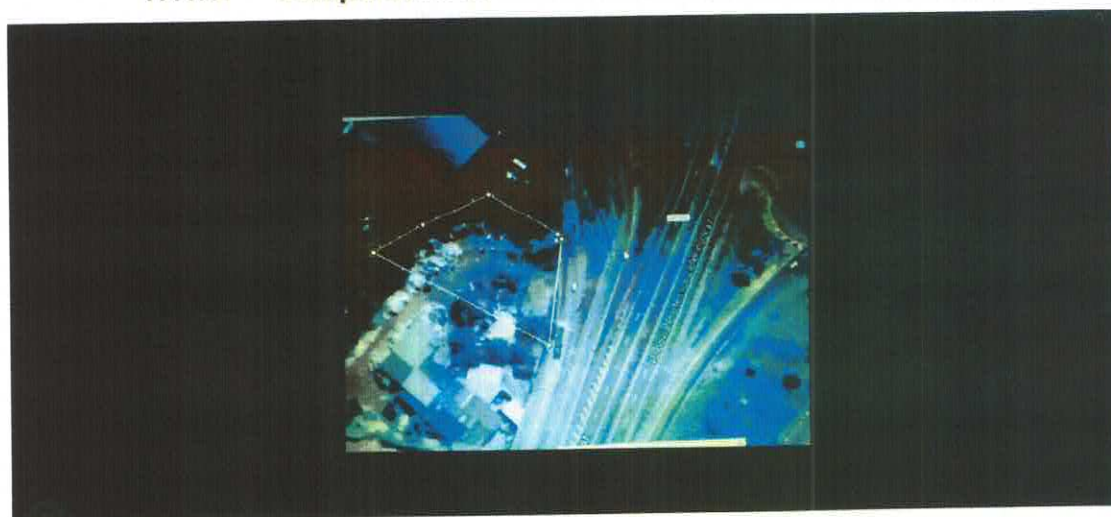


Figura 13 - Amostra 05

17.1.6. Comparativo 06

18. Não constam imagens.

ADITAMENTO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Antigo Educandário Nossa Senhora das Dores – Diocese de Limeira

PARTES INTERESSADAS:

MITRA DIOCESENA DE LIMEIRA, inscrita no CNPJ nº 47.949.656/0001-19, com sede na cidade de Limeira/SP, à Rua Professora Anita Concilia B. Clemente dos Santos, nº 260, Jardim Nossa Senhora do Amparo – CEP 13.849-279;

MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA, inscrito no CNPJ nº 45.735.552/0001-86, com sede na cidade Artur Nogueira/SP, à Rua XV de Novembro, nº 1400, Bairro Palmeiras – CEP 13.167-160.

ADITAMENTO COMPLEMENTAR

LUIZ GONZAGA DOVIGO JUNIOR, Corretor e Avaliador de Imóveis, devidamente habilitado e inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI 2º Região sob nº 116098-F e Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI 11778, com escritório comercial sito à Avenida 22 de outubro, nº 688 – sala 01, Jardim Santa Helena, Mogi Mirim/SP, CEP 13.806-050, com endereço eletrônico: gonzaga@dovigo.com.br e celular (19) 9.9664-8422 e tendo concluído seus estudos, análises e exames necessários, vem respeitosamente à presença da partes, apresentar aditamento complementar ao **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**, a fim de constar no referido documento, que durante o período de 29/03/2023 a 27/05/2024 foram realizadas reformas no imóvel supra mencionado e avaliado, constante da matrícula 44.623, retro descrita no laudo, caraterizado como; prédio à Rua Rui Barbosa, sob nº 632, no município de Artur Nogueira/SP, desta comarca de Mogi Mirim/SP, contendo uma área de 6.400,00 m² de terreno e 2.269,00 m² de área construída e que despenderam o importe de R\$ 984.586,27 (novecentos e oitenta e quatro, quinhentos e oitenta e seis mil e vinte e sete centavos), consoante discriminação em anexo e conforme

notas fiscais de materiais e mão de obra apresentadas, avalio o imóvel pelo valor total de R\$ 6.440.156,43 (seis milhões, quatrocentos e quarenta mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta e três centavos).

Fica este profissional à disposição das partes para esclarecimentos que se fizerem necessários, encontrando-se o ADITAMENTO, dentro das formalidades legais.

Mogi Mirim, 10 de setembro de 2024.

