

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL****1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de determinação judicial de penhora e avaliação do imóvel matriculado sob nº 38.817 do 2º Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Rio Claro. Trata-se de imóvel consistente na integralidade da quadra formada pelas Avenidas 2 e 4, Ruas 7 e 8, no Centro da cidade de Rio Claro, em terreno que completa 8.060 m² de área, conforme consta da certidão de valor venal obtida segundo a referência cadastral 01.24.016.0001.001, código reduzido 0025600, onde ainda consta como endereço de referência Rua 7, 1193, Centro, CEP 13.500-200.



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

O prédio, que fica bem próximo ao coração central da cidade, abrigou, até o início dos anos 90 (1992) a fábrica de bebidas Skol Caracu¹. Posteriormente, após o encerramento das atividades fabris, foi ocupada por estabelecimentos de ensino, em princípio pela empresa executada e até recentemente pelas universidades ASSER e UNICEP, estando desocupado no momento.

O imóvel se situa em zona urbana e na região central da cidade (Bairro Centro), sendo dotada dos serviços essenciais necessários, como iluminação, rede de água e esgoto, coleta de lixo e serviços de internet e telefonia.

Além disso, a localização é privilegiada, estando próximo a escolas públicas e particulares, igrejas, praças públicas, ao Museu Histórico Amador Bueno da Veiga, ao Gabinete de Leitura e ao Casarão da Cultura, assim como de lojas e serviços como óticas, pet shops, restaurantes, postos de gasolina, farmácias, laboratório de exames clínicos, instituições bancárias e ao Hospital Santa Filomena.



Com relação às edificações existentes, que serão discriminadas de forma mais pormenorizada mais à frente, adianta-se que há basicamente três tipos de construção distintas. A mais antiga delas, e em pior estado de conservação, é relativa à onde funcionava a cervejaria, se localizando mais próximo à esquina da Rua 8 com a Avenida 4. Para fins meramente didáticos, será identificado no laudo como ÁREA DA ANTIGA FÁBRICA DE BEBIDAS.

Outra edificação, de “idade” intermediária, e com estado razoável de conservação, se situa na lateral do imóvel que abrange o prolongamento da Rua 7, desde a Avenida 2 até a Avenida 4. Para fins meramente

¹ <https://www.jornalcidade.net/rc/cervejaria-era-orgulho-do-rio-clarense/30981/>

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

didáticos, será identificado no laudo como PRÉDIO ADMINISTRATIVO, pois era onde funcionava a repartição gerencial das instituições de ensino que funcionavam no local.

A terceira edificação, mais extensa e recente, será identificada no laudo de avaliação como COMPLEXO EDUCACIONAL. Com relação a esta edificação, há áreas mais ou menos recentes, ainda que mais conservadas que as demais edificações, em análise avaliativa que será aprofundada mais à frente. Foi feita ainda a separação, diante da distinção da natureza da construção, da área da quadra, vestiário e salas esportivas anexas à quadra, que serão denominadas QUADRA ESPORTIVA E ANEXOS.

Embora não haja impedimento para que um bem do tamanho de uma quadra completa seja fracionada em áreas menores, em cumprimento ao disposto no art. 872, § 1º do CPC, não me parece que eventual desmembramento possa ser feito de forma cômoda, sendo mais razoável concluir que o seria feito com dispêndio financeiro prejudicial às partes envolvidas, e com potencial para afastar possíveis interessados.

Sobre a área construída, há que proceder à abertura de novos parênteses. Isso porque, inicialmente, a referência cadastral do município aponta área construída de 18.513 m². Por outro lado, o laudo de avaliação elaborado nos autos do processo 104400-96.2000.5.15.0010 (datado de 04/05/2015, fls. 1690/1734), bem como a impugnação do executado (21/05/2015) consideraram a área construída de 16.618,50m². Mais recentemente, houve o pedido, junto ao Município, de regularização da área construída para exclusão de área não aproveitável, por ruína estrutural (sem valor), sendo tal pleito deferido para estabelecer a área de 13.344,01m². Para chegar à conclusão, foi necessário a consulta ao processo administrativo 25.577/2022 na Prefeitura Municipal, e cujas laudas que julgo mais importante seguem em anexo. A íntegra do processo administrativo, todo em papel, tem plantas e outros documentos, que foram por mim consultados.

Por fim, há que se considerar que o imóvel é situado defronte ao Sobrado do Barão de Dourados (ou Solar da Baronesa de Dourados), mais conhecido como Museu Histórico e Pedagógico Amador Bueno da Veiga, que foi tombado em 26/12/1974 (Processo 353/73 – <http://condephaat.sp.gov.br/benstombados/sobrado-do-barao-de-dourados/>), o que traz em seu bojo restrições construtivas e de aproveitamento aos imóveis que podem influenciar negativamente no valor do bem avaliando. Entre as restrições, de natureza administrativa, se incluem processo de autorização de construção (reforma) mais rígido e moroso, além de condicional, exigindo estudo de impacto de vizinhança (EIV) e eventualmente outras exigências ou impedimentos opostos pelo poder público, sendo acompanhado, **em hipótese**, por contrapartidas requeridas pelo poder público.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Por exemplo:

Decreto Municipal 13.020/2023, art. 1º, e 2º (Rio Claro-SP):

“Art. 1º Os empreendimentos urbanos que tenham significativo impacto no meio ambiente urbano ou sobre a infraestrutura urbana, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança RIVI.

Art. 2º Consideram-se empreendimentos de impacto aqueles que apresentem ao menos uma das seguintes características(...) VI - Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Arquitetônico, paisagístico e Arqueológico, tombados ou em processo de tombamento;”

Outro exemplo:

Decreto Estadual 13.426/79:

“Artigo 137. - Nenhuma obra poderá ser executada na área compreendida num raio de 300 (trezentos) metros, em torno de qualquer edificação ou sítio tombado, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo Conselho, para evitar prejuízo a visibilidade ou desta que do referido sítio ou edificação.”

É a chamada restrição (ou servidão) administrativa que abrange a chama área envoltória aos bens tombados, no qual se localiza o bem avaliando. Assim, embora não se possa afirmar pela impossibilidade do livre aproveitamento do prédio, há que se considerar a hipótese de negativa de autorização dos órgãos ambientais para, por exemplo, demolição de benfeitorias e construção em andares acima de determinada altura, ou ainda, construção subterrânea (exemplificativamente, vagas de estacionamento em subsolo).

As restrições administrativas, no entanto, não foram consideradas como fator de depreciação no laudo de avaliação, ficando a critério do juízo a determinação da incidência de tal fator, caso necessário.

Ademais, integram o presente auto e laudo de avaliação registros fotográficos complementares em anexo, bem como plantas construtivas fornecidas pelo executado, Sr. Luiz Carlos Kal Iamondi Machado.

2 – DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em 16/05/2023, na presença do executado, Sr. Luiz Carlos Kal Iamondi Machado, e do perito avaliador credenciado do juízo, Sr. Adilio Gregório Pereira.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

3 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Será utilizada de forma preponderante o método evolutivo, que leva em consideração o valor do terreno, arbitrado a partir de amostras comparativas, sendo utilizados, quando possível, o método comparativo direto.

Como explicado acima, a avaliação das edificações será feita de forma separada, em três prédios distintos, pela diferença da idade da construção e do padrão construtivo entre eles.

AVALIAÇÃO TERRENO

O valor do metro quadrado do terreno será utilizado para todas as áreas, e para fins de organização é válida a sua definição de forma prévia e em separado.

Pesquisa de Mercado:

Imobiliária Hofling –

1) terreno no Centro com 163 m² por R\$ 290.000,00. Valor médio de R\$ 1.779,14/m²

<https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-163-m-por-320000-centro-rio-claro-sp/TE0396-HOFL?from=sale>

2) terreno no Centro com 710m² por R\$ 1.000.000,00. Valor médio de R\$ 1.408,45m².

<https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-710-m-por-1000000-centro-rio-claro-sp/TE0310-HOFL?from=sale>

3) terreno no Centro com 879m² por R\$ 3.000.000,00. Valor médio de R\$ 3.413,00m².

<https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-1000-m-por-2200000-centro-rio-claro-sp/TE0363-HOFL?from=sale>

4) terreno no Centro com 483m² por R\$ 850.000,00. Valor médio de R\$ 1.760,00m².

