

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

**EXMO. SR.º. DR.º. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ
DO RIO PRETO /SP**

Processo nº: 1042846-38.2020.8.26.0576

JOÃO PAULO LOPES DA SILVA POLOTTO, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. Nos autos de **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação** que **Banpar Fomento Comercial e Serviços Ltda** move contra **Moinhos Supremo Nutrição Animal Ltda e outros** pelo Juízo e Cartório deste Ofício, após haver procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São José do Rio Preto, 31 de agosto de 2021

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

Prezados Senhores,

Foi desenvolvido o presente trabalho com o objetivo de apresentar subsídios e parâmetros que se correlacionam com os valores de mercado dos imóveis.

É importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Na presente avaliação consideramos que o imóvel em questão se encontra regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigação e pesquisa quanto à correção dos documentos fornecidos, tais como: posse, domínio, hipoteca, desapropriações, dívidas e ou demais dependências legais. As informações obtidas e recebidas foram tomadas de boa-fé.

Visando em atender e prestar consultoria de qualidade com transparência na informação e credibilidade, agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho.

Atenciosamente,

São José do Rio Preto, 31 de agosto de 2021

RESPONSÁVEL: JOÃO PAULO LOPES DA SILVA POLOTTO

CKEA: 5064046289

APC RICS: 6706228

IBAPE: 1708

SUMÁRIO

1. PROÊMIO.....	5
2. DATA DA VISTORIA.....	5
3. EQUIPE DE TRABALHO.....	5
4. ACOMPANHANTES DURANTE A VISTORIA.....	5
5. DO IMÓVEL EM ESTUDO.....	6
5.1. MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP.....	6
5.2. LOCALIZAÇÃO.....	7
5.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	10
5.4. INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL.....	10
5.5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
6. DO IMÓVEL AVALIANDO.....	11
6.1. REFERENTE AO TERRENO.....	12
6.2. REFERENTE A BENFEITORIAS.....	13
6.3. PESQUISA DE DÉBITOS JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL.....	14
DÉBITOS NÃO-AJUIZADOS.....	15
DÉBITOS AJUIZADOS.....	15
7. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	16
7.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.....	16
7.2. INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.....	16
7.3. PESQUISA DE DADOS.....	18
7.4. DADOS AMOSTRAIS.....	18
8. RESULTADOS.....	18
8.1. INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.....	18
9. VALORES OBTIDOS.....	25
10. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	26

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

FICHA RESUMO

PROCESSO	1042846-38.2020.8.26.0576
CLASSE/ASSUNTO	CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO
IMÓVEL – LOCAL	RUA HÉLIO NEGRELLI, Nº 1737, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP.
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
FINALIDADE	JUDICIAL- PENHORA
REQUERENTE	BANPAR FOMENTO COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA
EXECUTADO	MOINHOS SUPREMO NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA
DATA	31 DE AGOSTO DE 2021
METODOLOGIA	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I GRAU DE PRECISÃO III
RESPONSÁVEL TÉCNICO	ENGº CIVIL. JOÃO PAULO LOPES DA SILVA POLOTTO CREA 5064046289 / IBAPE 1708 / APC RICS 6706228 PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IPOG MESTRANDO EM AVALIAÇÕES UNIVERSIDADE POLITÉCNICA DE VALENCIA (UPV)
MATRÍCULA	MATRÍCULA Nº 33.465 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP.
TIPO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
ÁREA DO TERRENO	450,00 M ²
ÁREA CONSTRUIDA	355,70 M ²
FACHADA DO IMÓVEL	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 510.000,00 (QUINHENTOS E DEZ MIL REAIS)

1. PROÊMIO

Conforme Decisão do M.M Juiz de Direito Dr. Antônio Roberto Andolfatto de Souza 3ª Vara Cível de São José do Rio Preto- SP, publicada à fl. 21, o objetivo deste trabalho, consiste na apuração do valor de venda da casa. localizado na Rua Hélio Negrelli, n, 1737 na cidade de São José do Rio Preto-SP.

