

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Ação**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE  
CRÉDITO**

**Solicitado por**

**MAURO AL MAKUL**

**Contra**

**SAN GIMIGNANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**Processo n.º 1002000-78.2019.8.26.0037**

**1ª Vara Cível da Comarca de  
Araraquara/SP**

## **SUMÁRIO**

1. Objetivo
2. Vistoria dos Imóveis à Avaliar
3. Identificação e Caracterização dos Imóveis Avaliando
4. Diagnóstico do Mercado
5. Metodologia Utilizada
6. Avaliação do Terreno
7. Avaliação das Benfeitorias
8. Determinação do Valor do Imóvel
9. Conclusão
10. Considerações Finais
11. Encerramento

## 1) OBJETIVO

Determinação do valor atual de mercado dos imóveis objeto da presente ação, matrículas 62.645, 62.646, 62.650, 62.686, 62.687, 62.695 e 62.700 do 1º CRI do Município de Araraquara/SP.

## 2) VISTORIA DOS IMÓVEIS A AVALIAR

A vistoria dos imóveis em questão, foi realizada no dia 31 de maio de 2019, no período das 10:00 às 11:00 horas, conforme agendada nos autos e, foi acompanhada pelo Requerente, Dr. Mauro Al Makul e pelo Sr. Marcos, funcionário da empresa Provac Drim, responsável pela vigilância do imóvel.

## 3) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

### 3.1 – Localização

Os imóveis são unidades autônomas e partes integrantes do Condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER, hoje desativado, localizado à Rua Miguel Cortez nº 50, Vila Suconasa, no município de Araraquara/SP, distante aproximadamente 1,0 (um) quilometro do perímetro central da cidade.



### 3.2 – Descrição dos Imóveis

**3.2.1 - Imóvel 1 - Matrícula 62.645** : Trata-se de uma unidade autônoma designada LUC N35A (loja de uso comercial), localizada no piso norte do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER, com área útil de 112,00 m²; área comum de 59,02 m²; área total de 171,02 m² e fração ideal de terreno de 1.0850 %, que corresponde à 262,43 m² conforme lançamento no espelho de IPTU / 2019 (anexo) Cadastro Municipal : 10.220.036.



A unidade é constituída de salão comercial, com paredes de alvenaria revestidas e com pintura látex, piso cerâmico, forro de gesso acartonado sob cobertura de telha galvanizada, apoiada sobre estrutura metálica, sem esquadria frontal. Instalações elétricas e hidráulicas depredadas, bem como demais itens citados.

### Estado de Conservação

O imóvel apresenta estado de conservação “Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor” (H), de acordo com o Quadro A do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

|   |                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3.2.2 - Imóvel 2 - Matrícula 62.646** : Trata-se de uma unidade autônoma designada LUC N35B (loja de uso comercial), localizada no piso norte do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER, com área útil de 56,00 m²; área comum de 29,51 m²; área total de 85,51 m² e fração ideal de terreno de 0.5425 %, que corresponde à 131,21 m² conforme lançamento no espelho de IPTU / 2019 (anexo) Cadastro Municipal : 10.220.037.



A unidade é constituída de salão comercial, com paredes de alvenaria revestidas e com pintura látex, piso cerâmico, forro de gesso acartonado sob cobertura de telha galvanizada,

apoiada sobre estrutura metálica, sem esquadria frontal. Instalações elétricas e hidráulicas depredadas, bem como demais itens citados.

### Estado de Conservação

O imóvel apresenta estado de conservação “Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor” (H), de acordo com o Quadro A do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

|   |                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3.2.3 - Imóvel 3 - Matrícula 62.650** : Trata-se de uma unidade autônoma designada LUC N39 (loja de uso comercial), localizada no piso norte do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER, com área útil de 112,00 m²; área comum de 59,02 m²; área total de 171,02 m² e fração ideal de terreno de 1.0850 %, que corresponde à 262,43 m² conforme lançamento no espelho de IPTU / 2019 (anexo) Cadastro Municipal : 10.220.041.



A unidade é constituída de salão comercial, com paredes de alvenaria revestidas e com pintura látex, piso cerâmico, forro de gesso acartonado sob cobertura de telha galvanizada, apoiada sobre estrutura metálica, sem esquadria frontal. Instalações elétricas e hidráulicas depredadas, bem como demais itens citados.

### Estado de Conservação

O imóvel apresenta estado de conservação “Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor” (H), de acordo com o Quadro A do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

|   |                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3.2.4 - Imóvel 4 - Matrícula 62.686** : Trata-se de uma unidade autônoma designada LUC S25A (loja de uso comercial), localizada no piso sul do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER, com área útil de 28,00 m²; área comum de 14,75 m²; área total de 42,75 m² e fração ideal de terreno de 0.2712 %, que corresponde à 65,59 m² conforme lançamento no espelho de IPTU / 2019 (anexo) Cadastro Municipal : 10.220.077.



A unidade é constituída de salão comercial, com paredes de alvenaria revestidas e com pintura látex, piso cerâmico, forro de laje em concreto, sem esquadria frontal. Instalações elétricas e hidráulicas depredadas, bem como demais itens citados.

#### Estado de Conservação

O imóvel apresenta estado de conservação “Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor” (H), de acordo com o Quadro A do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

|   |                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3.2.5 - Imóvel 5 - Matrícula 62.687** : Trata-se de uma unidade autônoma designada LUC S25B (loja de uso comercial), localizada no piso sul do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER, com área útil de 28,00 m²; área comum de 14,75 m²; área total de 42,75 m² e fração ideal de terreno de 0.2712 %, que corresponde à 65,59 m² conforme lançamento no espelho de IPTU / 2019 (anexo) Cadastro Municipal : 10.220.078.



A unidade é constituída de salão comercial, com paredes de alvenaria revestidas e com pintura látex, piso cerâmico, forro de laje em concreto, sem esquadria frontal. Instalações elétricas e hidráulicas depredadas, bem como demais itens citados.

