

PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI

Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9

LAUDO DE AVALIAÇÃO

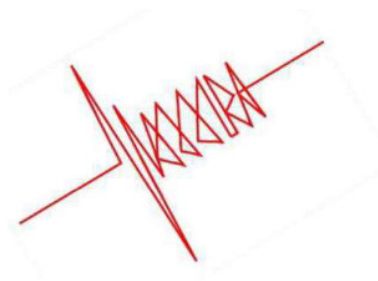


Área pública – Estacionamento Avenida Pery Ronchetti

Proprietário:

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
São Bernardo do Campo – SP

Data base: Março de 2024.

**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI**

Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

RESUMO:

Local: Avenida Pery Ronchetti

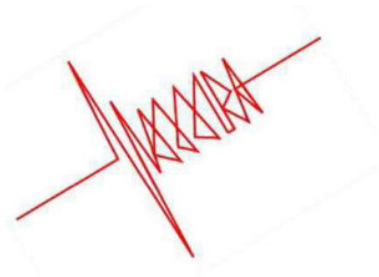
- **ÁREA AVALIADA** **746,30m².**
- **VALOR DO M² APURADO** **R\$ 3.064,83**
- **VALOR DA ÁREA** **R\$ 2.287.282,00**

VALOR TOTAL DO TERRENO R\$ 2.287.282,00

(Dois Milhões duzentos e oitenta e sete mil, duzentos e oitenta e dois reais)

DATA BASE

Março de 2024.



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

| ÍNDICE | fls. |
|--|------|
| Resumo..... | 2 |
| 1 - Preliminares..... | 4 |
| 2 – Objetivo..... | 6 |
| 3 – Características do Imóvel | 6 |
| 3.1 – Memorial descritivo..... | 7 |
| 3.2 – Localização | 10 |
| 3.3 – Dados sobre o imóvel (ficha pesquisa)..... | 11 |
| 3.4 – Métodos Recomendados para avaliação..... | 12 |
| 3.5 – Data Base. | 14 |
| 4 – Elementos de pesquisa | 15 |
| 5 - Homogeneização dos dados | 21 |
| 5.1 – Planilha de Avaliação..... | 21 |
| 6 - Relatório fotográfico da vistoria | 22 |
| 7.- Avaliação do terreno..... | 23 |
| 8.- Documentos compulsados..... | 23 |
| 9.- Considerações finais..... | 23 |
| 10.- Conclusão..... | 25 |
| 11 - Encerramento..... | 26 |

Anexos – Anexo I – Análise SMA 2; Anexo II – Dados Cadastrais do Imóvel; Anexo III – Registro de Responsabilidade Técnica RRT; Anexo IV – Foto Levantamento da Área; Anexo V – Croqui do Imóvel; Anexo VI – Cota SOPE.

**PROJETOS E PERÍCIAS MASARQ EIRELI**

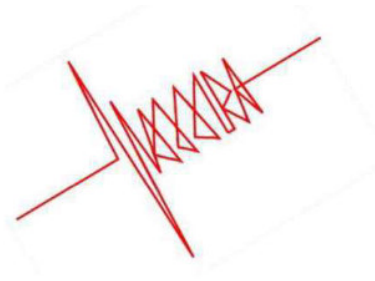
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

CARLOS ALBERTO MASSURA, arquiteto especializado em avaliações e perícias de Engenharia, registrado no CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO, CAU sob nº A 11.399.9, no desempenho de suas funções profissionais, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrada tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou através do presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1-PRELIMINARES

O roteiro de trabalho consiste em vistoria do imóvel avaliando e de suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e necessários para a sua elaboração, seguida da avaliação do imóvel em estudos que determinam o seu valor mediante as Normas de Avaliações existentes, fornecendo os resultados alcançados através do presente Laudo de Avaliação.

**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI**

Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

Esse valor considerado de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente Norma ABNT (NBR 14653-1 e 2) e do IBAPE/SP ou ainda o preço mais alto, que a propriedade irá trazer se exposta para a venda em mercado, permitindo um tempo razoável para achar um comprador que adquira com o conhecimento de todos os usos para o qual está destinada, e também para usos futuros.

O valor unitário de terreno, na região em foco, foi obtido através de pesquisa imobiliária local, onde os elementos participantes da coleta de dados mostraram-se adequados e dentro do padrão seguro para espelhar tais unitários da região em estudo.

As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

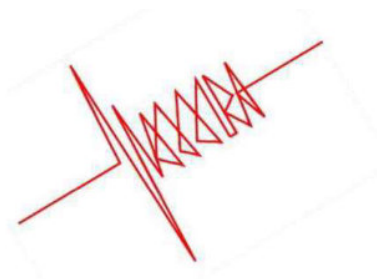
Após os procedimentos de pesquisa foi elaborada a homogeneização dos dados levantados para tabulação e apuração do presente Laudo de Avaliação.

O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes do IBAPE-SP e do CAJUFA - Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública (portaria nº 01/2.012), sendo aplicadas as normas para avaliações de imóveis versões 2004 e 2019, devendo o resultado obtido, em função da natureza e número das informações que puderam ser extraídas do mercado e ao grau de relacionamento entre elas, ser classificado nos Graus de Precisão e Graus de Fundamentação, correspondentes.

Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos a partir de plantas, A-004-013, memoriais e documentos fornecidos pelo Município de São Bernardo do Campo.

Por fim, os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual dos bens, assim como, no estado que se encontram nesta data, podendo haver alterações de valores no futuro, em decorrência das condições do estado do imóvel ou mesmo do mercado imobiliário da região.

O signatário vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando, e, nesta ocasião, foram

**PROJETOS E PERÍCIAS MASARQ EIRELI**

Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

registradas as fotografias, que são apresentadas neste Laudo, e que, demonstram o atual estado do imóvel.

2-OBJETIVO

Este laudo tem como finalidade estabelecer o mais provável e atual valor de mercado da área objeto desta avaliação, vistoriada em 18 de janeiro de 2024, tendo como justificativa a **AVALIAÇÃO DA ÁREA** face a possível ALIENAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA.

3-CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um próprio municipal, imóvel localizado a Avenida Pery Ronchetti em São Bernardo do Campo, utilizada como estacionamento de autos.



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI

Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

3.1-Memorial Descritivo



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico

MEMORIAL DESCRITIVO PARA ALIENAÇÃO DE ÁREA MUNICIPAL

Processo n.º: 63.235/2022
Planta: A1-14347-A
RP n.º: 12035
Matrícula n.º: 177.907 - 1º C.R.I. de S.B.C.

ÁREA "A"

Uma área com **746,30 m²** (setecentos e quarenta e seis metros e trinta decímetros quadrados), área municipal, codificada como **A-004-013**, situada em área urbana do Distrito Sede, com as seguintes medidas e confrontações.