<https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-de-483-m-centro-rio-claro/TE0309-HOFL?from=sale>

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)**Imobiliária Xavier Camargo (mesmo anúncio item 4 acima e os que seguem)**5) terreno no Centro com 338m² por R\$ 1.000.000,00. Valor médio de R\$ 2.958,57m².<https://xaviercamargo.com.br/imovel/14039/terreno-centro-rio-claro/>6) terreno no Saúde/Centro com 1.093m² por R\$ 1.600.000,00. Valor médio de R\$ 1.463,86m².<https://xaviercamargo.com.br/imovel/5757/terreno-saude-rio-claro/>7) terreno no Centro com 455m² por R\$ 1.400.000,00. Valor médio de R\$ 3.076,92m².<https://xaviercamargo.com.br/imovel/12041/terreno-centro-rio-claro/>8) terreno no Centro com 498m² por R\$ 1.300.000,00. Valor médio de R\$ 2.610,44m².<https://xaviercamargo.com.br/imovel/10359/terreno-centro-rio-claro/>**Imobiliária Nanci Corretora**9) terreno no Centro com 1034m² por R\$ 4.000.000,00. Valor médio de R\$ 3.868,47/m².<https://nancicorretora.com.br/imovel/venda-e-locacao/terreno/rio-claro/centro/2417>**Imobiliária Pecini**10) terreno no Centro com 1.480m² por R\$ 1.800.000,00. Valor médio de R\$ 1.216,21/m².<https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-de-1-420-m-centro-rio-claro/TE0229-PFG?from=sale>

Tirando a média simples das amostras obtidas, chega-se ao valor médio de R\$ 2.355,50 o metro quadrado do terreno; aplicando-se o desconto costumeiramente presente nas negociações imobiliárias (regateio) de 10%, chega-se ao **VALOR FINAL DE R\$ 2.119,95 O METRO QUADRADO DO TERRENO.**

Assim, temos:

ÁREA TERRENO	8.060,00m ²
VALOR DO M ² TERRENO	R\$ 2.119,95
VALOR DO TERRENO	R\$ 17.086.797,00

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro**PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)**TABELA DE DEPRECIACÃO – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

Na avaliação das edificações, será utilizada a mesma tabela de depreciação, pelo método ROSS-HEIDECKE, que segue abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke**Depreciação Física - Fator "K"**

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,5	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Estado de conservação:

a) Novo b) Entre novo e regular c) Regular d) Entre regular e reparos simples e) Reparos simples f) Entre reparos simples e importantes g) Reparos importantes h) Entre reparos importantes e s/valor

AVALIAÇÃO PRÉDIO ADMINISTRATIVO

Trata-se de construção de uso comercial onde até a ocupação do último locatário (faculdade), funcionava a secretaria e salas de reuniões e laboratórios, que serão consideradas como escritório padrão simples, com estado de conservação necessitando entre reparos simples e importantes (tabela Ross-Heidecke, letra F). Os

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

pisos são de natureza variada, sendo alguns pontos de tacos de madeira, e outros de ardósia, assoalho de madeira ou de piso misto que podem ser verificados nas fotografias do anexo.

A área construída é de 1.608 m².

A idade aparente da construção é de 30 anos, 42% da vida útil considerada de 70 anos. O projeto padrão é melhor caracterizado como edifício comercial com lojas e salas (CSL-8) CUB (<http://www.cub.org.br/projetos-padrao>).

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

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.266,34	0,08	CAL-8	2.394,89	0,09
CSL-8	1.964,98	0,07	CSL-8	2.113,30	0,08
CSL-16	2.618,37	0,07	CSL-16	2.767,56	0,10
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.082,58	0,20			
GI	1.117,81	0,03			

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

CSL-8 PARA JULHO/2023 = R\$ 1.964,98 x 53,1% de depreciação (Tabela Depreciação) = R\$ 921,57

Assim, temos:

ÁREA CONTRUÇÃO	1.608,50m²
VALOR DO M² CONSTRUÇÃO	R\$ 921,57
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$1.482.345,34

QUADRA ESPORTIVA E ANEXOS

Com relação à quadra esportiva e anexos, incluindo vestiário, trata-se, em maioria, de um galpão com cobertura metálica, salas e vestiários. Pode ser melhor enquadrada no padrão de construção GI, galpão industrial, à falta de outro parâmetro mais adequado. Possui 1.165 m² de construção, com a diferença com relação à vida útil (60 anos/50%), necessitando de reparos simples, importando em um índice de depreciação de 48,80%

GI PARA JULHO/2023 = R\$ 1.117,81 x 48,8% de depreciação (Tabela Depreciação) = R\$ 572,31

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Assim, temos:

ÁREA CONTRUÇÃO	1.165 ²
VALOR DO M ² CONSTRUÇÃO	R\$ 572,31
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 666.741,15

Considerando a área construída total de 13.344,01, e tendo sido avaliado, acima, áreas de 1.165m² e 1.608,50m², restam 10.570,51m², sendo que 4.075,27 se refere à construção da torre desativada e sem aproveitamento, onde antigamente era o prédio da produção da cervejaria, e 6.495,24m² da área do complexo educacional.

COMPLEXO EDUCACIONAL

A área do COMPLEXO EDUCACIONAL é formada de salas de aula e corredores amplos, em alguns setores com construção mais recente, em outros relativamente mais antiga, mas ambas com bom estado de conservação, podendo ser aproveitada a partir de reparos simples (letra “E” da tabela de depreciação Ross Heidecke). Abrange cantina, laboratórios, espaços de convivência, escadas, salas de reunião. Assim, melhor se acomoda no padrão de projeto **CSL-8 - Edifício comercial, com lojas e salas** – no CUB (Custo Unitário Básico – Câmara Brasileira da Indústria da Construção).

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

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.266,34	0,08	CAL-8	2.394,89	0,09
CSL-8	1.964,98	0,07	CSL-8	2.113,30	0,08
CSL-16	2.618,37	0,07	CSL-16	2.767,56	0,10
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.082,58	0,20			
GI	1.117,81	0,03			

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

A idade aparente da construção é de 30 anos, em edificações com 60 anos de idade útil, ou seja, 50%. Considerando o enquadramento da edificação na letra D, cujo enquadramento é “entre regular e reparos simples”, importando em depreciação de 42,6%. Temos CSL8 para julho, no valor de R\$ 1.964,98 – 42,6% = R\$ 1.127,90 o metro quadrado da edificação.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro**PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Assim temos

ÁREA CONTRUÇÃO	6.495,24 ²
VALOR DO M ² CONSTRUÇÃO	R\$ 1.006,06
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 7.325.981,19

ÁREA DA ANTIGA FÁBRICA DE BEBIDAS – DESATIVADA

A avaliação da área construída remanescente, que é o prédio onde antigamente funcionava a fábrica de cervejas, está atualmente desativada, sem uso, e em péssimo estado de conservação, ainda que as suas estruturas estejam aparentemente firmes e seguras. A conclusão pelo aproveitamento da referida área não é tão simples assim. Isso porque por um lado, eventual demolição da construção, para substituição por outra, dependeria de dispêndio financeiro considerável; a simples reforma igualmente poderia gerar custos superiores ao próprio valor atribuído à construção. Em qualquer das duas hipóteses, há que se salientar as restrições administrativas incidentes pelo fato de o imóvel estar na área de proteção de imóvel tombado, bem como pelo porte da antiga construção em área central da cidade, ladeada por imóveis comerciais e um posto de combustíveis.

Assim, há margem tanto para desprezo da construção, por considera-la como em estado de demolição, ou ainda aplicar a depreciação considerando o valor residual da construção (uma vez que já ultrapassada toda a vida útil da referida construção) e a tabela de depreciação de Ross-Heidecke, o que se adotará.

Considerando que a construção está em muito mau estado de conservação, apresentando inclusive risco à livre circulação, enquadra-se a edificação na letra H, cujo enquadramento é “entre reparos importante e sem valor” e residual 20%, importando em depreciação de 93,1%. Temos CSL8 para julho (ver trecho tabela no tópico acima), no valor de R\$ 1.964,98 – 93,1% = R\$ 135,58 o metro quadrado da edificação.