Segue este estudo a orientação da Norma Técnica ABNT 14.653 em sua forma, Norma do IBAPE.

2. DATA DA VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 15 de julho de 2021.

3. EQUIPE DE TRABALHO

- João Paulo Lopes da Silva Polotto, CREA-SP: 5064046289, IBAPE-SP: 1708; APC RICS: 6706228;
- Carolina Amaral Cancela, OAB 421153, RG 410557857

4. ACOMPANHANTES DURANTE A VISTORIA

- João Paulo Lopes da Silva Polotto, perito nomeado nestes autos;
- Carolina Amaral Cancela, OAB 421153, RG 410557857;
- Sem representantes das partes impossibilitando vistoria interna junto ao imóvel e implicando na avaliação com análise da situação paradigma, conforme NBR 14.653-2;

5. DO IMÓVEL EM ESTUDO

Matrícula	33.465
CRI	1º DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP
ÁREA DO TERRENO	450,00 M ²
ÁREA CONSTRUÍDA	355,70 M ²
ESCRITURA PÚBLICA	LIVRO 718 – FOLHA 121 – LAVRADA PELO 2º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.
PROPRIETÁRIO(A)	EDUARDO ALVES VILELA E GIRLAINE MARIA FURLAN VILELA

5.1. MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP



Figura 1 - Localização da cidade de São José do Rio Preto - SP (Fonte: IBGE)

Características do Município	
População estimada 2020	464.983
Área da unidade territorial 2020 (km²)	431,944
Densidade demográfica [2010] hab/km²	945,12