LUIZ GONZAGA
DOVIGO
JUNIOR:35673701
896

Digitally signed by LUIZ
GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Date: 2024.09.10
15:49:56 -03'00'

Luiz Gonzaga Dovigo Junior
CRECI 116098-F | CNAI 11778

ANEXOS

LUIZ GONZAGA
DOVIGO
JUNIOR:35673701896

Digitally signed by LUIZ
GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Date: 2024.09.10 15:51:19
-03'00'

Diocese de Limeira
Paróquia Nossa Senhora das Dores
Artur Nogueira/SP

Planilha de gastos com a reforma do prédio do antigo educandário (Montessori)

Agosto de 2024

Paróquia Nossa Senhora das Dores – Artur Nogueira/SP
Gastos com a reforma do prédio do antigo educandário (Montessori)

Data	Empresa	Nº da NF	Descrição	Valor
29/03/2023	Bruno da Silva Celestino	4	Mão de obra para troca do telhado	R\$ 23.200,00
31/03/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	77603	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 530,40
31/03/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	77602	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 6.206,20
31/03/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	77555	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 5.763,16
03/04/2023	Camila Gallo Engenharia e Consultoria LTDA	90	Elaboração do projeto para corte de árvores	R\$ 1.200,00
05/04/2023	Zefer Comércio de Ferro e Aço LTDA	470	Compra de materiais para troca do telhado	R\$ 1.845,38
12/04/2023	Unipro Selantes e Adesivos LTDA	7979	Compra de selantes e outros materiais para troca do telhado	R\$ 11.373,10
13/04/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	78366	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 4.950,75
13/04/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	78365	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 1.501,44
14/04/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	78533	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 27.428,80
19/04/2023	Bruno da Silva Celestino	5	Mão de obra para troca do telhado	R\$ 15.443,33
02/05/2023	Camila Gallo Engenharia e Consultoria LTDA	97	Elaboração do projeto para corte de árvores	R\$ 1.200,00
03/05/2023	Bruno da Silva Celestino	6	Mão de obra para troca do telhado	R\$ 15.443,33
08/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	79877	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 8.525,40
09/05/2023	Unipro Selantes e Adesivos LTDA	8538	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 3.580,50
09/05/2023	Zefer Comércio de Ferro e Aço LTDA	494	Compra de materiais para troca do telhado	R\$ 602,04
12/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	80331	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 77.389,80
12/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	80271	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 1.832,14
12/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	80270	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$ 3.580,71

12/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	80259	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	409,20
12/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	80259	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	1.896,72
18/05/2023	Bruno da Silva Celestino	7	Mão de obra para troca do telhado	R\$	15.441,33
24/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	81057	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	16.465,29
24/05/2023	Bruno da Silva Celestino	8	Mão de obra para troca do telhado	R\$	4.559,00
24/05/2023	Bruno da Silva Celestino	9	Mão de obra para troca do telhado	R\$	11.232,00
25/05/2023	Arturço Metalúrgica Eireli	52258	Compra de materiais para troca do telhado	R\$	858,40
26/05/2023	Concrelongo Serviços de Concretagem LTDA	3727	Concreto para a obra de reforma	R\$	3.400,00
28/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	81315	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	1.656,12
29/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	81314	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	3.492,69
31/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	81545	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	27.613,04
31/05/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	81544	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	15.033,60
01/06/2023	Bruno da Silva Celestino	10	Mão de obra para troca do telhado	R\$	15.433,33
01/06/2023	Bruno da Silva Celestino	12	Mão de obra para troca do telhado	R\$	3.200,00
02/06/2023	Materiais para Construção Nogueirense	Fatura 2514	Locação de caçamba	R\$	1.500,00
07/06/2023	Bruno da Silva Celestino	13	Mão de obra para troca do telhado	R\$	5.800,00
07/06/2023	Bruno da Silva Celestino	14	Mão de obra para troca do telhado	R\$	12.150,00
12/06/2023	Amarocenter Materiais para Construção LTDA	24982	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	4.328,00
13/06/2023	RR Parafusos, Ferragens e Ferramentas LTDA	152966	Compra de equipamentos para a troca do telhado	R\$	3.226,93
15/06/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	82556	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	1.227,60
16/06/2023	Bruno da Silva Celestino	15	Mão de obra para troca do telhado	R\$	15.443,33
19/06/2023	Camila Gallo Engenharia e Consultoria LTDA	99	Elaboração do projeto para corte de árvores	R\$	1.100,00
21/06/2023	Bruno da Silva Celestino	Recibo	Mão de obra para troca do telhado	R\$	1.080,00
26/06/2023	Bruno da Silva Celestino	16	Mão de obra para troca do telhado	R\$	12.150,00