### Estado de Conservação

O imóvel apresenta estado de conservação “Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor” (H), de acordo com o Quadro A do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

|   |                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3.2.6 - Imóvel 6 - Matrícula 62.695** : Trata-se de uma unidade autônoma designada LUC S31 (loja de uso comercial), localizada no piso sul do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER, com área útil de 224,00 m²; área comum de 118,04 m²; área total de 342,04 m² e fração ideal de terreno de 2.1700 %, que corresponde à 524,87 m² conforme lançamento no espelho de IPTU / 2019 (anexo) Cadastro Municipal : 10.220.086.



A unidade é constituída de salão comercial, com paredes de alvenaria revestidas e com pintura látex, piso cerâmico, forro em madeira, sem esquadria frontal. Instalações elétricas e hidráulicas depredadas, bem como demais itens citados.

### Estado de Conservação

O imóvel apresenta estado de conservação “Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor” (H), de acordo com o Quadro A do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

|   |                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3.2.7 - Imóvel 7 - Matrícula 62.700** : Trata-se de uma unidade autônoma designada LUC S36 (loja de uso comercial), localizada no piso sul do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER, com área útil de 112,00 m²; área comum de 59,02 m²; área total de 171,02 m² e fração ideal de terreno de 1.0850 %, que corresponde à 262,43 m² conforme lançamento no espelho de IPTU / 2019 (anexo) Cadastro Municipal : 10.220.091.



A unidade é constituída de salão comercial, com paredes de alvenaria revestidas e com pintura látex, piso cerâmico, forro em madeira, sem esquadria frontal. Instalações elétricas e hidráulicas depredadas, bem como demais itens citados.

#### Estado de Conservação

O imóvel apresenta estado de conservação “Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor” (H), de acordo com o Quadro A do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

|   |                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
|---|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4) DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retração da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com pouco incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho baixo, havendo na cidade um número significativo de ofertas de imóveis, com absorção considerada lenta. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa, estando o desempenho do mercado anormal.

#### 5) METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação obedecerá às diretrizes gerais conforme determinação da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR-14.653/2001 e preceitos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Para a determinação do valor do imóvel será considerado o valor do terreno mais o valor das benfeitorias.

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor da Benfeitoria

## 5.1 – MÉTODO APLICADO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é um tipo de método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra de elementos. O Método Comparativo Direto é o mais respeitável, entre outros, quando possível sua utilização com eficácia, como acontece nesta avaliação.

## 5.2 – MÉTODO APLICADO PARA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

A avaliação das edificações será feita pelo Método do Custo de Reprodução com Depreciação, que é um tipo de método utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo Método Evolutivo. Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas. Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R\$/m<sup>2</sup> construído).

## 5.3 - NÍVEL DE PRECISÃO

O nível de precisão adotado segundo a NB 14.653-2 (Procedimento para avaliação de imóveis urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

## 6) AVALIAÇÃO DO TERRENO

Obtido a partir de pesquisa imobiliária direcionada para a região, efetuada junto a estabelecimentos do ramo e corretores do município, considerando as benfeitorias públicas, dimensões, ofertas de lotes à venda nas imediações, chegando-se ao seguinte resultado médio para o terreno avaliando:

### Amostra Comparativas

| Nº | Endereço                                                                      | Fonte                       |                  | Preço        | Área            |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------|-----------------|
|    |                                                                               |                             |                  | (R\$)        | Terreno<br>(m²) |
| 1  | Vila Melhado, Araraquara - SP - COD. HA-T151                                  | Rede Imobiliária Araraquara | Habitat Imóveis  | 140.000,00   | 185,00          |
| 2  | Centro -próximo ao Fórum, Araraquara - SP - COD. TO-TE549                     | Rede Imobiliária Araraquara | Toscano Imóveis  | 450.000,00   | 675,89          |
| 3  | Centro -próximo ao SESC, Araraquara - SP - COD. TO-TE546                      | Rede Imobiliária Araraquara | Toscano Imóveis  | 600.000,00   | 700,00          |
| 4  | Centro - Av. 36 -próximo ao Shopping Jaraguá, Araraquara - SP - COD. TO-TE627 | Rede Imobiliária Araraquara | Toscano Imóveis  | 1.600.000,00 | 1.378,00        |
| 5  | Avenida José Nogueira Neves - Vila Melhado, Araraquara - SP - COD. 11747      | Imobiliária São Paulo       | Site Imobiliária | 105.000,00   | 255,50          |
| 6  | Avenida José Nogueira Neves - Vila Melhado, Araraquara - SP - COD. 12073      | Imobiliária São Paulo       | Site Imobiliária | 140.000,00   | 269,00          |
| 7  | Rua Padre Duarte - Centro, Araraquara - SP - COD. 11770                       | Imobiliária São Paulo       | Site Imobiliária | 180.000,00   | 272,00          |
| 8  | Avenida Paulo Pereira Ayres - Vila Melhado, Araraquara - SP - COD. 11745      | Imobiliária São Paulo       | Site Imobiliária | 200.000,00   | 489,75          |
| 9  | Rua Expedicionários do Brasil - Centro, Araraquara - SP - COD. 9476           | Imobiliária São Paulo       | Site Imobiliária | 350.000,00   | 432,00          |
| 10 | Rua 9 de Julho - Centro, Araraquara - SP - COD. 4979                          | Imobiliária São Paulo       | Site Imobiliária | 600.000,00   | 277,44          |
| 11 | Vila Melhado, Araraquara - SP - COD. 7961                                     | Borsari Imóveis             | Site Imobiliária | 130.000,00   | 258,25          |
| 12 | Vila Suconasa, Araraquara - SP - COD. 4028                                    | TeddeWork Imobiliária       | Site Imobiliária | 160.000,00   | 300,00          |