5.2. LOCALIZAÇÃO

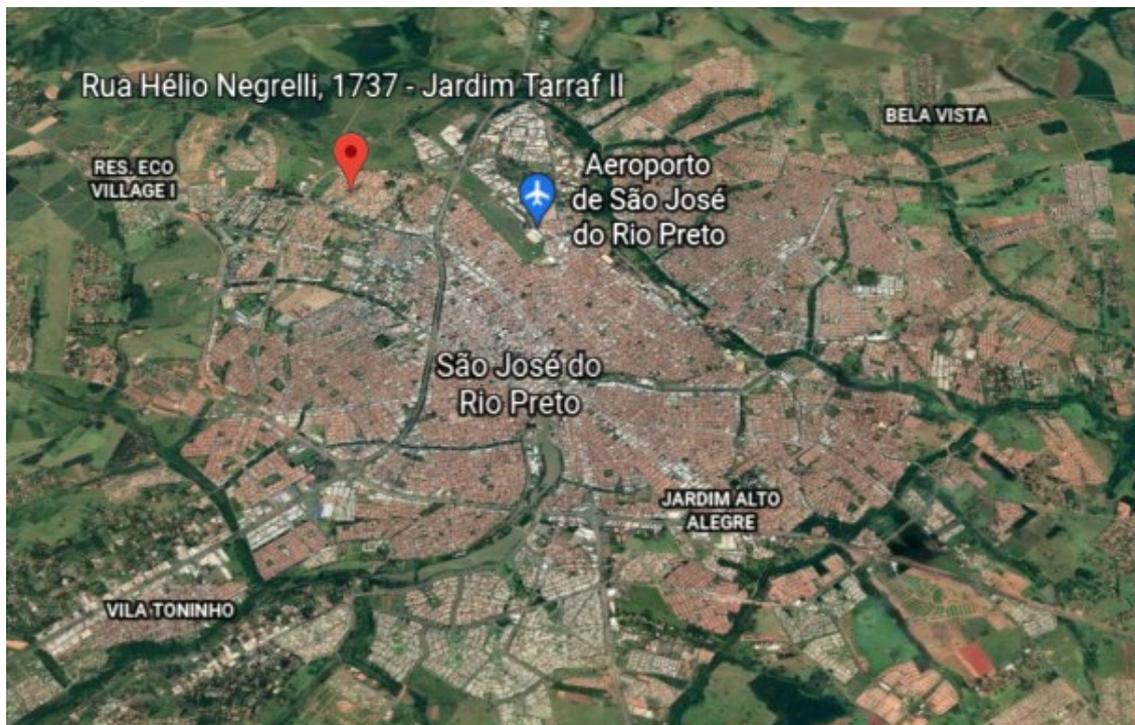


Figura 3: Localização do imóvel Avaliando em Relação ao Município - Fonte: Google Earth



Figura 2: Localização do imóvel em relação as proximidades. Fonte: Google Earth.

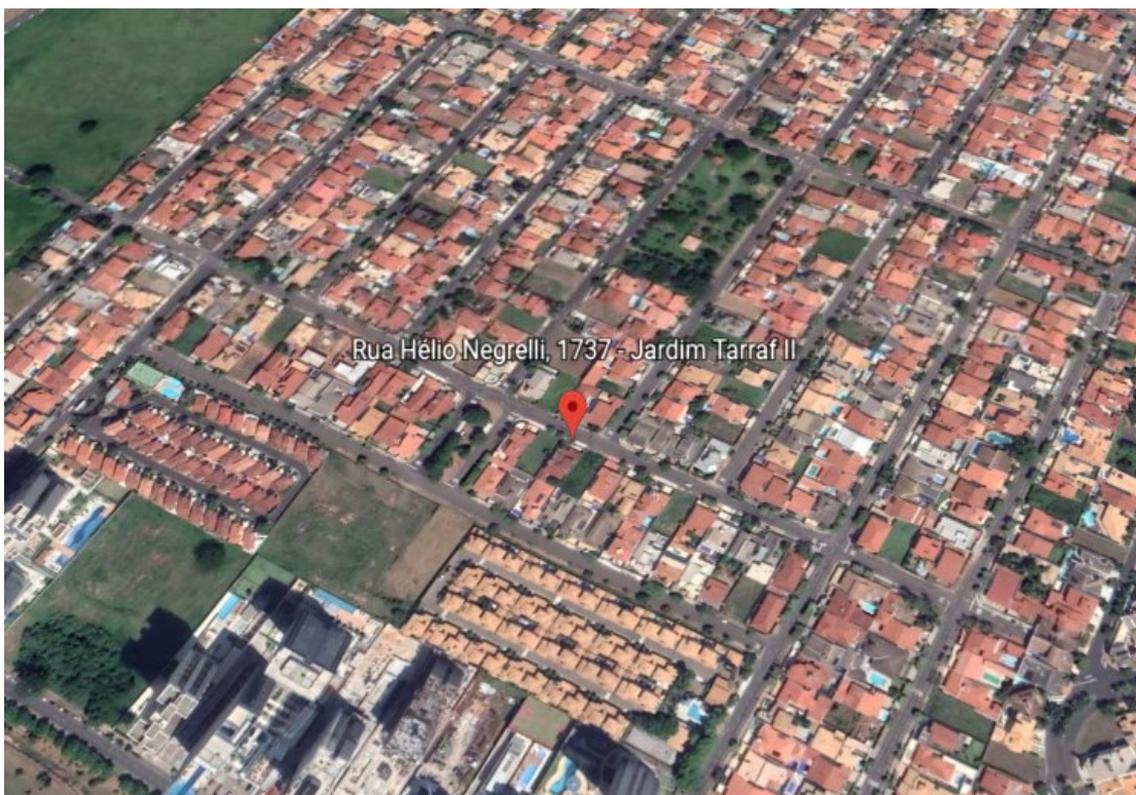


Figura 5: Vista aérea imóvel e região- Fonte: Google Earth.



Figura 4: Localização do Imóvel Avaliando em relação a microrregião- Fonte: Google Earth.