ÁREA CONTRUÇÃO	4.075,27 ²
VALOR DO M ² CONSTRUÇÃO	R\$ 135,58
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 552.525,10

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

RESUMO DA AVALIAÇÃO

- 1) VALOR DO TERRENO – R\$ 17.086.797,00 (Dezessete milhões, oitenta e seis, setecentos e noventa e sete reais)
- 2) VALOR DA CONSTRUÇÃO PRÉDIO ADMINISTRATIVO – R\$ 1.482.345,34 (Um milhão, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e quarenta e cinco reais e trinta e quatro centavos)
- 3) VALOR DA CONSTRUÇÃO QUADRA ESPORTIVA E ANEXOS – R\$ 666.741,15 (Seiscentos e sessenta e seis mil, setecentos e quarenta e um reais e quinze centavos)
- 4) VALOR DA CONSTRUÇÃO COMPLEXO EDUCACIONAL – R\$ 7.325.981,19 (Sete milhões, trezentos e vinte e cinco mil, novecentos e oitenta e um reais e dezenove centavos)
- 5) VALOR DA CONSTRUÇÃO ANTIGA FÁBRICA DE BEBIDAS – R\$ 552.525,10 (Quinhentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e vinte e cinco reais e dez centavos)

SOMA DOS FATORES DE 1 A 5 = R\$ 27.114.389,78.

Assim, após exercício de arredondamento, **AVALIO** o imóvel matrícula 38.817 do 2º Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Rio Claro em **R\$ 27.115.000,00. (VINTE E SETE MILHÕES, CENTO E QUINZE MIL REAIS).**

Assim, cumprindo o que me era devido, procedo à devolução do mandado, nos termos do presente laudo de avaliação, elaborado em 11 folhas numeradas e assinado digitalmente. Acompanham o presente trabalho anexo de registros fotográficos e documentos mencionados no trabalho.

Rio Claro, 15/08/2023.

**RENATO
FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372**

Renato Fernandes de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Assinado de forma digital por
RENATO FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372
Dados: 2023.08.17 09:51:41
-03'00'



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO

Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

ANEXO FOTOGRÁFICO

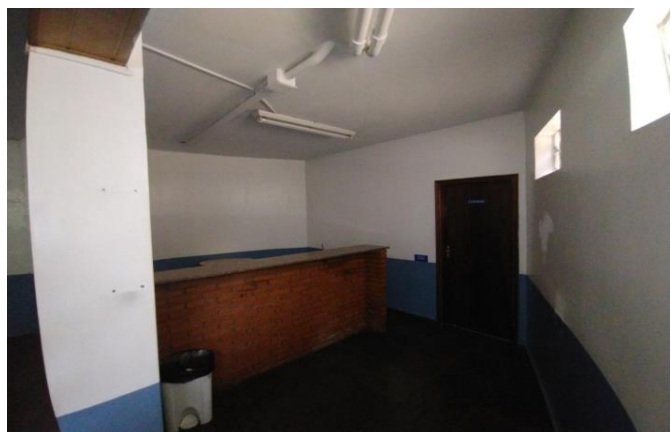


VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

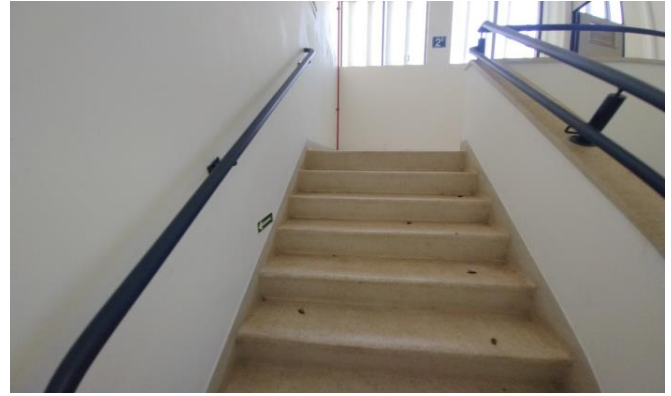
PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

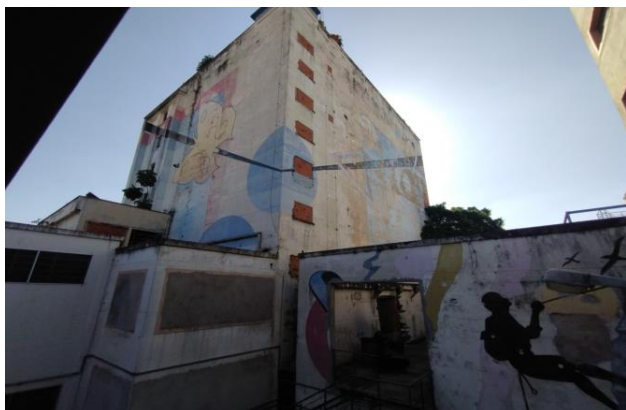
AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

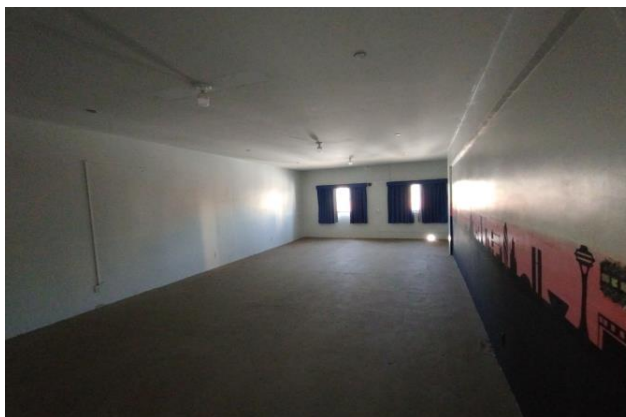
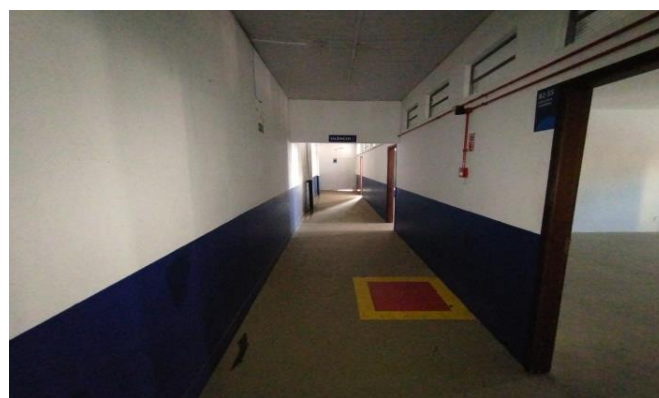
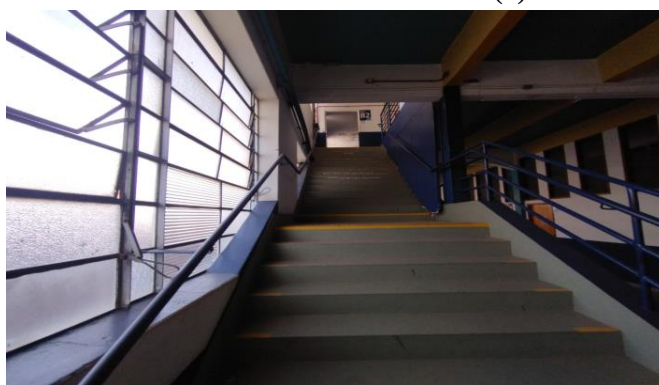
VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)



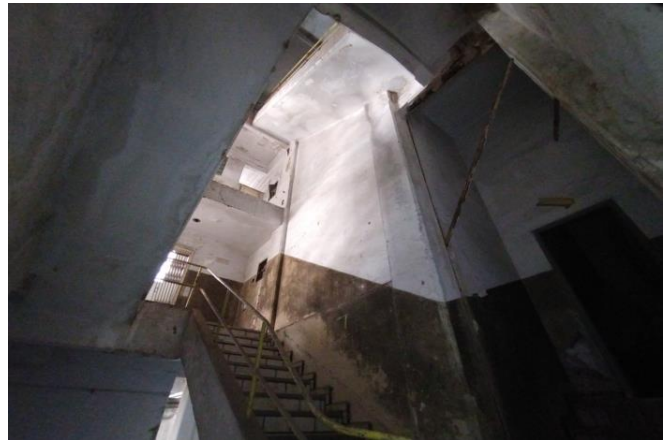
VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Prédio da antiga fábrica de bebidas:



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Rio Claro, 15/08/2023.