Aplicando nas 12 amostras comparativas os Fatores de Oferta e Transposição, encontra-se o Valor unitário (Vu):

$$\text{Valor Unitário} = \frac{\text{V. de Venda} \times \text{Fo} \times \text{Ft}}{\text{Área}}$$

| Amostra         | Valor de Venda (R\$) | Fator Oferta (R\$) | Fator de transposição (Ft) | Área (m²) | Valor Unit. (R\$/m²) | Valor Unit. (R\$/m²) |
|-----------------|----------------------|--------------------|----------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| 1               | 140.000,00           | 0,90               | 0,85                       | 185,00    | 578,92               | 578,92               |
| 2               | 450.000,00           | 0,90               | 0,80                       | 675,89    | 479,37               | 479,37               |
| 3               | 600.000,00           | 0,90               | 0,80                       | 700,00    | 617,14               | 617,14               |
| 4               | 1.600.000,00         | 0,90               | 0,80                       | 1.378,00  | 835,99               |                      |
| 5               | 105.000,00           | 0,90               | 0,85                       | 255,50    | 314,38               |                      |
| 6               | 140.000,00           | 0,90               | 0,85                       | 269,00    | 398,15               |                      |
| 7               | 180.000,00           | 0,90               | 0,80                       | 272,00    | 476,47               | 476,47               |
| 8               | 200.000,00           | 0,90               | 0,85                       | 489,75    | 312,40               |                      |
| 9               | 350.000,00           | 0,90               | 0,80                       | 432,00    | 583,33               | 583,33               |
| 10              | 600.000,00           | 0,90               | 0,80                       | 277,44    | 1.557,09             |                      |
| 11              | 130.000,00           | 0,90               | 0,85                       | 258,25    | 385,09               |                      |
| 12              | 160.000,00           | 0,90               | 0,90                       | 300,00    | 432,00               | 432,00               |
| <b>Vu Médio</b> |                      |                    |                            |           | <b>580,86</b>        | <b>527,87</b>        |

|                      |                 |                          |                 |
|----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| <b>MÉDIA SANEADA</b> | <b>580,86</b>   | <b>Campo de arbítrio</b> |                 |
| Limite Superior      | 755,12          |                          | <b>(R\$/m²)</b> |
| Limite Inferior      | 406,60          | -15%                     | 448,69          |
| Elem. Discrepante    | 4,5,6,8,10 e 11 | <b>Vu médio</b>          | 527,87          |
| <b>MÉDIA SANEADA</b> | <b>527,87</b>   | +15%                     | 607,05          |
| Limite Superior      | 686,23          |                          |                 |
| Limite Inferior      | 369,51          |                          |                 |
| Elem. Discrepante    | 0               |                          |                 |

### 6.1 - Determinação do Valor unitário médio = (Vu) Médio

O Vu médio é encontrado através da divisão entre a soma do Vu de todas as amostras ( $\sum$  Vu), pelo número total de amostras.

$$\text{Vu médio} = \sum \text{Vu} \div \text{nº de amostras}$$

$$\text{Vu Médio} = \text{R\$ } 580,86 / \text{m}^2$$

Com o Vu Médio = R\$ 580,86 / m², encontra-se a média saneada com valor mínimo de -30% e valor máximo de +30%. Foram descartadas as amostras 4, 5, 6, 8, 10, e 11 que se encontravam fora do intervalo. Calculada a nova média saneada onde não foram encontrados valores fora do intervalo.

Portanto:

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 527,87 / \text{m}^2$$

Adotado para o imóvel avaliando o valor médio do campo de arbítrio que varia de +15% a -15%, portanto:

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 527,87 / \text{m}^2$$

## 6.2 - Determinação do valor da fração de terreno de cada unidade (VT)

$VT = Vu \times \text{Área (fração ideal do terreno)}$

$VT = R\$ 527,87 / m^2 \times \text{Área (fração ideal do terreno) de cada unidade}$

| Item  | LOJA     | Valor Unit. terreno (R\$/m²) | Fração ideal do terreno (m2) | Valor do Terreno (R\$) |
|-------|----------|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| 1     | LUC N35A | 527,87                       | 262,43                       | 138.528,92             |
| 2     | LUC N35B | 527,87                       | 131,21                       | 69.261,82              |
| 3     | LUC N39  | 527,87                       | 262,43                       | 138.528,92             |
| 4     | LUC S25A | 527,87                       | 65,59                        | 34.622,99              |
| 5     | LUC S25B | 527,87                       | 65,59                        | 34.622,99              |
| 6     | LUC S31  | 527,87                       | 524,87                       | 277.063,13             |
| 7     | LUC S36  | 527,87                       | 262,43                       | 138.528,92             |
| TOTAL |          |                              |                              | 831.157,71             |

## 7) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

A avaliação das benfeitorias será realizada considerando o padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, depreciação e demais características do imóvel, podendo enquadrá-lo de acordo com os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" elaborado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que estabelece um valor unitário de venda (**Vu**).

O valor demonstrado é referente ao CUB – Custo Unitário Básico de Construção Civil elaborado e divulgado pelo "Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de São Paulo" (SINDUSCON/SP), adotando-se o valor de R8-N = **R\$ 1.415,15/m²** (junho/2019).

Para a depreciação do imóvel no estado em que se encontra, utilizaremos o "**Método Ross- Heidecke**".

De acordo com o Método de Ross-Heidecke teremos um fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação: **Foc** o qual é dado pela fórmula:

$$Foc = R + K. (1 - R)$$

R = coeficiente residual corresponde ao padrão do imóvel

K = Coeficiente de Ross-Heidecke

### 7.1 – Benfeitorias - Lojas

Área construída (Ac): área de cada unidade comercial (LUC)

Padrão construtivo: "comercial padrão simples sem elevador"

Idade aparente: 40 anos

Vida útil: 60 anos

Estado de conservação = (h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

Índice construtivo (Ic) = 0,972

Aplicando-se os dados na tabela 2 para determinação do coeficiente "K":

Idade em % da vida referencial = 40 anos ÷ 60 anos = 0,667 = 66,70%  
 $K = 0,214$  (h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor  
 $R = 20\%$