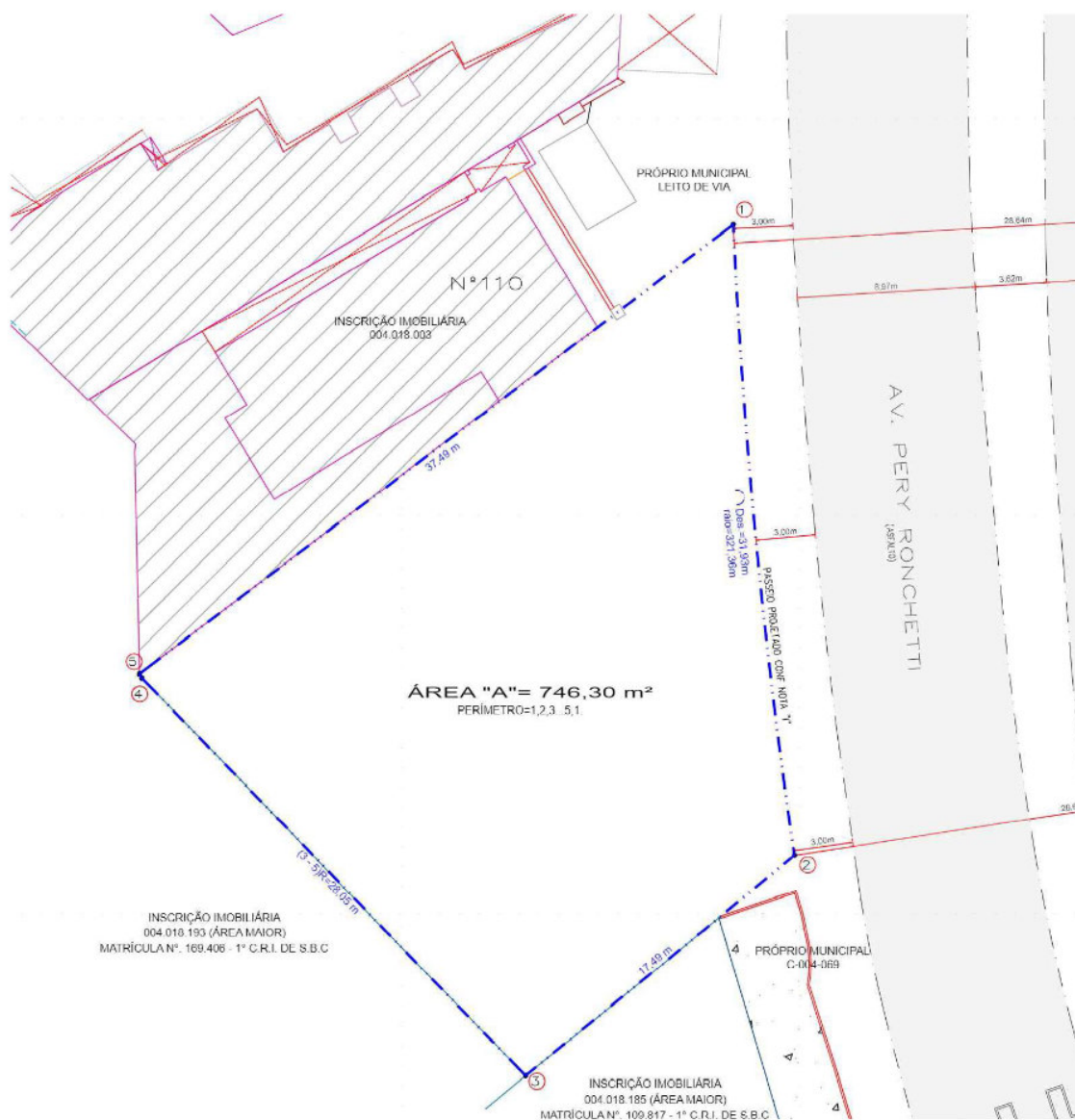
Tem início no vértice "1", de coordenadas **E(X) = 1.496,69 m** e **N(Y) = 2.514,67 m**, situado na **AVENIDA PERY RONCHETTI**; desse ponto segue, em curva, até o vértice "2" de coordenadas **E(X) = 1.499,77 m** e **N(Y) = 2.482,90 m** com raio de **321,36 m** e com desenvolvimento de **31,93 m**, confrontando com a **AVENIDA PERY RONCHETTI**; desse ponto deflete à direita e segue até o vértice "3" de coordenadas **E(X) = 1.486,23 m** e **N(Y) = 2.471,83 m**, com azimute **230°43'18"** e em uma distância de **17,49 m**, confrontando com área de propriedade do **MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, codificada como C-004-069, e com imóvel matriculado sob o n.º. 109.817 - 1º C.R.I. de S.B.C.; desse ponto deflete à direita e segue até o vértice "4", de coordenadas **E(X) = 1.466,91 m** e **N(Y) = 2.491,84 m**, com azimute **316°00'57"** e em uma distância de **27,82 m**, deste ponto segue até o vértice "5", de coordenadas **E(X) = 1.466,80 m** e **N(Y) = 2.492,04 m**, com azimute **328°36'02"** e em uma distância de **0,23 m**, confrontando, nesses dois segmentos, com imóvel matriculado sob o n.º. 169.406 - 1º C.R.I. de S.B.C.; desse ponto deflete à direita e segue até o vértice "1", início da descrição, com azimute **52°52'14"** e em uma distância de **37,49 m**, confrontando com imóvel de n.º 110 da **AVENIDA PERY RONCHETTI** e com parte de leito de via da **AVENIDA PERY RONCHETTI**, encerrando a presente descrição.

Página: 220

**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI**

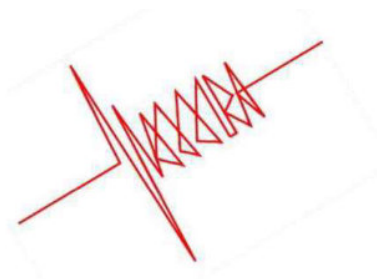
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