Renato Fernandes de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: RENATO FERNANDES DE OLIVEIRA - Juntado em: 22/08/2023 14:32:42 - dc3eaf1
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIAO:03773524000103
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23081610115607700000209102410?instancia=1>
Número do processo: 0011900-40.2002.5.15.0010
Número do documento: 23081610115607700000209102410

Setor de Economia



Boletim Econômico - Julho de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,17	56,39
Material	799,67	40,87
Despesas Administrativas	53,65	2,74
Total	1.956,49	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,20%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.912,83	0,13	R-1	2.348,33	0,16	R-1	2.847,12	0,06
PP-4	1.777,66	0,06	PP-4	2.192,43	0,15	R-8	2.302,40	0,04
R-8	1.700,21	0,04	R-8	1.956,49	0,09	R-16	2.487,67	0,12
PIS	1.311,37	0,09	R-16	1.899,52	0,11			

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

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

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.266,34	0,08	CAL-8	2.394,89	0,09
CSL-8	1.964,98	0,07	CSL-8	2.113,30	0,08
CSL-16	2.618,37	0,07	CSL-16	2.767,56	0,10
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.082,58	0,20			
GI	1.117,81	0,03			

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



Boletim Econômico - Julho de 2023

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, julho de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,49	0,47
Pedreiro	10,36	0,39
Carpinteiro	10,43	0,19
Armador	10,62	0,19
Eletricista	10,86	0,09
Encanador	10,68	0,09
Pintor	10,76	0,84

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, julho de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	62,46	0,79

Setor de Economia



Boletim Econômico - Julho de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, julho de 2023

Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	258,53	1,63	-1,03	5,77 *
2	Areia média lavada	m³	131,78	1,16	2,82	7,51 *
3	Brita 2	m³	127,70	0,99	3,81	7,80 *
4	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	171,03	0,87	4,96	3,62 *
5	Concreto FCK=25 MPa	m³	459,62	0,41	0,90	4,06 *
6	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,77	0,32	2,36	-0,08 *
7	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	402,29	0,28	1,25	1,83 *
8	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,98	0,25	2,31	6,99 *
9	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	56,39	0,25	2,90	5,60 *
10	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,37	0,22	5,86	7,13 *
11	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	94,53	0,13	5,98	5,41 *
12	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,59	0,12	2,28	3,69 *
13	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	14,53	0,00	5,44	6,76 *
14	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	27,13	0,00	5,24	7,36 *
15	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	390,99	0,00	2,47	3,82 *
16	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,84	0,00	1,83	3,21 *
17	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	271,71	0,00	1,51	-0,92 *
18	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	447,17	0,00	1,40	3,53 *
19	Tinta látex branca PVA	lata	275,46	-0,07	1,55	5,05 *
20	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	131,22	-0,24	0,54	-6,56 *
	CUB- Materiais	R\$/m²	799,67	-0,31	-0,86	-0,95 *
21	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	92,56	-0,43	-1,95	-3,28 *
22	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,99	-0,58	-2,58	-3,93 *
23	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,68	-0,62	0,18	-3,57 *
	IGP-M -Julho/2023	Índice	1101,20	-0,72	-5,15	-7,72
24	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	767,23	-0,90	1,36	2,92 *
25	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,39	-0,94	-3,90	-7,16 *
26	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,97	-1,83	-10,24	-10,26
27	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	35,47	-2,15	-4,96	-5,74 *

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Boletim Econômico - Julho de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, julho de 2023

Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Brita 2	m³	127,70	0,99	3,81	7,80
2	Areia média lavada	m³	131,78	1,16	2,82	7,51
3	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	27,13	0,00	5,24	7,36
4	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,37	0,22	5,86	7,13
5	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,98	0,25	2,31	6,99
6	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	14,53	0,00	5,44	6,76
7	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	258,53	1,63	-1,03	5,77
8	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	56,39	0,25	2,90	5,60
9	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	94,53	0,13	5,98	5,41
10	Tinta látex branca PVA	lata	275,46	-0,07	1,55	5,05
11	Concreto FCK=25 MPa	m³	459,62	0,41	0,90	4,06
12	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	390,99	0,00	2,47	3,82
13	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,59	0,12	2,28	3,69
14	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	171,03	0,87	4,96	3,62
15	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	447,17	0,00	1,40	3,53
16	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,84	0,00	1,83	3,21
17	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	767,23	-0,90	1,36	2,92
18	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	402,29	0,28	1,25	1,83
19	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,77	0,32	2,36	-0,08
20	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	271,71	0,00	1,51	-0,92
CUB- Materiais		R\$/m²	799,67	-0,31	-0,86	-0,95
21	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	92,56	-0,43	-1,95	-3,28
22	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,68	-0,62	0,18	-3,57
23	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,99	-0,58	-2,58	-3,93
24	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	35,47	-2,15	-4,96	-5,74
25	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	131,22	-0,24	0,54	-6,56
26	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,39	-0,94	-3,90	-7,16
IGP-M -Julho/2023		Índice	1101,20	-0,72	-5,15	-7,72
27	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,97	-1,83	-10,24	-10,26



Rio Claro, 10 de novembro de 2022.

Exmo. Prefeito Municipal de Rio Claro
Dr. Gustavo Ramos Perissinotto

recb: em
20/11/22

REFERÊNCIA: Revisão de lançamentos da Dívida Ativa, do imóvel com referência cadastral 01.24.016.0001.001, situado à rua 7, 1193, centro, antigas instalações da Cervejaria Skol-Caracu


GUSTAVO RAMOS PERISSINOTTO
Prefeito Municipal de Rio Claro

Considerando, que a partir de 31/12/2022, a UNICEP irá desocupar o imóvel.

Considerando, a abertura de negociações para compra e venda do referido imóvel, com o objetivo da instalação de um grande empreendimento no local, que não só irá contribuir para potencializar a atividade socioeconômica no município, geração de empregos, como também resgatar um importante patrimônio cultural e urbanístico de Rio Claro.

Considerando, que sobre o imóvel pesa um grande passivo de IPTU, que necessita e deverá ser regularizado.

Considerando, que por razões ignoradas, a Prefeitura Municipal vem realizando, de forma equivocada, o lançamento do Imposto Predial sobre uma área que corresponde à 18.513,00 m2.

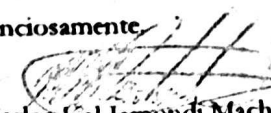
Considerando, que a área real de construção do imóvel corresponde à 13.344,01 m2, conforme consta do processo de Alvará da Prefeitura Municipal e do Corpo de Bombeiros.

Considerando, existir, uma cobrança indevida sobre 5.169 m2 inexistentes.

Requer a Vossa Excelência, que determine a abertura de um procedimento administrativo, para verificação dessa inconsistência (5.169 m2 – inexistentes) e constatado o equívoco que sejam refeitos os lançamentos de IPTU desde o ano 2000, bem como da Dívida Ativa, incluindo o recálculo dos juros, multa e correção monetária.

Agradecendo o deferimento desse pleito.

Atenciosamente,


Luiz Carlos Kal Hamondi Machado

Proprietário e Depositário Judicial do Imóvel


RODRIGO J. I. MACHADO
OAB/SP 267.277

PROCESSO 25577/2022

Avenida Ipiranga, 104 - 11º andar
República - CEP 01046-010 - SP
Tel: + 55 11 3257-8766.
www.advocaciabushatsky.com.br

PROJETO ARQUITETÔNICO

Proc. N°

Folha:

05/16

OBRA: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER.

LOCAL: RUA SETE, 1193 - FACULDADES ASSER

BAIRRO: CENTRO - RIO CLARO SP

PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO

ESCALAS: 1:100

LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA



Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno.

PROPRIETÁRIO

LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO
CPF: 538.668.308-25

ÁREAS

M²

ÁREA TOTAL DO TERRENO	8.060,00 m ²
ÁREA TOTAL FACULDADE ASSER.	9.268,74 m ²
ÁREA TOTAL TORRE DESATIVADA	4.075,27 m ²
ÁREA ÚTL. TOTAL	13.344,01 m ²
ÁREA TOTAL A REGULARIZAR	4.316,07 m ²
ÁREA OCUPADA TOTAL	8.656,26 m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,65
TAXA DE OCUPAÇÃO	82,58%
ÍNDICE DE PERMEABILIDADE	100000

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ARQ. WILLIAM PEREIRA DA SILVA
CAU: 196883-1

RRT: 8246210

ÁREA PREDIAL 13.344,01 m²

Processo Administrativo nº 25.577/2022

Retornamos para as providências de competência, informando que, realizada vistoria "in loco", constata-se que as áreas construídas estão de acordo com a apresentada no Projeto juntado pelo requerente, reencartadas na sequência deste (Prancha 00/16 a 16/16).