$Foc = R + K * (1 - R)$   
 $Foc = 0,20 + 0,214 (1 - 0,20) = 0,3712$

## 7.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

| Nº            | Descrição | Idade (anos) | Padrão Construtivo                    | Índice Construtivo | Conservação                                                    | Área Construída (m²) | Sinduscon (junho/19) |          | Vuc (R\$/m²) | K     | Foc    | Vuc Deprec. | Vb                |
|---------------|-----------|--------------|---------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------|--------------|-------|--------|-------------|-------------------|
|               |           |              |                                       | (Ic)               |                                                                |                      | Categoria            | (R\$/m²) |              |       |        | (R\$/m²)    | (R\$)             |
| 1             | LUC N35A  | 40           | Comercial Padrão Simples sem elevador | 0,972              | necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (h) | 171,02               | CUB Padrão R8-N      | 1.415,15 | 1.375,53     | 0,214 | 0,3712 | 510,60      | 87.321,99         |
| 2             | LUC N35B  | 40           | Comercial Padrão Simples sem elevador | 0,972              | necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (h) | 85,51                | CUB Padrão R8-N      | 1.415,15 | 1.375,53     | 0,214 | 0,3712 | 510,60      | 43.660,99         |
| 3             | LUC N39   | 40           | Comercial Padrão Simples sem elevador | 0,972              | necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (h) | 171,02               | CUB Padrão R8-N      | 1.415,15 | 1.375,53     | 0,214 | 0,3712 | 510,60      | 87.321,99         |
| 4             | LUC S25A  | 40           | Comercial Padrão Simples sem elevador | 0,972              | necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (h) | 42,75                | CUB Padrão R8-N      | 1.415,15 | 1.375,53     | 0,214 | 0,3712 | 510,60      | 21.827,94         |
| 5             | LUC S25B  | 40           | Comercial Padrão Simples sem elevador | 0,972              | necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (h) | 42,75                | CUB Padrão R8-N      | 1.415,15 | 1.375,53     | 0,214 | 0,3712 | 510,60      | 21.827,94         |
| 6             | LUC S31   | 40           | Comercial Padrão Simples sem elevador | 0,972              | necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (h) | 342,04               | CUB Padrão R8-N      | 1.415,15 | 1.375,53     | 0,214 | 0,3712 | 510,60      | 174.643,97        |
| 7             | LUC S36   | 40           | Comercial Padrão Simples sem elevador | 0,972              | necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (h) | 171,02               | CUB Padrão R8-N      | 1.415,15 | 1.375,53     | 0,214 | 0,3712 | 510,60      | 87.321,99         |
| <b>TOTAIS</b> |           |              |                                       |                    |                                                                | <b>1.026,11</b>      |                      |          |              |       |        |             | <b>523.926,82</b> |

|             |                                    |                                 |
|-------------|------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Vuc</b>  | Valor Unit. de Venda da Construção | $Vuc = Ic \times R8-N$          |
| <b>R8-N</b> | Custo básico de construção         | Sinduscon                       |
| <b>Vb</b>   | Valor das benfeitorias             | $Vb = Ac \times Vuc \times Foc$ |
| <b>Foc</b>  | Fator de obsolescência             | $Foc = R + K*(1 - R)$           |

## 8) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

**VI = VT + VB**  
 VI = Valor do Imóvel  
 VT = Valor do Terreno  
 VB = Valor da Benfeitoria

| Item         | LOJA     | Valor do Terreno (R\$) | Valor da Benfeitoria (R\$) | Valor do Imóvel (R\$) |
|--------------|----------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1            | LUC N35A | 138.528,92             | 87.321,99                  | 225.850,91            |
| 2            | LUC N35B | 69.261,82              | 43.660,99                  | 112.922,82            |
| 3            | LUC N39  | 138.528,92             | 87.321,99                  | 225.850,91            |
| 4            | LUC S25A | 34.622,99              | 21.827,94                  | 56.450,94             |
| 5            | LUC S25B | 34.622,99              | 21.827,94                  | 56.450,94             |
| 6            | LUC S31  | 277.063,13             | 174.643,97                 | 451.707,10            |
| 7            | LUC S36  | 138.528,92             | 87.321,99                  | 225.850,91            |
| <b>TOTAL</b> |          | <b>831.157,71</b>      | <b>523.926,82</b>          | <b>1.355.084,53</b>   |

**VI = R\$ 831.157,71 + R\$ 523.926,82**

**VI = R\$ 1.355.084,53** (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil, oitenta e quatro reais e cinquenta e três centavos).

## 9) CONCLUSÃO

De acordo com diligências e estudos que se fizeram necessários, adota-se para o imóvel objeto da ação, o valor de mercado de **R\$ 1.355.084,53** (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil, oitenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), valor válido para o mês de julho de 2019.

**Imóvel 1 - Matrícula 62.645** - Unidade autônoma designada **LUC N35A** (loja de uso comercial) do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER – Araraquara SP – **R\$ 225.850,91** (duzentos e vinte e cinco mil, oitocentos e cinquenta reais e noventa e um centavos)

**Imóvel 2 - Matrícula 62.646** - Unidade autônoma designada **LUC N35B** (loja de uso comercial) do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER – Araraquara SP – **R\$ 112.922,82** (cento e doze mil, novecentos e vinte e dois reais e oitenta e dois centavos)

**Imóvel 3 - Matrícula 62.650** - Unidade autônoma designada **LUC N39** (loja de uso comercial) do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER – Araraquara SP – **R\$ 225.850,91** (duzentos e vinte e cinco mil, oitocentos e cinquenta reais e noventa e um centavos)

**Imóvel 4 - Matrícula 62.686** - Unidade autônoma designada **LUC S25A** (loja de uso comercial) do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER – Araraquara SP – **R\$ 56.450,94** (cinquenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e quatro centavos)

**Imóvel 5 - Matrícula 62.687** - Unidade autônoma designada **LUC S25B** (loja de uso comercial) do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER – Araraquara SP – **R\$ 56.450,94** (cinquenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e quatro centavos)

**Imóvel 6 - Matrícula 62.695** - Unidade autônoma designada **LUC S31** (loja de uso comercial) do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER – Araraquara SP – **R\$ 451.707,10** (quatrocentos e cinquenta e um mil, setecentos e sete reais e dez centavos)