Croqui da área



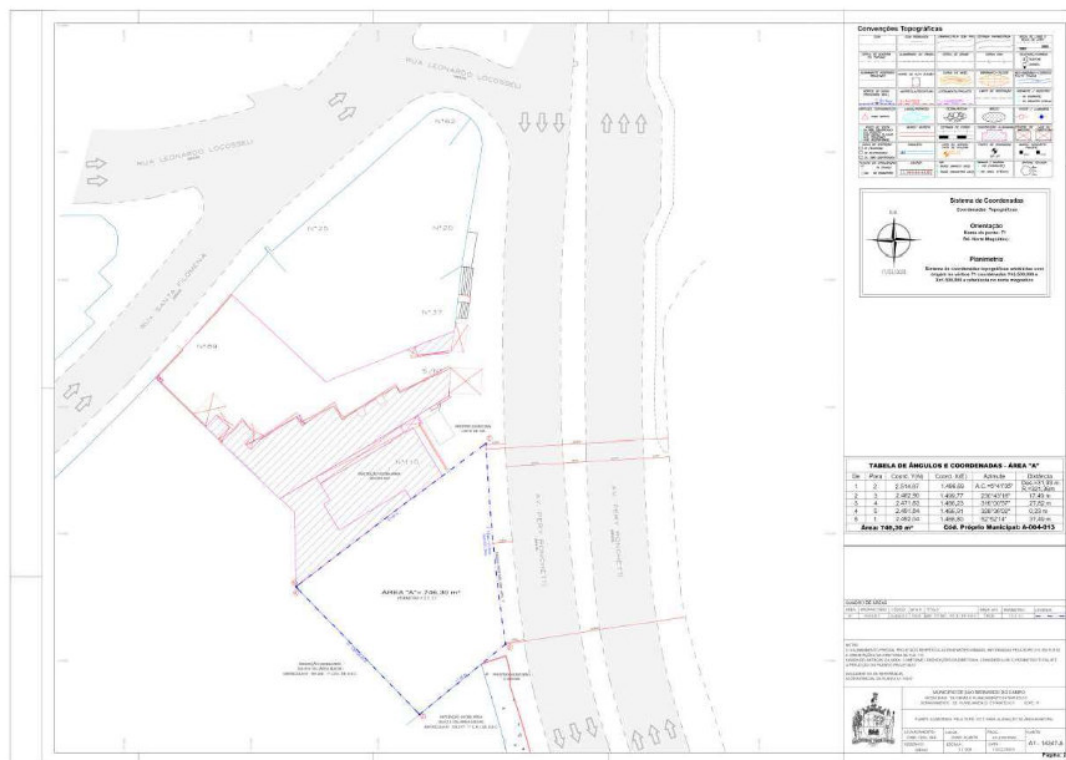
Croqui da planta de levantamento fornecida pela Prefeitura Municipal.



**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI**

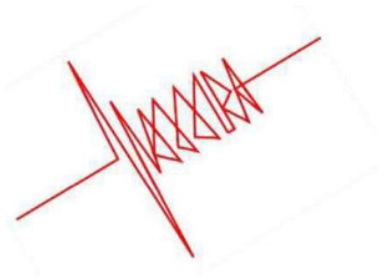
Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9



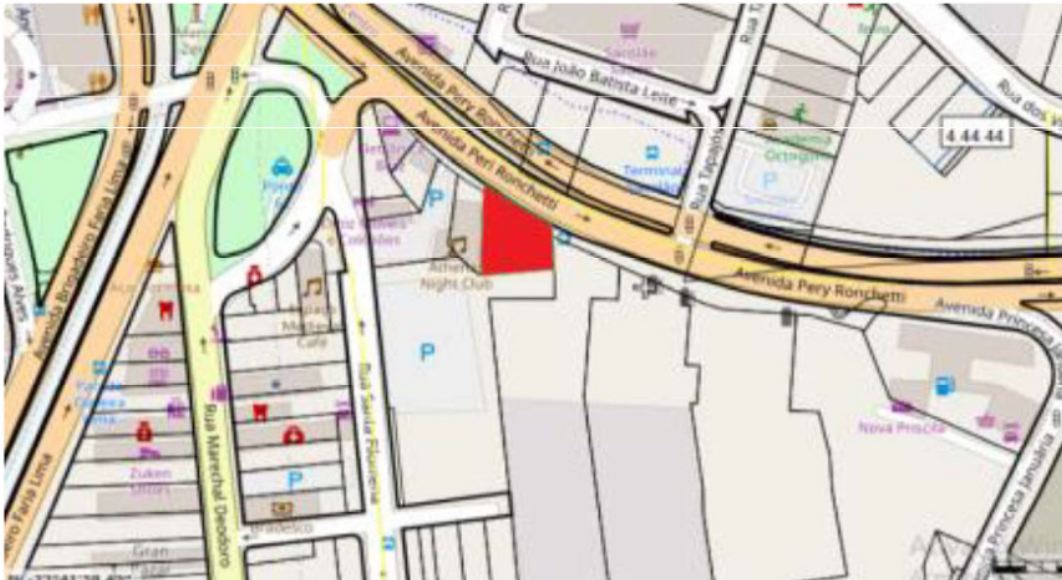
Planta Elaborada pela Prefeitura de São Bernardo do Campo.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "A. J. ...". The signature is written in a cursive style with a large loop at the beginning and several vertical strokes towards the end.



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

3.2-Localização



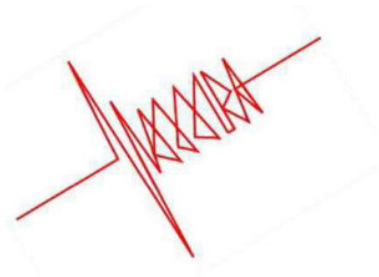
Localização da área objeto deste Laudo de Avaliação.

Google Maps - Localização



Google Maps - Localização

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or 'M'.

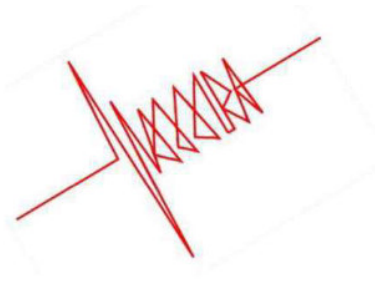


PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

3.3-Dados sobre o imóvel

| FICHA DE PESQUISA | | | | | | | | | |
|--|-----------|------------------------|----------------|------------------------|--------------|---------------------|-------|-----|--|
| ENDEREÇO | | Avenida Pery Ronchetti | | | | ZONEAMENTO ZUD-1 | | MUC | |
| TERRENO | | | | | | | | | |
| ÁREA | 746,30 m2 | FRENTE PROJETADA | | 31,93 | PROF. PADRÃO | | 23,37 | | |
| SETOR | 004 | QUADRA | 18 | ESQUINA MÚL- TIPLAS | SIM | | NÃO | x | |
| TOPOGRAFIA | | ACLIVE | | MANANCIAL | SIM | | NÃO | X | |
| CONSISTÊNCIA | | SECO | LOTE DE FUNDO/ | | SIM | | NÃO | X | |
| ÁREA CONSTRUÍDA | | NÃO | | | | | | | |
| Área utilizada como estacionamento de autos– propriedade da Prefeitura Municipal | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

[Handwritten signature]

**PROJETOS E PERÍCIAS MASARQ EIRELI**

Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9

O imóvel está localizado, na área central do município de São Bernardo do Campo, o local objeto deste trabalho possui os serviços de infraestrutura como:

- ✓ Pavimentação de asfalto;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Energia elétrica;
- ✓ Remoção de lixo domiciliar;
- ✓ Limpeza e conservação viária;
- ✓ Rede pluvial.

3.4-Métodos Recomendados para avaliação

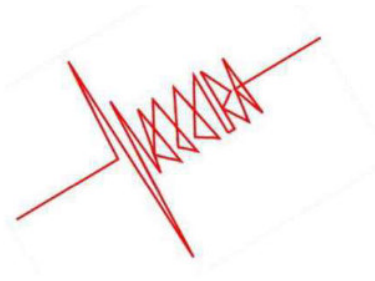
O método COMPARATIVO DE MERCADO recomendado na avaliação dos imóveis é o da composição, resultante da somatória dos valores calculados para os componentes áreas de terrenos, edificações e benfeitorias existentes.

Esta metodologia foi escolhida DEVIDO às características do imóvel, não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, tendo sido mais recomendável à aplicação do método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.