Necessário esclarecer que, as áreas indicadas como Projeto Torre (Pranchas 12/16 a 14/16), encontra-se parcialmente em ruínas (área denominada de "aterro") e a edificação vertical, com múltiplos pavimentos, está em estado avançado de deterioração, classificado em BCI como de má conservação e desprovida de instalações elétricas, conforme BCI anexo.

Quanto as demais áreas, se encontram em bom estado de conservação, com as características apresentadas também em BCI anexo.

Rio Claro, 03 de abril de 2023


DANIEL CARLOS CARRILO
Agente de Fiscalização - DOP
M.F. 006791

Rio Claro, 26 de junho, de 2023



Exmo. Prefeito Municipal, de Rio Claro
Sr. Gustavo Ramos Perissinotto

REFERÊNCIA: Processo 25577/2022 - Solicitação de reconsideração do pedido de revisão de lançamentos da Dívida Ativa, do imóvel com inscrição cadastral 1.24.016.0001.001, situado à rua 7, 1193, centro, antigas instalações da cervejaria Skol-Caracú.

Considerando, que a prefeitura Municipal de Rio Claro, após exaustiva e apurada análise cadastral e tributária, reconheceu nos autos do processo em epígrafe, que a área predial efetivamente existente no referido imóvel é de **13.334,01 m2** e não de 18.513,00 m2, como era lançado em anos anteriores.

Considerando, que o Departamento de Tributos da PM de Rio Claro, alega que não há como fazer a correção retroativa, tendo em vista que **"não há como se comprovar que a área de construção atual (constatada por vistoria do fiscal) era a mesma em anos anteriores"**.

Considerando, que mesmo em se respeitando os rigorosos pareceres dos servidores municipais, é possível divergir do posicionamento dos mesmos, e afirmar que **há sim condições de se comprovar que a área predial do referido imóvel é praticamente a mesma, ou seja, 13.500 m2, desde 16/10/1996 (data da venda do mesmo).**

RAZÕES DA CONTESTAÇÃO

Primeiramente, por se tratar de um imóvel situado em área de influência de Patrimônio Histórico Tombado (Museu Histórico e Pedagógico Amador Bueno da Feiga), incide sobre o mesmo inúmeras restrições construtivas de ampliação, redução, ou seja, de modificação da área predial.

Essa metragem de aproximadamente 13.500 m2, desde do ano 1996 é possível de ser comprovada não só pelo Contrato de Compra e venda (em anexo), como também por depoimentos e declarações de ex-diretores e ex-funcionários da Skol-Caracú, fotos aéreas, vídeos, plantas da época, e ampla documentação, também disponível no Arquivo Histórico Municipal.

pode até ser factível cogitar que antes de 23/05/1992, data do encerramento das atividades e fechamento da antiga fábrica da Skol-Caracú, pudesse ter existido no local uma área construída de 18.513 m², porém, desse marco temporal até 16/10/1996 (data da venda do imóvel), se passaram 4 anos e, nesse interim, parte das instalações desabou ou teve de ser demolida para a retirada das máquinas e equipamentos, que foram vendidos ou transferidos para outras unidades de produção de cerveja e refrigerantes.

A justificativa para o pedido oficial de regularização da área predial efetivamente existente, não ter sido feito logo após a compra, se deve, primeiramente, ao fato de lá ter se instalado uma Instituição Educacional (Curso e Colégio Anglo Novo Triunfo e posteriormente a Faculdade ASSER- UNICEP, ambas gozando de benefício fiscal, podendo permutar o valor de IPTU por bolsas de estudos.

Além dessa premissa, também se impõem questões de ordem jurídica sobre a titularidade do referido imóvel, visto que o sr. Luiz Carlos Kal Iamondi Machado além da posse, também é depositário judicial do mesmo (pela 3ª Vara Cível). No entanto, a propriedade registrada no 2º Serviço de Registro de Imóveis, livro 2, matrícula 38817, continua em nome da Cervejaria Skol- Caracú, hoje Anheuser-Busch Inbev.

DEFERIMENTO

Diante desses fatos, requer à Vossa Excelência que determine a abertura de procedimento administrativo, para que, após a confirmação dessas informações, se proceda a retificação e atualização dos lançamentos em Dívida Ativa do referido imóvel desde o ano de 1996.

Agradecendo, antecipadamente, o deferimento desse pleito, atenciosamente.


 Luiz Carlos Kal Iamondi Machado
 Proprietário e Depositário Judicial


 Rodrigo Jordão I. Machado
 OAB / SP 267.277

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
À
DIVISÃO DE PROTOCOLO E ARQUIVO

O Departamento de Tributos em resposta a contestação apresentada nas folhas 77 e 78 do presente administrativo, vem informar o que se segue: Conforme exposto anteriormente, a Lei Municipal nº 1030/1966, em seu Art. 101, diz que o contribuinte dispõe do prazo de 20 (vinte) a partir da data de recebimento do carnê (atualmente utilizada a data de vencimento da primeira parcela ou cota única) para solicitar quaisquer correções que julgue necessárias.

Compreendemos que haja imbróglio judicial sobre o referido imóvel e que isso acarrete transtornos, no entanto, como o requerente detém contrato de compra e venda, isso determina a posse do mesmo, o que teria admitido o direito de se realizar o pedido de revisão na época da aquisição.

Outro ponto abordado pelo requerente em sua contestação para não ter solicitado a revisão, foi que no local havia instalada Instituição Educacional (Colégio Anglo Educacional e posteriormente Faculdade Asser – UNICEP) e ambas gozavam de benefício fiscal.

Tal questão também não teria influência no pedido de revisão, uma vez que tal benefício se dá sobre cálculo feito entre o valor das bolsas de estudo concedidas e o valor do imposto cobrado, sendo que a revisão só altera o valor do imposto e não impede a concessão do benefício fiscal.

Outro ponto a ser considerado é com relação ao Art. 39 da lei já mencionada, que diz: *“o direito de proceder ao lançamento de tributos, assim como a sua revisão, prescreve em 5 anos, a contar do último dia do ano em que se tornarem devidos”*.

Seguindo essa linha, a revisão de lançamento só pode ser retroagida no prazo máximo de 5 (cinco) anos da data da solicitação, desde que haja comprovação de que o lançamento tenha sido realizado de forma equivocada.

De acordo com nosso sistema, há um pedido de aprovação de projeto para o referido imóvel no ano de 2019 (protocolo nº 21.390/2019), onde consta a planta assinada por profissional com a metragem de construção de 13.344,01 m², no entanto tal processo encontra-se parado não havendo ainda uma conclusão, ou seja, o projeto não está aprovado, e por consequência, não possui o habite-se.

Além disso, no referido administrativo, não consta laudo de vistoria emitido pelo fiscal competente, atestando que a metragem presente na planta era

a mesma metragem in loco na data da solicitação, sendo apurada a metragem somente no ano de 2023.

Diante de todo o exposto acima, informamos não ser possível atender a solicitação de revisão retroativa desde o ano de 1996.

Após ciência, o processo poderá ser arquivado.

Rio Claro, 03 de agosto de 2023.

João F. V. da Silva
Chefe de Divisão de Rendas Imobiliárias

Jader A. M. Cervezan
Diretor do Departamento de Atendimento ao Público





91.40

ELEVAÇÃO 01

	APROVADO - 26/06/44
	APROVADO - 24/03/49
	APROVADO - 06/05/49
	APROVADO - 26/08/49
	APROVADO - 24/03/60
	APROVADO - 14/01/70
	APROVADO - 25/01/71
	APROVADO - DATA ILEGÍVEL
	SEM DOCUMENTO DE APROVAÇÃO.