**Imóvel 7 - Matrícula 62.700** - Unidade autônoma designada **LUC S36** (loja de uso comercial) do condomínio TROPICAL SHOPPING CENTER – Araraquara SP – **R\$ 225.850,91** (duzentos e vinte e cinco mil, oitocentos e cinquenta reais e noventa e um centavos)

## 10) CONSIDERAÇÕES FINAIS

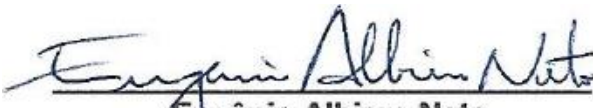
- Este laudo está vinculado a data de sua elaboração, tendo validade por um determinado período, conforme grau de mudança no comportamento do mercado imobiliário local, bem como dos custos unitários básicos da construção civil.
- A caracterização do imóvel objeto deste laudo, foi baseada em vistoria no local e análise dos dados constantes no espelho do IPTU e na matrícula que consta nos autos.
- A documentação obtida para elaboração deste é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análise jurídica.

## 11) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho que é composto de 15 páginas impressas apenas no anverso, 2 anexos, perfazendo um total de 24 páginas, ao mesmo tempo em que me coloco à inteira disposição deste juízo para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito deste trabalho no trâmite normal desta ação.