28/06/2023	Bruno da Silva Celestino	17	Mão de obra para troca do telhado	R\$	4.960,00
29/06/2023	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	4	Mão de obra para reforma do prédio	R\$	21.865,00
04/07/2023	Amarocenter Materiais para Construção LTDA	25225	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	6.468,10
05/07/2023	Camila Gallo Engenharia e Consultoria LTDA	101	Elaboração do projeto de combate a incêndio	R\$	4.000,00
06/07/2023	Bruno da Silva Celestino	1	Mão de obra para troca do telhado	R\$	10.000,00
06/07/2023	CTN - Comercial Terra Nova	Recibo 5511	Retirada de entulho	R\$	7.000,00
07/07/2023	Azevedo Tintas e Equipamentos LTDA	21912	Tinta para pintura da quadra	R\$	1.606,00
12/07/2023	Bruno da Silva Celestino	2	Mão de obra para troca do telhado	R\$	10.200,00
13/07/2023	Bruno da Silva Celestino	3	Mão de obra para troca do telhado	R\$	5.810,00
20/07/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	85323	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	9.495,56
20/07/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	85314	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	1.110,56
20/07/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	85313	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	1.466,30
20/07/2023	CTN - Comercial Terra Nova	Recibo 5518	Retirada de entulho	R\$	4.350,00
24/07/2023	Azevedo Tintas e Equipamentos LTDA	22158	Tinta para pintura da quadra	R\$	489,54
26/07/2023	Bruno da Silva Celestino	4	Mão de obra para troca do telhado	R\$	15.443,33
26/07/2023	CTN - Comercial Terra Nova	Recibo 5519	Retirada de entulho	R\$	2.000,00
26/07/2023	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	4	Mão de obra para reforma do prédio	R\$	21.865,00
01/08/2023	Concrelongo Serviços de Concretagem LTDA	4102	Concreto para a obra de reforma	R\$	3.400,00
04/08/2023	Materiais para Construção Nogueirense	22779	Terra para obra de reforma do prédio	R\$	1.200,00
04/08/2023	Amarocenter Materiais para Construção LTDA	25221	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	11.634,36
21/08/2023	Davi Franco Delgado	2	Corte de árvores	R\$	3.237,60
25/08/2023	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	5	Mão de obra para reforma do prédio	R\$	21.865,00
26/08/2023	Davi Franco Delgado	3	Corte de árvores	R\$	3.937,60
03/09/2023	Davi Franco Delgado	4	Corte de árvores	R\$	4.256,40
04/09/2023	Amarocenter Materiais para Construção LTDA	25344	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	514,30
06/09/2023	Davi Franco Delgado	5	Corte de árvores	R\$	4.137,60
15/09/2023	Davi Franco Delgado	6	Corte de árvores	R\$	5.796,40
20/09/2023	Davi Franco Delgado	7	Corte de árvores	R\$	3.056,40
28/09/2023	NJS Montagem de Estruturas Metálicas LTDA	3	Mão de obra para troca do telhado	R\$	11.000,00

02/10/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93856	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	7.565,00
25/10/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93901	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	20.450,34
30/10/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93937	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	2.500,00
30/10/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93917	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	1.032,00
01/11/2023	NJS Montagem de Estruturas Metálicas LTDA	4	Mão de obra para troca do telhado	R\$	11.000,00
01/11/2023	Azevedo Tintas e Equipamentos LTDA	23715	Compra de materiais para troca do telhado	R\$	780,00
06/11/2023	Amarocenter Materiais para Construção LTDA	25625	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	3.158,25
07/11/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93420	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	5.530,75
07/11/2023	NJS Montagem de Estruturas Metálicas LTDA	6	Mão de obra para troca do telhado	R\$	13.450,00
09/11/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93673	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	12.501,12
09/11/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93672	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	7.406,50
09/11/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93654	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	276,54
10/11/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93754	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	2.709,24
13/11/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	93877	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	329,34
16/11/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	94049	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	1.094,06
17/11/2023	Camila Gallo Engenharia e Consultoria LTDA	112	Elaboração do projeto de combate a incêndio	R\$	3.850,00
23/11/2023	NJS Montagem de Estruturas Metálicas LTDA	7	Mão de obra para troca do telhado	R\$	11.293,33
24/11/2023	Azevedo Tintas e Equipamentos LTDA	24023	Compra de materiais para troca do telhado	R\$	780,00
27/11/2023	RR Parafusos, Ferragens e Ferramentas LTDA	160969	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	649,41
29/11/2023	Marcelino Antônio Boer	Recibo 229	Retirada de tocos e raízes de árvores	R\$	10.000,00
29/11/2023	Nivaldo da Silva Madeiras e Ferragens	127	Compra de madeira para o tapume e construção do muro	R\$	17.200,00
04/12/2023	Gerajo Indústria e Distribuidora de Aço e Cimento LTDA	1062	Compra de materiais para a construção do muro	R\$	17.719,49