[illegible]

PROJETO ARQUITETÔNICO		Proc. Nº	001/
		Folha:	
OBRA: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSIS LOCAL: RUA SETE, 1193 - FACIDADES ASSER BARRIO: CENTRO - RIO CLARO SP PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IMAMONI MACHADO ESCALAS: 1:100			
LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA			

[illegible]

PROJETO ARQUITETÔNICO	Proc. N°
	Folha: 02/16

OBRA: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER
LOCAL: RUA SETE, 1193 - FACULDADES ASSER
BAIRRO: CENTRO - RIO CLARO SP
PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO
ESCALAS: 1:100

LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA



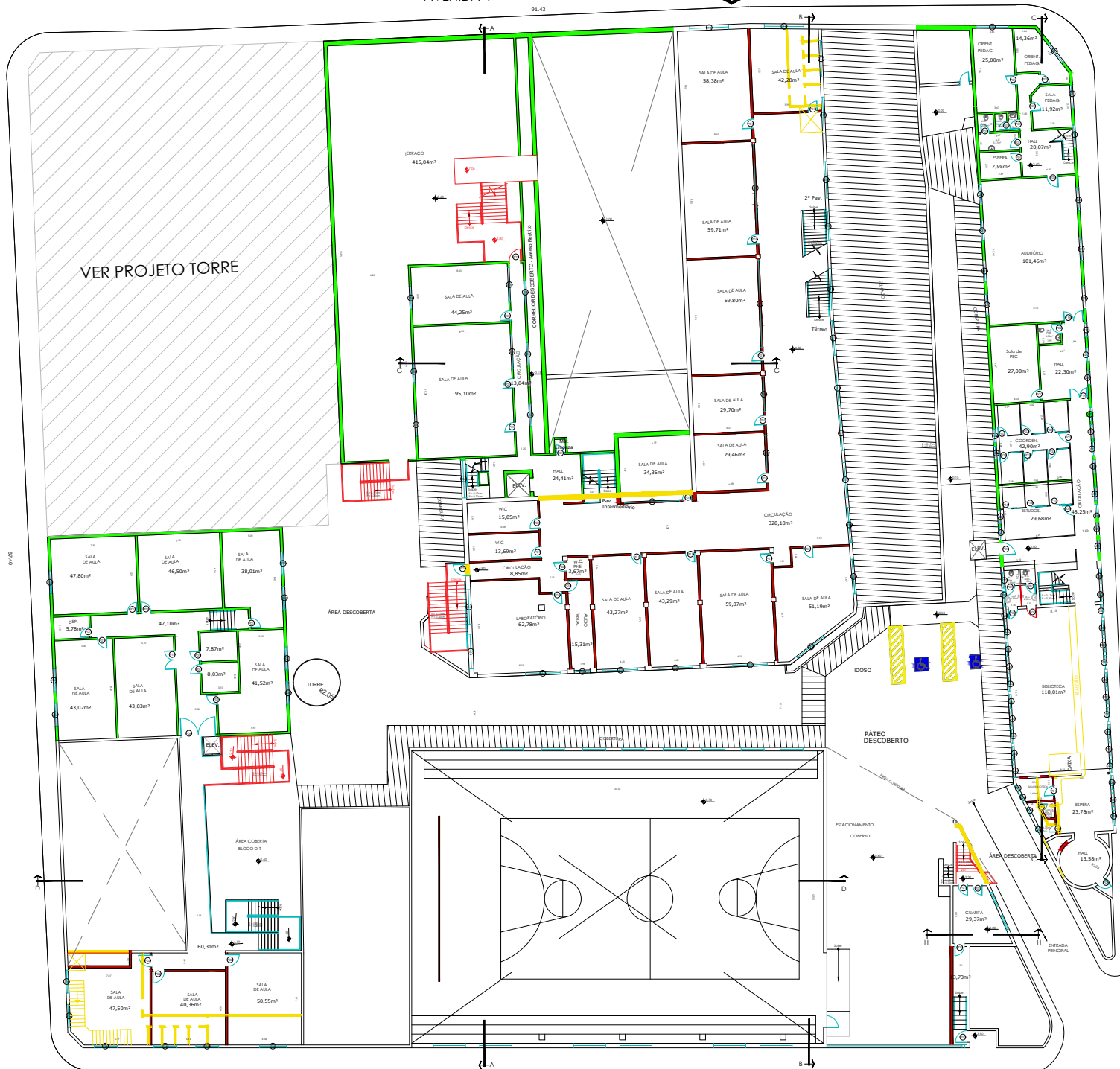
ÁREAS	
ÁREA TOTAL DO TERREIRO	6.200
ÁREA TOTAL PAVIMENTADA ASF/P	6.200
ÁREA TOTAL TOPÓR CRUZADA/ASPH.	4.075
ÁREA TOTAL TOPÓR CRUZADA/ASPH.	13.340
ÁREA TOTAL REGULARIZADA	6.278
ÁREA CILINDRADA TOTAL	6.050
COSTA DE CANTO DE APROVEITAMENTO	2.000
TAXA DE COUPONAGEM	62,50
NORTE DE URBANIZAÇÃO/IMPLANT.	

Declara que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno.

PROPRIETÁRIO
LUIZ CARLOS KAL SAMRONDI MACHADO
CPF: 539.668.308-25

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
ARIQ. WILLIAM PEREIRA DA SILVA
CAD: 195883-1

RPT: 82-61210



PLANTA BAIXA - PAVIMENTO I - ASSER RIO CLARO
DEMOLIR/CONSTRUIR
Escala 1:100

PLANTA BAIXA - INTERMEDIÁRIO - ASSER RIO CLARO
Escala 1:100

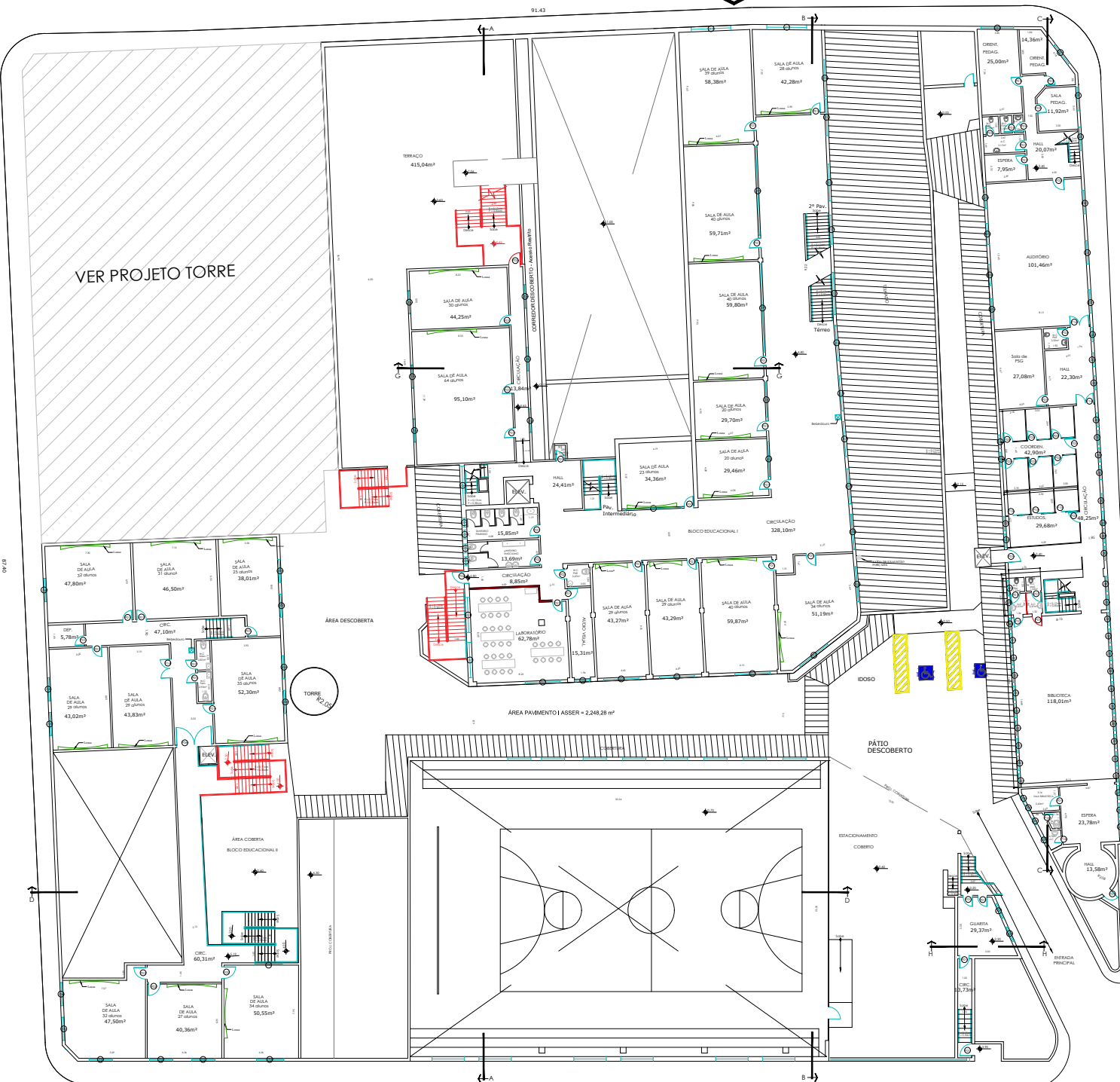
LEGENDA

-  A CONSTRUIR
 A DEMOLIR
 EXISTENTE.
 LEVANTAMENTO - SEM DOC.