Termos em que pede deferimento

Araraquara, 18 de julho de 2019

  
**Eugênio Albiero Neto**  
Engº Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA/SP – 5060449254

## ANEXO I – FOTOS



Foto 01 – Vista externa do shopping



Foto 02 – Vista externa do shopping



Foto 03 – Vista externa do shopping



Foto 04 – Vista interna do shopping



Foto 05 – Vista interna do shopping



Foto 06 – Vista interna do shopping



Foto 07 – Vista interna do shopping



Foto 08 – Vista interna do shopping



Foto 09 – Vista interna do shopping



Foto 10 – Vista interna do shopping



Foto 11 – Vista interna do shopping



Foto 12 – Vista interna do shopping



Foto 13 – Vista interna do shopping



Foto 14 – Vista interna do shopping



Foto 15 – Vista interna do shopping

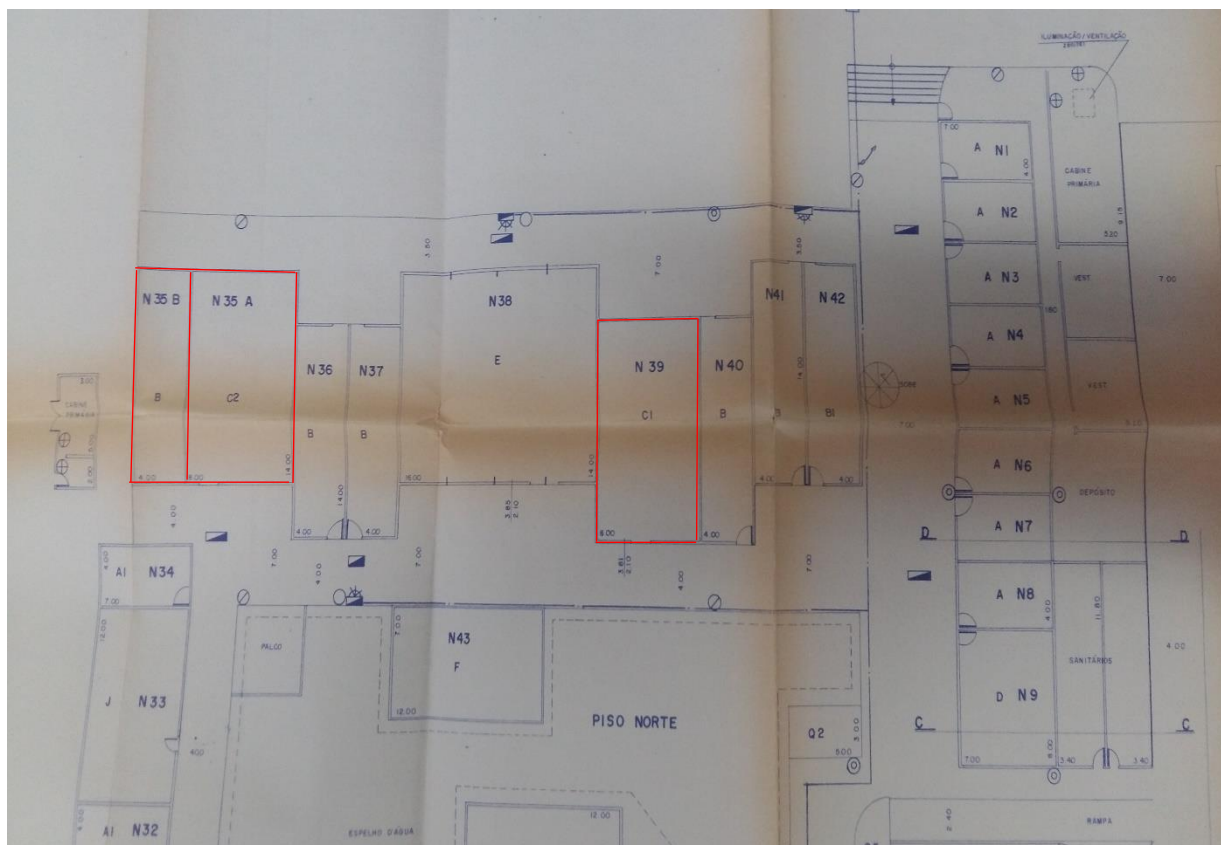


Foto 16 – Localização das lojas N 35A, N 35B e N 39

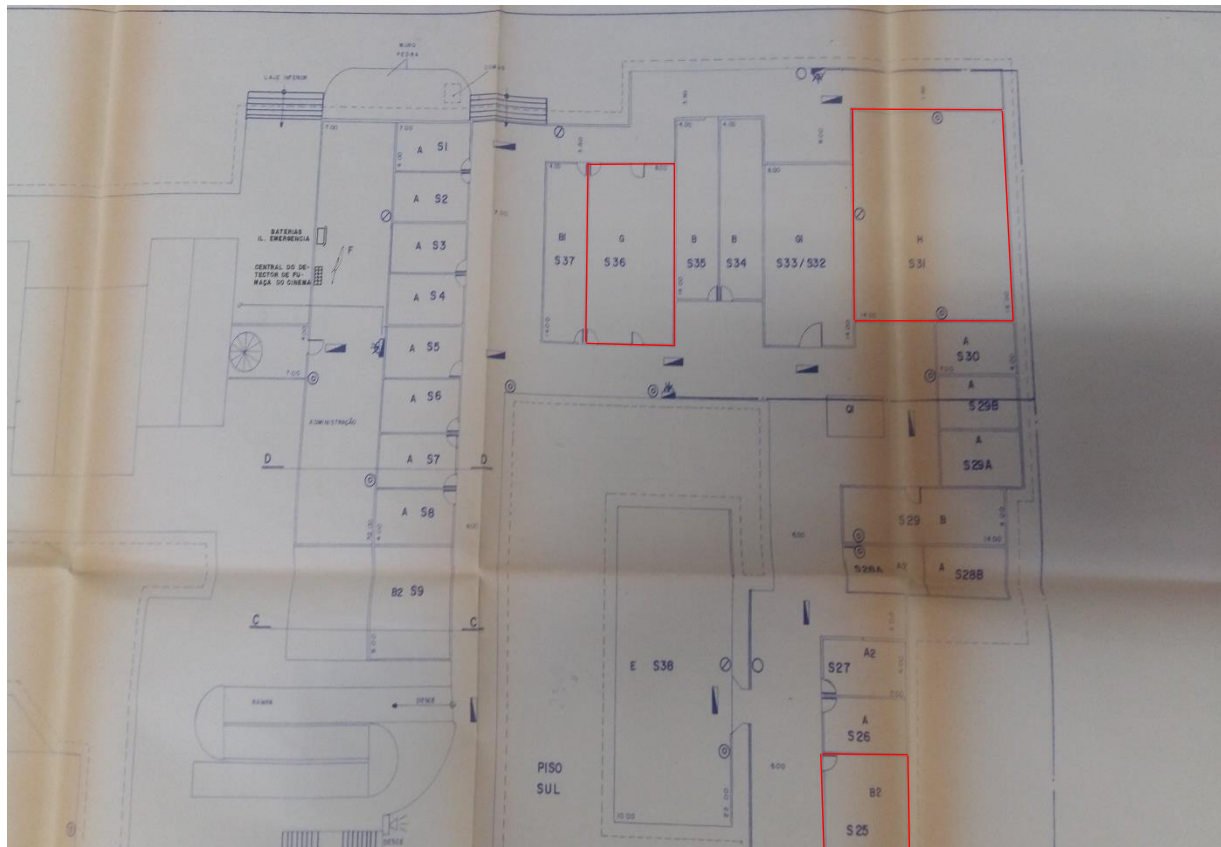


Foto 17 – Localização das lojas S 25A, S 25B, S 31 e S 36

## ANEXO II – Espelho IPTU

|                                                                                                     |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           |                                   |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
|                    |                                  | <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA</b><br>SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS<br>Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901<br>www.araraquara.sp.gov.br |                                           |                                   |                                      |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL<br>10.220.036.00                                                                | EXERCÍCIO<br>2019                | DATA EMISSÃO<br>15/07/2019                                                                                                                                             | MOEDA<br>REAL                             | COD. MUNICÍPIO<br>0306            | Nº CADASTRO<br>72007                 |
| PROPRIETÁRIO<br>SAN GIMIGNANO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA<br>COMPROSSÁRIO                |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           |                                   |                                      |
| ÁREA DO TERRENO<br>262,43                                                                           | ÁREA DE CONSTRUÇÃO<br>171,02     | TESTADA<br>3,30                                                                                                                                                        | FATOR OBSOLESCÊNCIA<br>0,96               | ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA<br>1990 | FATOR GLEBA<br>1,00                  |
| VALOR VENAL TERRENO<br>83.977,60                                                                    | VALOR VENAL PRÉDIO<br>218.133,41 | ALÍQUOTA<br>0,2800                                                                                                                                                     | VALOR IMPOSTO<br>845,91                   | DESCONTO/MORADIA<br>NÃO           | DESCONTO LC. 889 / 895 e 884<br>0,00 |
| VALOR EXCEDENTE<br>0,00                                                                             | ALÍQUOTA<br>0,0000               | VALOR DO IMP. EXCEDENTE<br>0,00                                                                                                                                        | VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL<br>302.111,01 | VALOR LÍQUIDO A PAGAR<br>845,91   | MATRICULA: 62645<br>TRANSCRIÇÃO:     |
| ENDEREÇO DE ENTREGA<br>R MIGUEL CORTEZ Nº 50 LOJA N 35A SHOPPING CENTER CEP 14807-066 ARARAQUARA SP |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           |                                   |                                      |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL<br>R MIGUEL CORTEZ Nº 50 LOJA N 35A SHOPPING CENTER ARARAQUARA SP CEP 14807-066  |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           | ANDAR                             | APARTAMENTO                          |