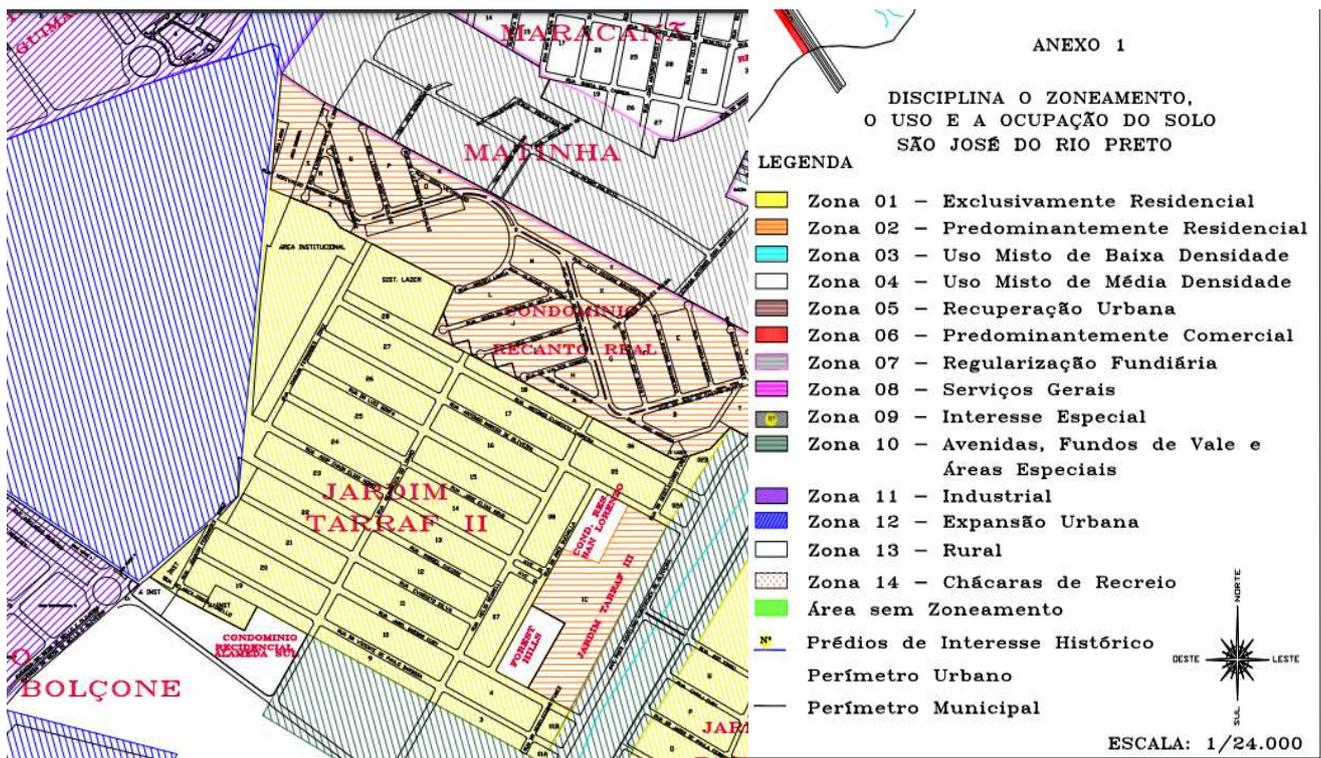


Figura 6: Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo da Região - Uso: Exclusivamente Residencial

5.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Localização do Empreendimento <input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana <input type="checkbox"/> Periferia em área de expansão <input type="checkbox"/> Periferia fora da área de expansão <input type="checkbox"/> Zona Rural	Avaliação da Localização <input checked="" type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim	Densidade de ocupação em relação ao município <input type="checkbox"/> Altamente Adensada <input checked="" type="checkbox"/> Densidade Normal <input type="checkbox"/> Pouco Adensada
Uso Predominante <input checked="" type="checkbox"/> Residencial unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural	Padrão Usual de Acabamento <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo <input type="checkbox"/> Não se aplica	Transporte Coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Deficiente <input type="checkbox"/> Inexistente