QUADRO DE PORTAS E JANELAS

VER PRANCHA 01

[illegible]



PLANTA BAIXA - INTERMEDIÁRIO - ASSER RIO CLARO
Escala 1:100

PLANTA BAIXA - PAVIMENTO I - ASSER RIO CLARO
Escala 1:100

QUADRO DE PORTAS E JANELAS

VER PRANCHA 01

[illegible]



SISTEMAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD										SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN Y VENTILACIÓN
01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
03	03	03	03	03	03	03	03	03	03	03
04	04	04	04	04	04	04	04	04	04	04
05	05	05	05	05	05	05	05	05	05	05
06	06	06	06	06	06	06	06	06	06	06
07	07	07	07	07	07	07	07	07	07	07
08	08	08	08	08	08	08	08	08	08	08
09	09	09	09	09	09	09	09	09	09	09
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43</						

PROJETO ARQUITETÔNICO	Proc. N°
	Folha: 05/16

OBRAS: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER
LOCAL: RUA SETE, 1193 - FACULDADES ASSER
BAIRRO: CENTRO - RIO CLARO SP
PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO
ESCALAS: 1:100

LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA

ÁREAS	M²
ÁREA TOTAL DO TERREIRO	6.200,00 m²
ÁREA TOTAL PAVIMENTO ASFO	6.200,00 m²
ÁREA TOTAL TERRE CERRADO	6.200,00 m²
ÁREA 01, TOTAL	13.000,00 m²
ÁREA TOTAL, A REGULARIDADE	6.200,00 m²
ÁREA OCEÂNICA TOTAL	6.200,00 m²
COSTA DE AFRONTAMENTO	1,00
TAXA DE OCUÇÃO	0,00
ÍNDICE DE PROJEÇÃO	0,00

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
 ARQ. WILLIAM PEREIRA DA SILVA
 CREA: 15665-1

DOT: 0540103

DOI: 10.1002/for

RUA 8 ELEVÇÃO 04

 A CONSTRUIR
 A DEMOLIR
 EXISTENTE.
 LEVANTAMENTO - SEM DOC.

RUA

&lt

[illegible]

PROJETO ARQUITETÔNICO	Proc. N°
	Folha: 07/16

OBRA: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER
LOCAL: RUA SETE, 1193 - FACULDADES ASSER
BAIRRO: CENTRO - RIO CLARO SP
PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO
ESCALAS: 1:100

LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA



PROPRIETÁRIO
 LUIZ CARLOS KAL SAMONDI MACHADO
 CPF: 539.658.308-25

ÁREAS	m²
ÁREA TOTAL DO TERRENO	6.280,00 m²
ÁREA TOTAL FACILIDADES AEROP.	6.280,00 m²
ÁREA TOTAL TORRE DE CONTROLO	1.240,00 m²
ÁREA TOTAL AEROGARAGEM	4.730,00 m²
ÁREA TOTAL PAVIMENT.	6.280,00 m²
COSTA DESTE DE APROVEITAMENTO	1,00
TIPO DE COBERTURA	62,50%
ÍNDICE DE PERMEABILIDADE	mm/m

RESPONSÁVEL TÉCNICO
 ENG. WILLIAM PEREIRA DA SILVA
 CREA: 19688-1

QOT: 8546706

PLANTA BAIXA - PAVIMENTO III - ASSER RIO CLARO
DEMOLIR/CONSTRUIR
Escala 1:100

91.40

AVENIDA 2

ELEVACÃO 0



EVACUAÇÃO 03

[illegible]

PROJETO ARQUITETÔNICO	Proc. Nº
	Folha: 08/

OBRA: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER
LOCAL: RUA SETE, 1193 - FACULDADES ASSER
BAIRRO: CENTRO - RIO CLARO SP
PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO
ESCALAS: 1:100

LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA



ÁREAS

AREA TOTAL DO TERRENO	6.300,00 m²	RESPONSÁVEL TÉCNICO: ARC. WILLIAM PEREIRA DA SILVA CRB: 15552-1
AREA TOTAL FAIXA DE PASSO	6.300,00 m²	
AREA TOTAL TORRE DE OBSERVAÇÃO	4.070,27 m²	
AREA CIL. TOTAL	10,24 m²	
AREA TOTAL A REGULAÇÃO	4.210,00 m²	
AREA COUPADA TOTAL	1,00	
COCENTRO DE APROVEITAMENTO	1,00	
TIPO DE COUPADA	6,25/50	RGT: 6464215
INDICE DE PERMANECENCIA	00000	

RF: 134370

PLANTA BAIXA - PAVIMENTO III - ASSER RIO CLARO
Escala 1:100

91.40 AVENIDA 2 ELEVACÃO 01



PROJETO ARQUITETÔNICO	Proc. N°
	Folha: 09/16

OBRA: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER
LOCAL: RUA SETE, 1193 - FACULDADES ASSER
BAIRRO: CENTRO - RIO CLARO SP
PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO
ESCALAS: 1:100

LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA

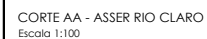
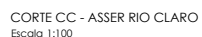
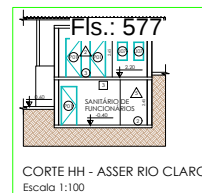
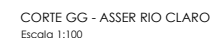
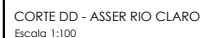


ÁREAS

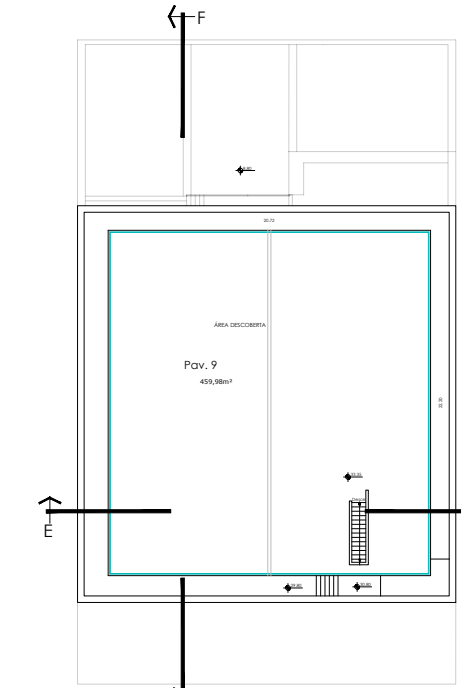
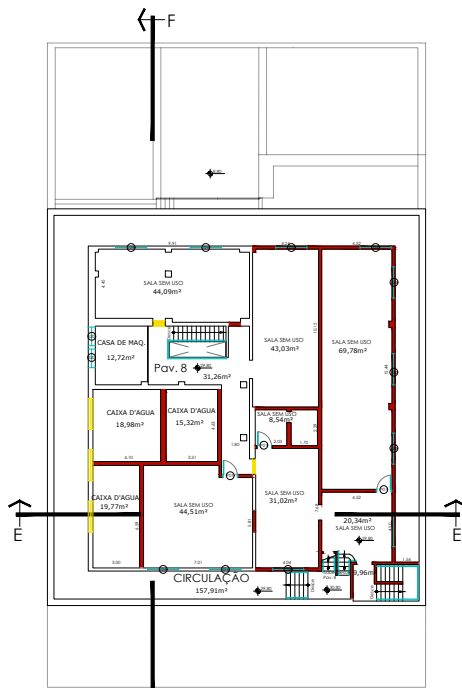
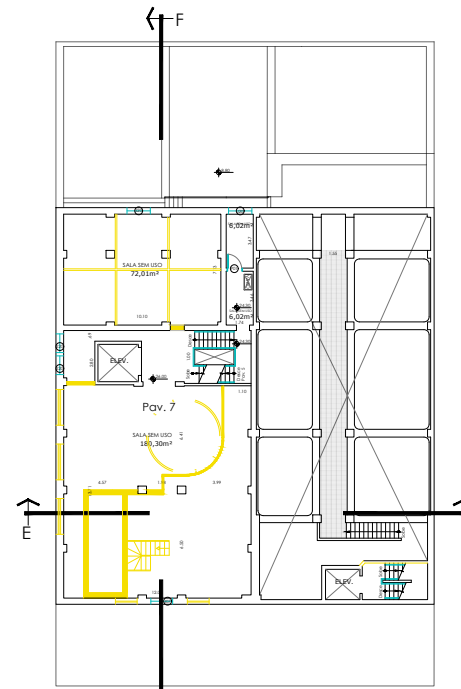
ÁREA TOTAL DO TERRENO
ÁREA TOTAL PAVIMENTADA
ÁREA TOTAL TORRE DE SINAL
ÁREA TOTAL
ÁREA TOTAL A REGULARIZAR
ÁREA OCUPADA TOTAL
COSTO DE APROVEITAMENTO
TAXA DE OCUPAÇÃO
INTEIRO DE PERMISSÃO