|                                                                                                     |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           |                                   |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
|                    |                                  | <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA</b><br>SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS<br>Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901<br>www.araraquara.sp.gov.br |                                           |                                   |                                      |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL<br>10.220.037.00                                                                | EXERCÍCIO<br>2019                | DATA EMISSÃO<br>15/07/2019                                                                                                                                             | MOEDA<br>REAL                             | COD. MUNICÍPIO<br>0306            | Nº CADASTRO<br>72008                 |
| PROPRIETÁRIO<br>SAN GIMIGNANO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA<br>COMPROSSÁRIO                |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           |                                   |                                      |
| ÁREA DO TERRENO<br>131,21                                                                           | ÁREA DE CONSTRUÇÃO<br>85,51      | TESTADA<br>1,60                                                                                                                                                        | FATOR OBSOLESCÊNCIA<br>0,96               | ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA<br>1990 | FATOR GLEBA<br>1,00                  |
| VALOR VENAL TERRENO<br>41.987,20                                                                    | VALOR VENAL PRÉDIO<br>109.066,71 | ALÍQUOTA<br>0,2200                                                                                                                                                     | VALOR IMPOSTO<br>332,32                   | DESCONTO/MORADIA<br>NÃO           | DESCONTO LC. 889 / 895 e 884<br>0,00 |
| VALOR EXCEDENTE<br>0,00                                                                             | ALÍQUOTA<br>0,0000               | VALOR DO IMP. EXCEDENTE<br>0,00                                                                                                                                        | VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL<br>151.053,91 | VALOR LÍQUIDO A PAGAR<br>332,32   | MATRICULA: 62646<br>TRANSCRIÇÃO:     |
| ENDEREÇO DE ENTREGA<br>R MIGUEL CORTEZ Nº 50 LOJA N 35B SHOPPING CENTER CEP 14807-066 ARARAQUARA SP |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           |                                   |                                      |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL<br>R MIGUEL CORTEZ Nº 50 LOJA N 35B SHOPPING CENTER ARARAQUARA SP CEP 14807-066  |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           | ANDAR                             | APARTAMENTO                          |

|                                                                                                   |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           |                                   |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
|                |                                  | <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA</b><br>SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS<br>Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901<br>www.araraquara.sp.gov.br |                                           |                                   |                                      |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL<br>10.220.041.00                                                              | EXERCÍCIO<br>2019                | DATA EMISSÃO<br>15/07/2019                                                                                                                                             | MOEDA<br>REAL                             | COD. MUNICÍPIO<br>0306            | Nº CADASTRO<br>72012                 |
| PROPRIETÁRIO<br>SAN GIMIGNANO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA<br>COMPROSSÁRIO              |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           |                                   |                                      |
| ÁREA DO TERRENO<br>262,43                                                                         | ÁREA DE CONSTRUÇÃO<br>171,02     | TESTADA<br>3,30                                                                                                                                                        | FATOR OBSOLESCÊNCIA<br>0,96               | ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA<br>1990 | FATOR GLEBA<br>1,00                  |
| VALOR VENAL TERRENO<br>83.977,60                                                                  | VALOR VENAL PRÉDIO<br>218.133,41 | ALÍQUOTA<br>0,2800                                                                                                                                                     | VALOR IMPOSTO<br>845,91                   | DESCONTO/MORADIA<br>NÃO           | DESCONTO LC. 889 / 895 e 884<br>0,00 |
| VALOR EXCEDENTE<br>0,00                                                                           | ALÍQUOTA<br>0,0000               | VALOR DO IMP. EXCEDENTE<br>0,00                                                                                                                                        | VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL<br>302.111,01 | VALOR LÍQUIDO A PAGAR<br>845,91   | MATRICULA: 62650<br>TRANSCRIÇÃO:     |
| ENDEREÇO DE ENTREGA<br>RUA DA CONSOLAÇÃO Nº 2984 CONJUNTO 141 CERQUEIRA CESAR SAO PAULO SP        |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           |                                   |                                      |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL<br>R MIGUEL CORTEZ Nº 50 LOJA N 39 SHOPPING CENTER ARARAQUARA SP CEP 14807-066 |                                  |                                                                                                                                                                        |                                           | ANDAR                             | APARTAMENTO                          |

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS  
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901  
www.araraquara.sp.gov.br

|                                                                                                    |                                 |                                 |                                          |                                   |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| INSCRIÇÃO CADASTRAL<br>10.220.077.00                                                               | EXERCÍCIO<br>2019               | DATA EMISSÃO<br>15/07/2019      | MOEDA<br>REAL                            | CÓD. MUNICÍPIO<br>0306            | Nº CADASTRO<br>72048                 |
| PROPRIETÁRIO<br>SAN GIMIGNANO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA                               |                                 |                                 |                                          |                                   |                                      |
| COMPROMISSÁRIO                                                                                     |                                 |                                 |                                          |                                   |                                      |
| ÁREA DO TERRENO<br>65,59                                                                           | ÁREA DE CONSTRUÇÃO<br>42,75     | TESTADA<br>0,80                 | FATOR OBSOLESCÊNCIA<br>0,96              | ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA<br>1990 | FATOR GLEBA<br>1,00                  |
| VALOR VENAL TERRENO<br>20.988,80                                                                   | VALOR VENAL PRÉDIO<br>54.526,98 | ALÍQUOTA<br>0,1800              | VALOR IMPOSTO<br>135,93                  | DESCONTO/MORADIA<br>NÃO           | DESCONTO LC. 889 / 895 e 884<br>0,00 |
| VALOR EXCEDENTE<br>0,00                                                                            | ALÍQUOTA<br>0,0000              | VALOR DO IMP. EXCEDENTE<br>0,00 | VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL<br>75.515,78 | VALOR LIQUIDO A PAGAR<br>135,93   | MATRÍCULA: 62686<br>TRANSCRIÇÃO: 0   |
| ENDEREÇO DE ENTREGA<br>RUA DA CONSOLAÇÃO Nº 2984 CONJUNTO 141 CERQUEIRA CESAR SAO PAULO SP         |                                 |                                 |                                          |                                   |                                      |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL<br>R MIGUEL CORTEZ Nº 50 LOJA S 25A SHOPPING CENTER ARARAQUARA SP CEP 14807-066 |                                 |                                 |                                          | ANDAR                             | APARTAMENTO                          |