O trabalho foi elaborado segundo as normas NBR 14653 -1 e 2 da ABNT, e das recomendações do IBAPE/SP.

Os Valores apresentados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames que possam existir sobre os mesmos.

A aplicação de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre o terreno e a área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI**

Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

Após realizada a pesquisa de valores imobiliários, obtivemos uma amostra composta por valores de venda de imóveis na região do avaliando.

Para esta avaliação realizamos a homogeneização através de tratamento por fatores os quais foram estudados e baseados em pesquisas divulgadas por entidade competentes. De acordo com as análises realizadas durante a vistoria, coleta das amostras e elaboração de cálculos, podemos afirmar que os fatores utilizados neste trabalho são os mais coerentes e que equalizam de uma forma menos tendenciosa dos valores obtidos. Sendo assim os itens observados e calculados foram:

FATOR OFERTA: Tende de igualar os tipos de negociações levando em consideração se o imóvel está à venda, se está disponível para a venda ou se o mesmo já foi efetivamente vendido. Neste caso todos os imóveis estavam disponíveis no mercado. Adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

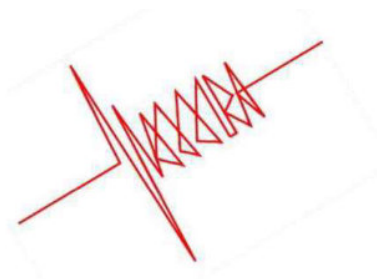
FATOR FORMA: Serão aplicados os fatores relativos à testada, profundidade ou frentes múltiplas.

O fator testada é expresso pela função exponencial da proporção entre a frente projetada e a frente referência por fórmulas especificadas na Norma do IBAPE/SP.

O fator profundidade é expresso por uma função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente e as profundidades limites de classificação do IBAPE/SP, das profundidades mínimas e máximas.

FATOR LOCALIZAÇÃO – também conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações e, relação a diferença entre os elementos comparativos e o imóvel objeto desta avaliação, sendo que para este caso será utilizado o Índice Fiscal obtido na Planta Genérica de Valores do Município de São Bernardo do Campo, do exercício de 2002.

O estudo de Fatores de homogeneização de terrenos Urbanos, conforme as

**PROJETOS E PERÍCIAS MASARQ EIRELI**

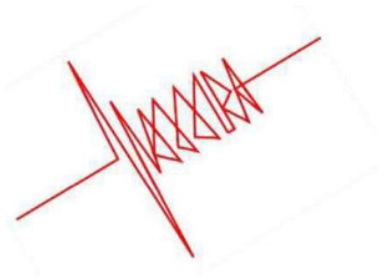
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A Zona de características homogêneas que orientam a espacialização de dados foram estabelecidos os parâmetros e sua segmentação conforme o Grupo II - Zonas de Ocupação vertical (incorporação) enquadrando-se como Incorporação padrões Popular, Médio e Alto.

3.5-Data Base

Recomenda-se que os laudos deverão ter como data da avaliação o mês de **MARÇO DE 2024**, a mesma data fixada para os unitários básicos.

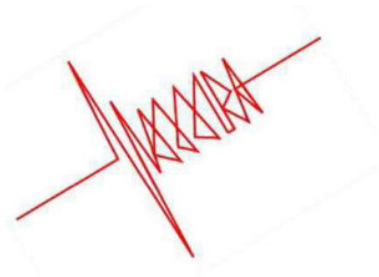


PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

4-Elementos de Pesquisa

Elemento 1

| | | | |
|---|------------------------|---------------|-----------------------|
| Data: | 06/03/2024 | Tipo: | CASA ANTIGA |
| Estado: | SP | Município: | SÃO BERNARDO DO CAMPO |
| Endereço: | AV PAULO AFONSO, 315 | | |
| Bairro: | NOVA PETRÓPOLIS | | |
| Setor: | 004 | Quadra: | 002-143 |
| Zoneamento Atual: | ZUD-1 | IF: | R\$ 373,43 / 2002 |
| Dados Econômicos: | | | |
| Modalidade: | VENDA | Natureza: | OFERTA |
| Valor: | R\$1.220.000,00 | | |
| Dados do Terreno: | | | |
| Área: | 300 m² | Frente: | 12 m |
| Descrição do Imóvel: | TERRENO OCUPADO | Profundidade: | 25 m |
| Fonte de Informação: | | | |
| Imobiliária: | GRAE IMÓVEIS | | |
| Site: | graeimoveis.com.br | | |
| Fone: | 4509-8282 / 94780-5454 | | |
|  | | | |



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9

Elemento 2

| | | | |
|----------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|
| Data: | 06/03/2024 | Tipo: | TERRENO |
| Estado: | SP | Município: | SÃO BERNARDO DO CAMPO |
| Endereço: | AV IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 750 | | |
| Bairro: | NOVA PETRÓPOLIS | | |
| Setor: | 004 | Quadra: | 007-042 |
| Zoneamento Atual: | ZUD-1 | IF: | R\$ 514,38 / 2002 |
| Dados Econômicos: | | | |
| Modalidade: | VENDA | Natureza: | OFERTA |
| Valor: | R\$1.200.000,00 | | |
| Dados do Terreno: | | | |
| Área: | 500 m² | Frente: | 10 m |
| Descrição do Imóvel: | TERRENO VAGO | Profundidade: | 50 m |
| Fonte de Informação: | | | |
| Imobiliária: | HSM IMÓVEIS | | |
| Site: | hsmimoveis.com.br | | |
| Fone: | 4330-0101 | | |





PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9
Perito Membro Efetivo IBAPE-SP
Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Elemento 3

| | | | |
|----------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| Data: | 06/03/2024 | Tipo: | TERRENO |
| Estado: | SP | Município: | SÃO BERNARDO DO CAMPO |
| Endereço: | AV IMPERATRIZ LEOPOLDINA | | |
| Bairro: | NOVA PETRÓPOLIS | | |
| Setor: | 004 | Quadra: | 007-083 |
| Zoneamento Atual: | ZUD-1 | IF: | R\$ 514,38 / 2002 |
| Dados Econômicos: | | | |
| Modalidade: | VENDA | Natureza: | OFERTA |
| Valor: | R\$1.600.000,00 | | |
| Dados do Terreno: | | | |
| Área: | 500 m² | Frente: | 10 m |
| Descrição do Imóvel: | TERRENO VAGO | Profundidade: | 50 m |
| Fonte de Informação: | | | |
| Imobiliária: | ATTITUDE IMÓVEIS | | |
| Site: | attitudeimoveis.com.br | | |
| Fone: | 4336-9900 / 94745-7676 | | |
| | | | |



Handwritten signature.