05/12/2023	Gerar Indústria e Distribuidora de Aço e Cimento LTDA	2075	Compra de materiais para a construção do muro	R\$	3.219,52
06/12/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	95584	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	2.198,24
06/12/2023	Materiais para Construção Nogueirense	23511	Compra de materiais para troca do telhado	R\$	1.084,50
06/12/2023	Amaro Center Materiais para Construção LTDA	25822	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	5.023,72
07/12/2023	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	7	Mão de obra para construção do muro	R\$	13.309,00
07/12/2023	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	8	Mão de obra para construção do muro	R\$	15.900,00
08/12/2023	Steel Minas Ind. Com. Telhas e Ferragens LTDA	95801	Compra de telhas e outros materiais para troca do telhado	R\$	841,57
13/12/2023	NJS Montagem de Estruturas Metálicas LTDA	8	Mão de obra para troca do telhado	R\$	15.293,00
14/12/2023	Concrelongo Serviços de Concretagem LTDA	4825	Concreto para o muro	R\$	8.450,00
18/12/2023	Fox Soluções em Escavação e Fundação de Estacas LTDA	765	Fundação do muro	R\$	3.120,00
28/12/2023	Locações de Artur Nogueira Andaimos e Equipamentos LTDA	Fatura 4210	Locação de betoneira	R\$	360,00
04/01/2024	Amaro Center Materiais para Construção LTDA	25926	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	3.290,50
11/01/2024	Fox Soluções em Escavação e Fundação de Estacas LTDA	785	Fundação do muro	R\$	2.600,00
12/01/2024	Locações de Artur Nogueira Andaimos e Equipamentos LTDA	3194	Locação de andaimes	R\$	228,00
15/01/2024	Concrelongo Serviços de Concretagem LTDA	4949	Concreto para o muro	R\$	15.045,50
16/01/2024	TT Premoldados LTDA	32114	Compra de blocos para construção do muro	R\$	6.318,48
18/01/2024	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	9	Mão de obra para construção do muro	R\$	15.900,00
18/01/2024	TT Premoldados LTDA	32174	Compra de blocos para construção do muro	R\$	5.419,20
19/01/2024	TT Premoldados LTDA	32213	Compra de blocos para construção do muro	R\$	2.372,16
22/01/2024	TT Premoldados LTDA	32227	Compra de blocos para construção do muro	R\$	5.725,92
22/01/2024	TT Premoldados LTDA	32249	Compra de blocos para construção do muro	R\$	5.028,68
24/01/2024	TT Premoldados LTDA	32287	Compra de blocos para construção do muro	R\$	6.370,80
25/01/2024	TT Premoldados LTDA	32304	Compra de blocos para construção do muro	R\$	5.682,76

02/02/2024	Amarocenter Materiais para Construção LTDA	26040	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	6.665,40
27/02/2024	Documento de arrecadação do Estado de São Paulo	DARE-SP	Taxa para documentação do projeto de bombeiros	R\$	544,21
27/02/2024	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	10	Mão de obra para construção do muro	R\$	15.900,00
04/03/2024	Amarocenter Materiais para Construção LTDA	26133	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	4.405,00
20/03/2024	TI Premoldados LTDA	33388	Compra de blocos para construção do muro	R\$	4.166,00
25/03/2024	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	12	Mão de obra para construção do muro	R\$	15.900,00
02/04/2024	Amarocenter Materiais para Construção LTDA	26251	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	5.188,70
12/04/2024	Cauê Almeida Projetos e Serviços LTDA	101	Elaboração do projeto de combate a incêndio	R\$	3.850,00
19/04/2024	Madeiraira Amvabene LTDA	11691	Compra de madeira para construção do muro	R\$	2.979,00
26/04/2024	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	13	Mão de obra para construção do muro	R\$	15.900,00
06/05/2024	Amarocenter Materiais para Construção LTDA	26374	Compra de materiais para reforma do prédio	R\$	1.925,00
06/05/2024	Concrelongo Serviços de Concretagem LTDA	5523	Concreto para o muro	R\$	3.200,00
27/05/2024	MS - Construção da Base ao Acabamento LTDA	14	Mão de obra para construção do muro	R\$	15.900,00
			Total	R\$	984.586,27

LUIZ GONZAGA
 DOVIGO
 JUNIOR:35673701896

Digitally signed by LUIZ
 GONZAGA DOVIGO
 JUNIOR:35673701896
 Date: 2024.09.10 15:50:26
 -03'00'