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS  
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901  
www.araraquara.sp.gov.br

|                                                                                                    |                                 |                                 |                                          |                                   |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| INSCRIÇÃO CADASTRAL<br>10.220.078.00                                                               | EXERCÍCIO<br>2019               | DATA EMISSÃO<br>15/07/2019      | MOEDA<br>REAL                            | CÓD. MUNICÍPIO<br>0306            | Nº CADASTRO<br>72049                 |
| PROPRIETÁRIO<br>SAN GIMIGNANO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA                               |                                 |                                 |                                          |                                   |                                      |
| COMPROMISSÁRIO                                                                                     |                                 |                                 |                                          |                                   |                                      |
| ÁREA DO TERRENO<br>65,59                                                                           | ÁREA DE CONSTRUÇÃO<br>42,75     | TESTADA<br>0,80                 | FATOR OBSOLESCÊNCIA<br>0,96              | ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA<br>1990 | FATOR GLEBA<br>1,00                  |
| VALOR VENAL TERRENO<br>20.988,80                                                                   | VALOR VENAL PRÉDIO<br>54.526,98 | ALÍQUOTA<br>0,1800              | VALOR IMPOSTO<br>135,93                  | DESCONTO/MORADIA<br>NÃO           | DESCONTO LC. 889 / 895 e 884<br>0,00 |
| VALOR EXCEDENTE<br>0,00                                                                            | ALÍQUOTA<br>0,0000              | VALOR DO IMP. EXCEDENTE<br>0,00 | VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL<br>75.515,78 | VALOR LIQUIDO A PAGAR<br>135,93   | MATRÍCULA: 62687<br>TRANSCRIÇÃO: 0   |
| ENDEREÇO DE ENTREGA<br>RUA DA CONSOLAÇÃO Nº 2984 CONJUNTO 141 CERQUEIRA CESAR SAO PAULO SP         |                                 |                                 |                                          |                                   |                                      |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL<br>R MIGUEL CORTEZ Nº 50 LOJA S 25B SHOPPING CENTER ARARAQUARA SP CEP 14807-066 |                                 |                                 |                                          | ANDAR                             | APARTAMENTO                          |

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS  
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901  
www.araraquara.sp.gov.br

|                                                                                                         |                                  |                                 |                                           |                                   |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| INSCRIÇÃO CADASTRAL<br>10.220.086.00                                                                    | EXERCÍCIO<br>2019                | DATA EMISSÃO<br>17/07/2019      | MOEDA<br>REAL                             | CÓD. MUNICÍPIO<br>0306            | Nº CADASTRO<br>72057                 |
| PROPRIETÁRIO<br>SAN GIMIGNANO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA                                    |                                  |                                 |                                           |                                   |                                      |
| COMPROMISSÁRIO                                                                                          |                                  |                                 |                                           |                                   |                                      |
| ÁREA DO TERRENO<br>524,87                                                                               | ÁREA DE CONSTRUÇÃO<br>342,04     | TESTADA<br>0,80                 | FATOR OBSOLESCÊNCIA<br>0,96               | ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA<br>1990 | FATOR GLEBA<br>1,00                  |
| VALOR VENAL TERRENO<br>167.958,40                                                                       | VALOR VENAL PRÉDIO<br>436.266,82 | ALÍQUOTA<br>0,3300              | VALOR IMPOSTO<br>1.993,94                 | DESCONTO/MORADIA<br>NÃO           | DESCONTO LC. 889 / 895 e 884<br>0,00 |
| VALOR EXCEDENTE<br>0,00                                                                                 | ALÍQUOTA<br>0,0000               | VALOR DO IMP. EXCEDENTE<br>0,00 | VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL<br>604.225,22 | VALOR LIQUIDO A PAGAR<br>1.993,94 | MATRÍCULA: 62695<br>TRANSCRIÇÃO:     |
| ENDEREÇO DE ENTREGA<br>HELENA Nº 218 VILA OLÍMPIA CEP 04552-050 SÃO PAULO SP ANDAR 10º SALA 1005 E 1006 |                                  |                                 |                                           |                                   |                                      |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL<br>R MIGUEL CORTEZ Nº 50 LOJA S 31 SHOPPING CENTER ARARAQUARA SP CEP 14807-066       |                                  |                                 |                                           | ANDAR                             | APARTAMENTO                          |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA</b><br>SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS<br>Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901<br>www.araraquara.sp.gov.br |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                   |                                  |                                 |                                           |                                   |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| INSCRIÇÃO CADASTRAL<br>10.220.091.00                                                              | EXERCÍCIO<br>2019                | DATA EMISSÃO<br>15/07/2019      | MOEDA<br>REAL                             | CÓD. MUNICÍPIO<br>0306            | Nº CADASTRO<br>72062                 |
| PROPRIETÁRIO<br>SAN GIMIGNANO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA                              |                                  |                                 |                                           |                                   |                                      |
| COMPROMISSÁRIO                                                                                    |                                  |                                 |                                           |                                   |                                      |
| ÁREA DO TERRENO<br>262,43                                                                         | ÁREA DE CONSTRUÇÃO<br>171,02     | TESTADA<br>0,80                 | FATOR OBSOLESCÊNCIA<br>0,96               | ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA<br>1990 | FATOR GLEBA<br>1,00                  |
| VALOR VENAL TERRENO<br>83.977,60                                                                  | VALOR VENAL PRÉDIO<br>218.133,41 | ALÍQUOTA<br>0,2800              | VALOR IMPOSTO<br>845,91                   | DESCONTO/MORADIA<br>NÃO           | DESCONTO LC. 889 / 895 e 884<br>0,00 |
| VALOR EXCEDENTE<br>0,00                                                                           | ALÍQUOTA<br>0,0000               | VALOR DO IMP. EXCEDENTE<br>0,00 | VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL<br>302.111,01 | VALOR LÍQUIDO A PAGAR<br>845,91   | MATRÍCULA: 62700<br>TRANSCRIÇÃO:     |
| ENDEREÇO DE ENTREGA<br>RUA DA CONSOLAÇÃO Nº 2984 CONJUNTO 141 CERQUEIRA CESAR SAO PAULO SP        |                                  |                                 |                                           |                                   |                                      |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL<br>R MIGUEL CORTEZ Nº 50 LOJA S-36 SHOPPING CENTER ARARAQUARA SP CEP 14807-066 |                                  |                                 |                                           |                                   |                                      |
|                                                                                                   |                                  |                                 |                                           | ANDAR                             | APARTAMENTO                          |