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9
Perito Membro Efetivo IBAPE-SP
Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Elemento 4

| | | | |
|--|-----------------------------------|---------------|-----------------------|
| Data: | 06/03/2024 | Tipo: | TERRENO |
| Estado: | SP | Município: | SÃO BERNARDO DO CAMPO |
| Endereço: | ALAMEDA DONA TERESA CRISTINA, 491 | | |
| Bairro: | NOVA PETRÓPOLIS | | |
| Setor: | 004 | Quadra: | 006-075 |
| Zoneamento Atual: | ZUD-1 | IF: | R\$ 248,53/ 2002 |
| Dados Econômicos: | | | |
| Modalidade: | VENDA | Natureza: | OFERTA |
| Valor: | R\$1.378.000,00 | | |
| Dados do Terreno: | | | |
| Área: | 800 m² | Frente: | 10 m |
| Descrição do Imóvel: | TERRENO VAGO | Profundidade: | 80 m |
| Fonte de Informação: | | | |
| Imobiliária: | ATTITUDE IMÓVEIS | | |
| Site: | attitudeimoveis.com.br | | |
| Fone: | 4336-9900 / 94745-7676 | | |
| <div><div></div><div></div></div> | | | |





PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9
Perito Membro Efetivo IBAPE-SP
Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Elemento 5

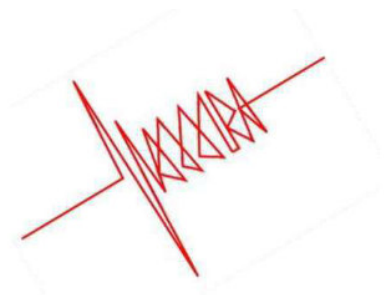
| | | | |
|---|----------------------------|---------------|-----------------------|
| Data: | 06/03/2024 | Tipo: | CASA ANTIGA |
| Estado: | SP | Município: | SÃO BERNARDO DO CAMPO |
| Endereço: | AV IMPERADOR PEDRO II, 762 | | |
| Bairro: | NOVA PETRÓPOLIS | | |
| Setor: | 004 | Quadra: | 025-003 |
| Zoneamento Atual: | ZUD-1 | IF: | R\$ 262,40 / 2002 |
| Dados Econômicos: | | | |
| Modalidade: | VENDA | Natureza: | OFERTA |
| Valor: | R\$1.250.000,00 | | |
| Dados do Terreno: | | | |
| Área: | 480 m² | Frente: | 10 m |
| Descrição do Imóvel: | TERRENO OCUPADO | Profundidade: | 48 m |
| Fonte de Informação: | | | |
| Imobiliária: | HSM IMÓVEIS | | |
| Site: | hsmimoveis.com.br | | |
| Fone: | 4330-0101 | | |
|  | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9
Perito Membro Efetivo IBAPE-SP
Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Elemento 6

| | | | |
|--|-----------------------------------|---------------|-----------------------|
| Data: | 06/03/2024 | Tipo: | CASA ANTIGA |
| Estado: | SP | Município: | SÃO BERNARDO DO CAMPO |
| Endereço: | ALAMEDA DONA TEREZA CRISTINA, 195 | | |
| Bairro: | NOVA PETRÓPOLIS | | |
| Setor: | 004 | Quadra: | 005-050 |
| Zoneamento Atual: | ZUD-1 | IF: | R\$ 248,53 / 2002 |
| Dados Econômicos: | | | |
| Modalidade: | VENDA | Natureza: | OFERTA |
| Valor: | R\$1.500.000,00 | | |
| Dados do Terreno: | | | |
| Área: | 600 m² | Frente: | 12 m |
| Descrição do Imóvel: | TERRENO OCUPADO | Profundidade: | 50 m |
| Fonte de Informação: | | | |
| Imobiliária: | GUAÍRA IMÓVEIS | | |
| Site: | guairaimoveis.com.br | | |
| Fone: | 4348-1900 | | |
|  | | | |



Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9

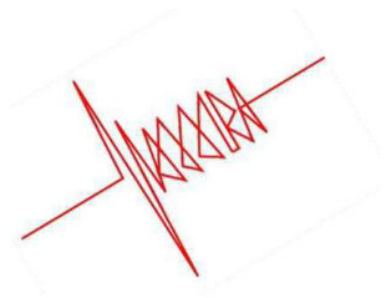
Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Perícias de Engenharia

5.1-Planilha de avaliação do valor de metro quadrado dos terrenos

[illegible]

A

**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI****Carlos Massura**

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

6-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA

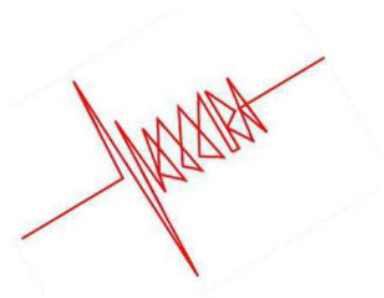
Aspecto da Av. Luiz Pequini



Vista do terreno



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI****Carlos Massura**

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

7-AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme item 6.3.1.2 Grau de Fundamentação Obtido através da seguinte expressão: $VT = At * Vu$

Sendo: At - área do terreno - 746,30 m²

Vu - Valor Unitário - R\$3064,83

- **Valor do Terreno = 746,30m² * R\$ 3.064,83 = R\$ 2.287.282,00**

VALOR TOTAL DO TERRENO R\$ 2.287.282,00**(Dois Milhoes duzentos e oitenta e sete mil, duzentos e oitenta e dois reais)****8-DOCUMENTOS COMPULSADOS**

Consultamos as seguintes documentações fornecidas pelo contratante:

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA

PLANTA DE LEVANTAMENTO DA ÁREA

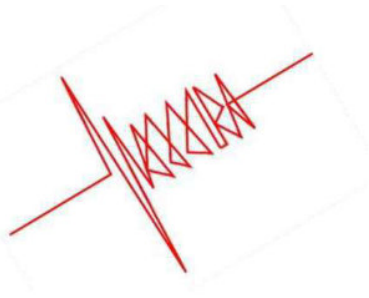
9-CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outras que não são objetos desta avaliação, bem como de direito de propriedade sobre o imóvel avaliando.

Também, não foram objetos de análise ou de execução os seguintes serviços:

Aferição física de dimensões, medidas da área avaliada, assumindo como merecedoras de fé aquelas extraídas nos documentos que foram fornecidos pela Municipalidade, bem como as informações obtidas do solicitante ou representantes

23

**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI****Carlos Massura**

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Perícias de Engenharia

e fornecidas por terceiros, sendo admitidas como verdadeiras e confiáveis, análise de projetos de qualquer natureza.

Investigações em caráter pericial, instrumentadas ou não, envolvendo questões relativas à infraestrutura do local (galerias subterrâneas, nascentes, servidões, canalizações, etc.);

Investigações sobre as condições do solo e subsolo quanto à sua capacidade de suporte, ou ainda de eventual passivo ambiental, além das mencionadas em observação.

O valor de mercado atribuído para o imóvel urbano situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, corresponde ao valor considerando o imóvel como desembaraçado de quaisquer ônus, restrições de caráter legal para pleno uso e gozo, gravames ou ações que possam alterar o valor estimado nesta avaliação.