M²

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
ARQ. WILLIAM PEREIRA DA SILVA
CAD.: 196883-1

[illegible]

PROJETO ARQUITETÔNICO	Proc. N°
	Folha: 10/16
OBRA: LOCALIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER. LOCAL: RUA SETE, 1193 - FACULDADES ASSER BAIRRO: CENTRO - RIO CLARO SP PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO ESCALAS: 1:100	
LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA 	Declara que a aprovação do projeto implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade dos terrenos.
ÁREAS	M² ÁREA TOTAL DO TERRENO 6.202,08 m² ÁREA TOTAL ALUGUÉL ASSER 4.279,27 m² ÁREA TEB. TORRE EOLAR BRISA 1.207,00 m² ÁREA TOTAL A RECALAPAR 4.279,27 m² ÁREA ALUGUÉL TOTAL 5.086,27 m² COBERTURA DE ARQUITETAMENTO 1,00 m² MÓDULO COBERTURA 0,00 m² MÓDULO COBERTURA 0,00 m²
NOTA DE PONTUAÇÃO	PROPRIETÁRIO LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO CPF: 539.688.305-25 RESPONSÁVEL TÉCNICO ARQ. WILLIAM PEREIRA DA SILVA CAD: 198885-1 RRT-0456242



 A CONSTRUIR
 A DEMOLIR
 EXISTENTE.
 LEVANTAMENTO - SEM DOC.

[illegible][illegible]

PLANTA BAIXA- TORRE - PAVIMENTO 6
Escala 1:100

←

PLANTA BAIXA- TORRE - PAVIMENTO 9
Escala 1:100

CORTE FF - TORRE
Escala 1:100

CORTE EE - TORRE
Escala 1:100

GENERAL INFORMATION			REMARKS ON SUBMISSIONS & OBSERVATIONS
NAME	DATE	TIME	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

PROJETO ARQUITETÔNICO

Proj. N°

Folha

14/16

OBRAS: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER

LOCAL: RUA SETE, 1193 - FAZENDAS ASSER

BAIRRO: RIO CLARO - RIO CLARO SP

PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMMONI MACHADO

ESCALAS: 1:100

LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA

Notar que a localização do projeto está ligada ao planejamento por parte do proprietário do terreno de acordo com o projeto.

REGISTRO Nº

LUIZ CARLOS KAL IAMMONI MACHADO

CRP: 535.859.308-25

ÁREAS

M²

ÁREA TOTAL	5.400,00
ÁREA TOTAL PAVIMENTO ASERVA	4.800,00
ÁREA TOTAL PAVIMENTO DE CIMENTO	4.800,00
ÁREA TOTAL PAVIMENTO DE CIMENTO	4.800,00
ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO	4.800,00
ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO	4.800,00
ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO	4.800,00
ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO	4.800,00
ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO	4.800,00
ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO	4.800,00

ÁREA TOTAL

ÁREA TOTAL PAVIMENTO ASERVA

ÁREA TOTAL PAVIMENTO DE CIMENTO

ÁREA TOTAL PAVIMENTO DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

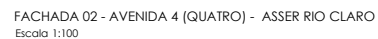
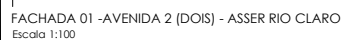
ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO

ÁREA TOTAL ÁREA DE CIMENTO



QUADRO DE CORTES E VENTILAS					QUADRO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65

PROJETO ARQUITETÔNICO	Proc. N°
	Folha: 15/16

OBRA: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER.
LOCAL: RUA SETE, 1193 - FACULDADES ASSER
BAIRRO: CENTRO - RIO CLARO SP
PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO
ESCALAS: 1:100



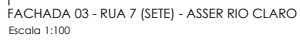
Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno.

PROPRIETÁRIO
LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO
CNPJ: 539.668.308-25

ÁREAS	M ²
ÁREA TOTAL DO TERRENO	6.260,00 m ²
ÁREA TOTAL FACILIDADE ACESSO	6.268,34 m ²
ÁREA TOTAL TORRE DESTAQUEADA	4.073,91 m ²
ÁREA UTIL. TOTAL	13.344,91 m ²
ÁREA TOTAL A REQUALIFICAR,	4.218,57 m ²
ÁREA OCUPADA TOTAL	6.096,28 m ²
COCIENTE DE APROVEITAMENTO	1,65
TAXA DE OCUPAÇÃO	92,00%
ÍNDICE DE PERMEABILIDADE	100,00%

RESPONSÁVEL TÉCNICO
 ARO. WILLIAM PEREIRA DA SILVA
 CAD: 196883-1

RRT: 8248210



QUANTO DE PAZ E HABILIS			
QUANTIDADE DE PAZ	QUANTIDADE DE HABILIS	QUANTIDADE DE PAZ E HABILIS	QUANTIDADE DE PAZ E HABILIS
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

PROJETO ARQUITETÔNICO		Proc. N°																		
		Folha: 16/16																		
OBRA: REGULARIZAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR ASSER. LOCAL: RUA SETE. 1193 - FACULDADES ASSER BAIRRO: CENTRO - RIO CLARO SP PROPR.: LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO ESCALAS: 1:100																				
LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA		Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno.																		
ÁREAS M² <table border="1"> <tbody> <tr> <td>ÁREA TOTAL DO TERRENO</td> <td>8.080,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TOTAL PAVIMENTADA</td> <td>4.079,27 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TOTAL TORRE DEBENEFICIA</td> <td>13.500,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA LÍB. TOTAL</td> <td>4.079,27 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TOTAL A REGULARIZAR</td> <td>4.000,73 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA COLOCADA EM PLANTIO</td> <td>4.000,73 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA BENEFICIA DO IMPLANTAMENTO</td> <td>4.000,73 m²</td> </tr> <tr> <td>TAXA DE OCUPAÇÃO</td> <td>50,00%</td> </tr> <tr> <td>TAXA DE PERMEABILIDADE</td> <td>50,00%</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREA TOTAL DO TERRENO	8.080,00 m ²	ÁREA TOTAL PAVIMENTADA	4.079,27 m ²	ÁREA TOTAL TORRE DEBENEFICIA	13.500,00 m ²	ÁREA LÍB. TOTAL	4.079,27 m ²	ÁREA TOTAL A REGULARIZAR	4.000,73 m ²	ÁREA COLOCADA EM PLANTIO	4.000,73 m ²	ÁREA BENEFICIA DO IMPLANTAMENTO	4.000,73 m ²	TAXA DE OCUPAÇÃO	50,00%	TAXA DE PERMEABILIDADE	50,00%	PROFESSOR LUIZ CARLOS KAL IAMONDI MACHADO CPF: 539.668.308-25
ÁREA TOTAL DO TERRENO	8.080,00 m ²																			
ÁREA TOTAL PAVIMENTADA	4.079,27 m ²																			
ÁREA TOTAL TORRE DEBENEFICIA	13.500,00 m ²																			
ÁREA LÍB. TOTAL	4.079,27 m ²																			
ÁREA TOTAL A REGULARIZAR	4.000,73 m ²																			
ÁREA COLOCADA EM PLANTIO	4.000,73 m ²																			
ÁREA BENEFICIA DO IMPLANTAMENTO	4.000,73 m ²																			
TAXA DE OCUPAÇÃO	50,00%																			
TAXA DE PERMEABILIDADE	50,00%																			
		RESPONSÁVEL TÉCNICO PROF. WILLIAM FERREIRA DA SILVA CRB 196885-1																		
		REVIS. ARQUIT.																		