A presente avaliação também obedeceu aos seguintes princípios:

Os honorários cobrados não estão sujeitos às conclusões deste laudo;

O responsável técnico por esta avaliação não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação;

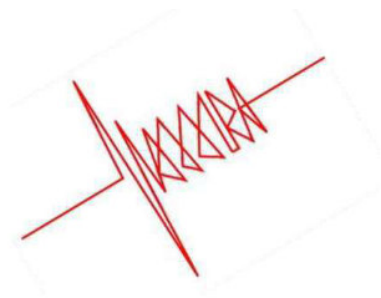
Reserva-se o direito de retificar esta avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como argumentação considerações adicionais e ou informações novas e mais precisas apresentadas após o término da avaliação;

A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução 205 de 20/10/1971);

A data base na qual as conclusões e opiniões foram expressas neste laudo, é março de 2024.

Não se assume responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar as conclusões e opiniões relatadas neste laudo, bem como por divergências das condições gerais do patrimônio decorrentes de modificações ocorridas depois da data da vistoria;

A handwritten signature in blue ink is located at the bottom right of the page, next to the text block.

**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI****Carlos Massura**

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Todos os valores resultantes e apresentados neste laudo baseiam-se na vistoria por nós realizada e em informações prestadas pelo cliente e por terceiros.

Também não se assume responsabilidade por alteração de valor em função da conjuntura do mercado imobiliário ou da inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.

10-CONCLUSÃO

Conforme cálculos desenvolvidos o valor total do imóvel é:

Area do terreno - 746,30 m²

Valor Unitário - R\$ 3064,83

Valor do Terreno = 746,30m² * R\$ 3.064,83 = R\$ 2.287.282,00

VALOR TOTAL DO TERRENO R\$ 2.287.282,00

(Dois Milhoes duzentos e oitenta e sete mil, duzentos e oitenta e dois reais)

DATA BASE**MARÇO DE 2024**

25

**PROJETOS E PERÍCIAS MASARQ EIRELI****Carlos Massura**

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Perícias de Engenharia

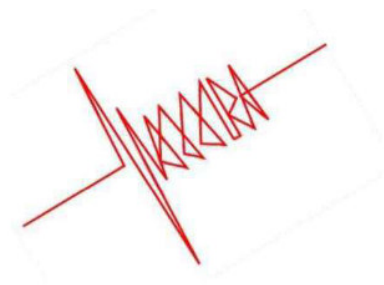
11 – ENCERRAMENTO

O presente laudo está digitado em 26 folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 3 de Abril de 2024



CARLOS ALBERTO MASSURA
Arquiteto – CAU A-11399-9



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI

Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Acompanham quatro anexos:

Anexo I – Análise SMA 2

Anexo II – Dados Cadastrais do Imóvel

Anexo III – Registro de Responsabilidade Técnica RRT 14120001

Anexo IV – Foto Levantamento da Área

Anexo V – Croqui do Imóvel

Anexo VI – Cota SOPE

**Anexo I – Análise SMA-2****PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI****Carlos Massura****Arquiteto - CAU A11399-9****Perito Membro Efetivo IBAPE-SP****Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia**

FOLHA DE INFORMAÇÃO

| PROCESSO | ANO | FOLHA | RUBRICA |
|----------|------|-------|---------|
| 63235 | 2022 | | |

**À
SF****Senhor Secretário,**

Em atenção à vossa solicitação de fls. 228 e, considerando-se a manifestação da SOPE-1 de fls. 226/227, referente à área informada nas Certidão constantes em fls. 223/224 de inscrição imobiliária nºs 004.018.194.000, no que se refere aos atributos ambientais, e, após consultas aos sistemas digitais disponíveis, temos a informar que:

- 1) Segundo consta na documentação juntada, o imóvel é utilizado atualmente como estacionamento de veículos e comércio particular;
- 2) Em consulta ao sistema geoportal, verifica-se a existência de vegetação de porte arbóreo, não sendo possível, no entanto a identificação de porte e espécie. A supressão dessa vegetação deverá ser previamente autorizada nos termos do Decreto Municipal nº 20463/2018, mediante a devida compensação ambiental;
- 3) Em consulta às Cartas da Emplasa, identificamos a ocorrência de Áreas de Preservação Permanente sobre o imóvel que se pretendem alienar, originado pelo curso d'água – Córrego Saracantan;
- 4) No entanto, verifica-se que o córrego encontra-se canalizado fechado, e conforme documentação apresentada em fls. 15/151 e 169, constata-se que a canalização/retificação ocorreu em meados de 1976. Assim, não há que se falar em Área de Preservação Permanente incidente sobre o referido lote, na situação atual;
- 5) O imóvel em questão não consta da RELAÇÃO DE ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS NO ESTADO DE SÃO PAULO elaborada pela CETESB;
- 6) Também não identificamos na documentação juntada uso pregresso do imóvel que justifique uma investigação de passivo ambiental.

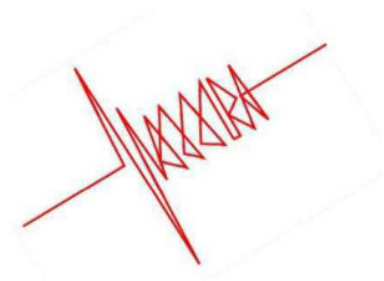
Retorna-se o expediente para o prosseguimento recomendável.

SMA-2, em 21 de Dezembro de 2023.

Tecº SHINJI YOSHIDA
Diretor do Departamento de Licenciamento e
Avaliação Ambiental

GILBERTO LOURENÇO MARSON
Respondendo pelo Expediente da
Secretaria de Meio Ambiente e Proteção Animal

Sy



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI

Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Anexo II - Dados Cadastrais do Imóvel

MUNICIPIO DE SAO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS - DEPARTAMENTO DA RECEITA
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL DE INSCRIÇÃO: 004.018.194.000

ROL : RIP1013
DATA : 05/12/2023
PAG : 1

DADOS DO CONTRIBUINTE

PROPRIETARIO : MUNICIPIO DE SAO BERNARDO DO CAMPO CNPJ: 46523239/0001-47
LOCAL DO IMÓVEL: AVEN. FERY RONCHETTI N. 00000
COMPLEMENTO: BLOCO: APTO: CEP: 09771-001
LOTE: AREA A QUADRA: PLANTA AL-14347 ARRUAAMENTO:
REGISTRO DE IMÓVEL: CIRCUNSCRIÇÃO: PRIMEIRA SEC MATRICULA : 177.907/001
ULTIMA INSCRIÇÃO: 000.000.000.000
DATA DE ATUALIZAÇÃO PARTE JURÍDICA: 28/11/2023

DADOS DO TERRENO

AREA DO TERRENO : 746,30 M2 ZONEAMENTO: ZC
AREA PROPORCIONAL : 0,00 M2
AREA COMPLEMENTO : 0,00 M2
AREA COBERT.VEGETAL: 0,00 M2

FRENTES DO TERRENO

| RUA-TRECHO | METRAGEM | FRENTE PROJETADA | CURVA-CHANFRO | AREA IDEAL LPI VEDACAO | CALCADA | PASS.PEDESTRE |
|----------------------|----------|------------------|----------------|------------------------|---------|---------------|
| 1: 02425 004 018 1 | 31,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | X | 0 |
| AVEN. FERY RONCHETTI | | | CEP: 09771-001 | | | |

DADOS DA CONSTRUÇÃO

TIPOS DE UTILIZAÇÃO:

CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

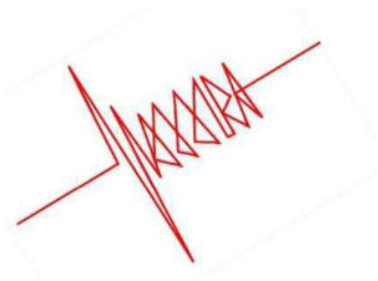
| N.CLASS. | METRAGEM | EX. TIPO | CLASSIFICAÇÃO |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|
| AREA TOTAL CONSTRUÍDA: | 0,00 M2 | - VISTORIA FISCAL: 03/2006 | - VISTORIADO |
| PROCESSO DE CONSTRUÇÃO: | -000000/0000 | | |
| DATA DE ATUALIZAÇÃO DA PARTE FÍSICA: | 05/12/2023 | | |

VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$

| IPIT 2023 | |
|-------------|----------|
| TERRENO : | 0,00 R\$ |
| CONSTRUÇÃO: | 0,00 R\$ |
| TOTAL : | 0,00 R\$ |

SAO BERNARDO DO CAMPO, 05 DE DEZEMBRO DE 2023.

ANTONIO MARTINHO GOMES
FISCAL DE CADASTRO TRIBUTARIO MATR: 27.232



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI

Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Anexo III – Registro de Responsabilidade Técnica RRT 14120001



CAU/BR

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

RRT 14120162

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: CARLOS ALBERTO MASSURA

CPF: 053.XXX.XXX-87

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 000A113999

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14120162I00CT001

Modalidade: RRT SIMPLES

Data de Cadastro: 26/03/2024

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 26/03/2024

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$119,61

Boleto nº 20036027

Pago em: 26/03/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CONSORCIO GESTOR LMC

CPF/CNPJ: 49.XXX.XXX/0001-84

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Data de Início: 26/03/2024

Valor do Serviço/Honorários: R\$15.120,00

Data de Previsão de Término: 26/09/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 09771001

Tipo Logradouro: AV

Nº: 130

Logradouro: PERY RONCHETTI

Complemento:

Bairro: NOVA PETRÓPOLIS

Cidade/UF: SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 1,00

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Laudo de Avaliação de área de terreno propriedade do Município de Sao Bernardo do Campo para fins de alienação

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT

Contratante

Forma de Registro

Data de Registro

www.caubr.gov.br

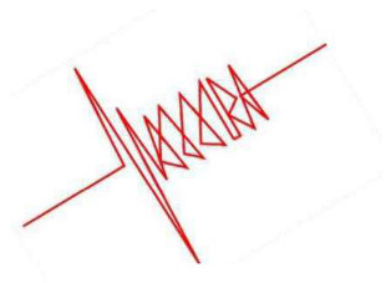
Página 1/2

Rua Afêres Bonilha, 101 – LJ 14 – Centro – CEP 09721-230 – São Bernardo do Campo – SP

arquiteto.massura0@hotmail.com – Tel.: (11) 3423-0036 – Cel.: (11) 99987-2462

Página: 61

https://prodigi.saobernardo.sp.gov.br/pdffetcher/pdfjs/viewer.html?file=https%3A%2F%2Fprodigi.saobernardo.sp.gov.br%2FcpavMaterializacao... 30/35

**PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI****Carlos Massura****Arquiteto - CAU A11399-9****Perito Membro Efetivo IBAPE-SP****Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia****CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14120162**SI14120162I00CT001****CONSORCIO GESTOR LMC****INICIAL****26/03/2024****5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE**

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CARLOS ALBERTO MASSURA, registro CAU nº 000A113999, na data e hora: 26/03/2024 16:13:22, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

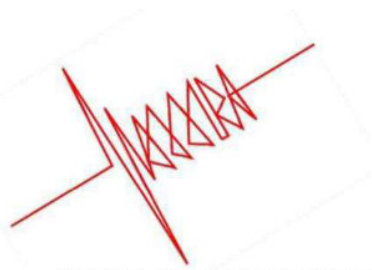
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 03/04/2024 às 14:52:12 por: siccau, ip 10.244.11.28.

www.cau.br.gov.br

Página 2/2

Rua Alfêres Bonilha, 101 – LJ 14 – Centro – CEP 09721-230 – São Bernardo do Campo – SP
arquiteto.massura0@hotmail.com – Tel.: (11) 3423-0036 – Cel.: (11) 99987-2462

Página: 62



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI

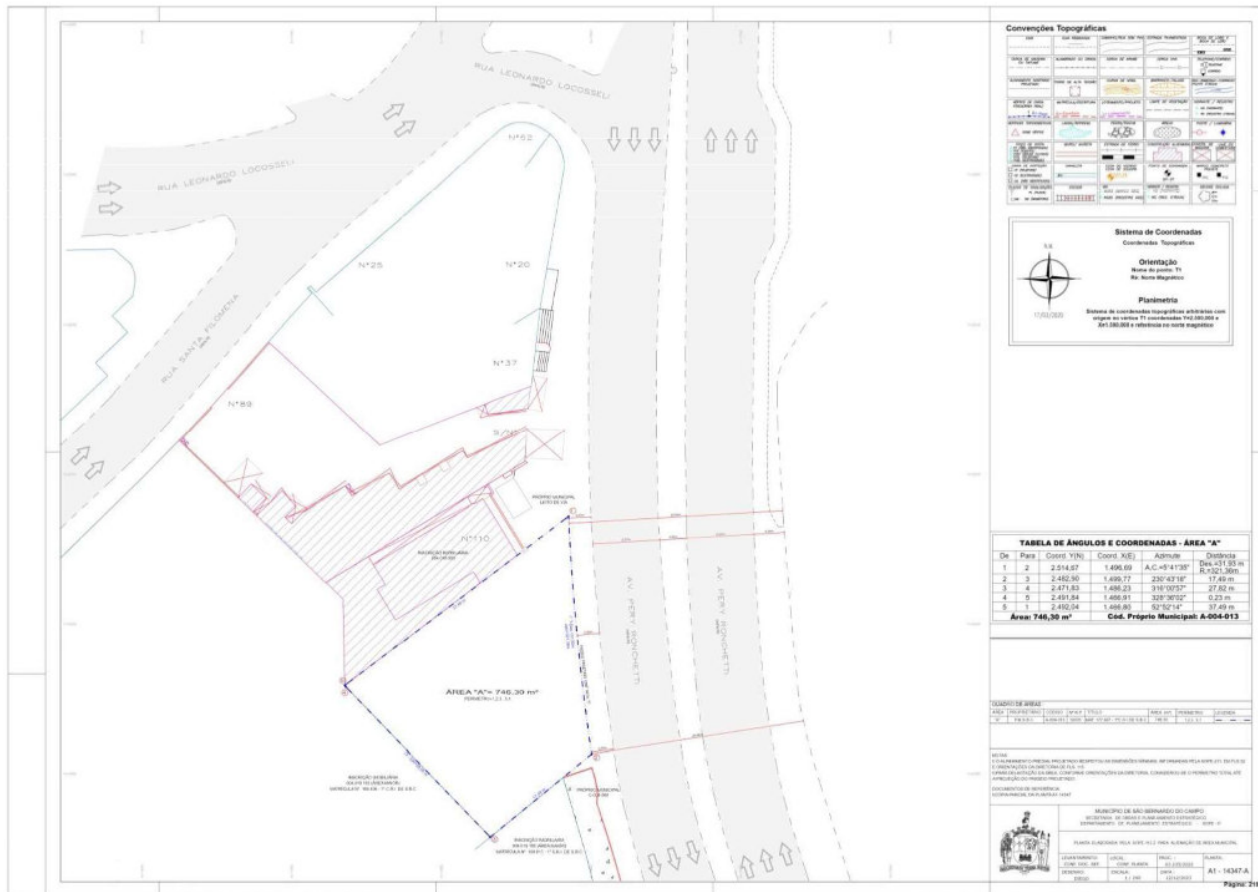
Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

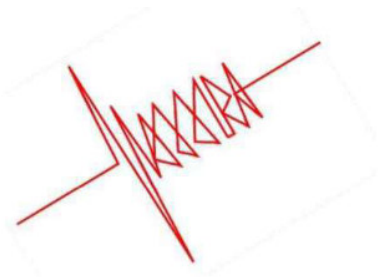
Pós-Graduado FAAP Perícias de Engenharia

Anexo V – Levantamento da Área



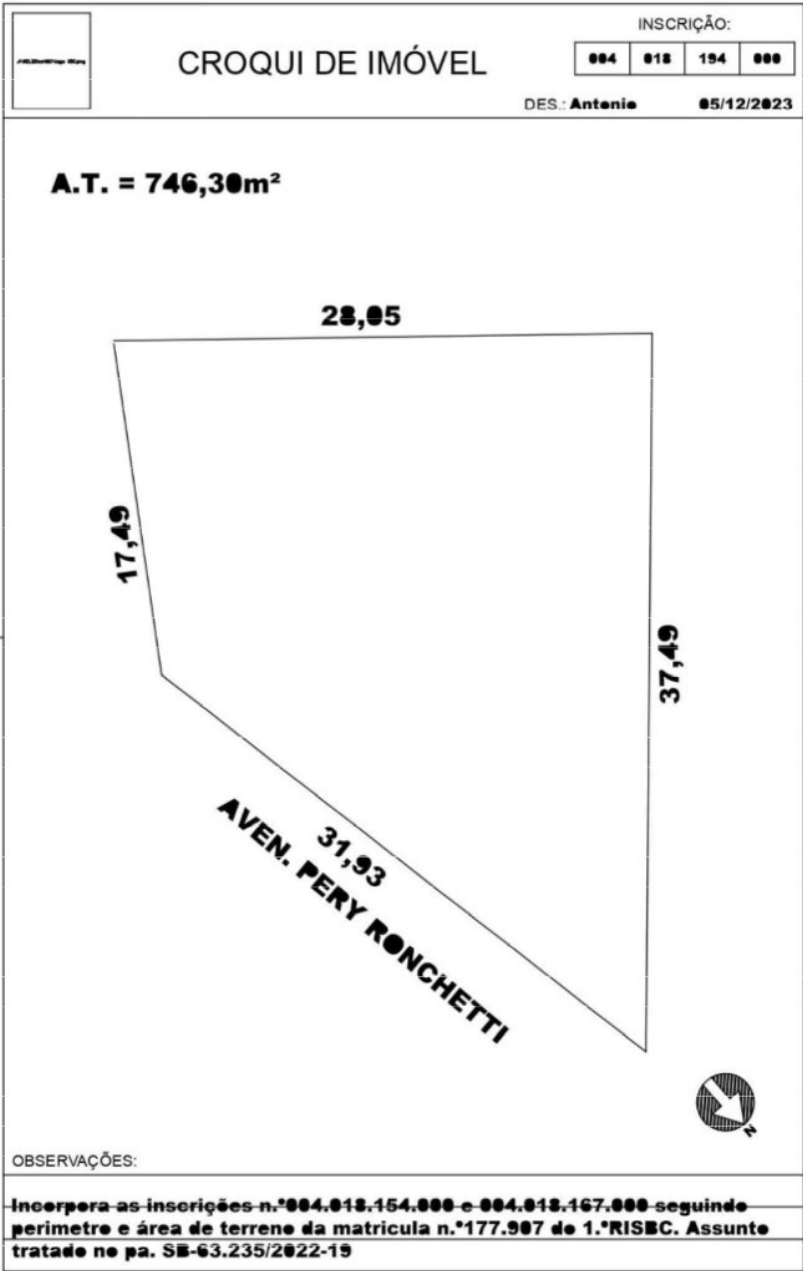
Rua Alferes Bonilha, 101 – LJ 14 – Centro – CEP 09721-230 – São Bernardo do Campo – SP
arquiteto.massura0@hotmail.com – Tel.: (11) 3423-0036 – Cel.: (11) 99987-2462

Página: 63



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI
Carlos Massura
Arquiteto - CAU A11399-9
Perito Membro Efetivo IBAPE-SP
Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Anexo V – Croqui do Imóvel



**Anexo VI – Cota SOPE****PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI****Carlos Massura**

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

**FOLHA DE INFORMAÇÃO**

À
SOPE-12
Sra. Diretora de Divisão,

Trata o presente de solicitação de alienação de áreas públicas, que conforme Lei nº 7.249 de 16 de outubro de 2023, essa área está elencada no inciso XV, art. 1º, para a qual e após levantamento topográfico, elaboramos a planta A1-14.347-A e memorial descritivo para alienação de área com 746,30m², tendo em vista a matrícula de fls. 124/125.

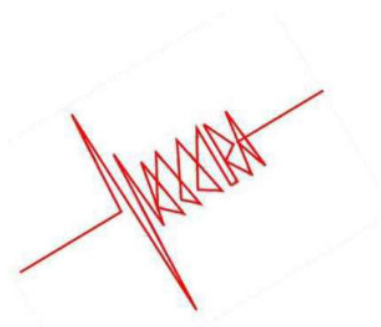
Com o exposto, encaminhamos o presente para conhecimento e atendimento quanto à solicitação no parágrafo 4º de fls. 216.

SOPE.112, 13 de dezembro de 2.023.

Assinado digitalmente,

Francisco Ferdinand F Silva
Diretor de Seção de Cadastro de Geoinformação

Silas Martins
Diretor de Divisão de Geoprocessamento e Cartografia
SOPE.11



PROJETOS E PERICIAS MASARQ EIRELI

Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9

Perito Membro Efetivo IBAPE-SP

Pós-Graduado FAAP Pericias de Engenharia

Rua Alfêres Bonilha, 101 – LJ 14 – Centro – CEP 09721-230 – São Bernardo do Campo – SP
arquiteto.massura0@hotmail.com – Tel.: (11) 3423-0036 – Cel.: (11) 99987-2462