5.4. INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL

Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno	INFRA-ESTRUTURA								EQUIPAMENTO							
	Água	Esgoto	Energia	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação	Pavimentação	Guias e	Gás	Águas	Escola	Creche	Saúde	Comércio	Segurança	Lazer
Disponível - atendendo satisfatoriamente	<input checked="" type="checkbox"/>															
Disponível - atendendo precariamente	<input type="checkbox"/>															
Não disponível e necessária	<input type="checkbox"/>															
Não disponível e dispensável	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						

O conjunto dos equipamentos comunitários no entorno pode ser considerado:

Suficiente Insuficiente Inexistente

5.5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Oferta	Demanda	Absorção	Mercado Atual
Alta	Alta	Rápida	Aquecido
Médio-Alta	Médio-Alta	Normal-Rápida	Normal-Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
Médio-Baixa	Médio-Baixa	Normal-Difícil	Normal-Recessivo
Baixa	Baixa	Difícil	Recessivo

Obs: Estima-se velocidade de venda entre 12 a 18 meses.

6. DO IMÓVEL AVALIANDO

Na presente vistoria agendada para o dia 15 de julho de 2021, 08:30 h, não houve comparecimento de representantes das partes no imóvel durante a vistoria, impossibilitando-a entrada a residência.

O imóvel avaliando aparentava estar em estado de abandono.

Considerando que a realização de vistoria pericial mostrou-se **infrutífera**, foi realizado a avaliação adotando a situação paradigma, tendo em vista a impossibilidade de adentrar ao imóvel e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011.

Além disso foi realizado visita ao imóvel novamente no dia 16 de agosto de 2021 em busca de verificar a presença ou não de habitantes/ocupantes no imóvel, porém novamente o imóvel encontrava-se inabitado e com indícios de abandono.

O imóvel se localiza na Rua Hélio Negrelli, nº 1737 - Jardim Tarraf II-São José do Rio Preto- SP e encontra-se inscrito na matrícula sob nº 33.465 do 1º Cartório de Registro de imóveis de São José do Rio Preto- SP, sendo as informações referente ao terreno e as benfeitorias existentes extraídas da matrícula e transcritas nos subitens decorrentes.

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

6.1.REFERENTE AO TERRENO

Conforme Matrícula 33.465 1º CRI São José do Rio Preto – SP, referente ao terreno:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		São José do Rio Preto	
		Oficial	
		GUMERCINDO DE SETA	
MATRÍCULA	FICHA	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 27 DE agosto DE 19 84.	
33.465	001		
<p>IMÓVEL:- Um lote de terreno situado no loteamento denominado JARDIM TARRAF II, situado nesta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, constituído pelo lote 24, da quadra 08, medindo 15,00 metros de frente para a rua Projetada 12, 15,00 metros nos fundos, dividindo com o lote 03, 30,00 metros de um lado dividindo com o lote 23 e 30,00 metros do outro lado dividindo com o lote 25, com a área de 450,00 m².-- PROPRIETARIA:- TARRAF & FILHOS LTDA, sociedade comercial com sede nesta cidade a Av. Tarraf 3210, CGC/MF.-- 39.937.992/0001-73, representada por seu sócio gerente Faiez Nametallah Tarraf. REGISTRO ANTERIOR:- Matr. - 28.385 desta cartório. O referido é verdade e dou fe. O Esc. Hab. (Eli Francisco Borelli) O Oficial</p>			

Características do terreno:

- Referente ao formato: Retangular;
- Referente a Posição: Meio de quadra;
- Frente: 15,00m;
- Fundos: 15,00m;
- Lado direito: 30,00m;
- Lado esquerdo: 30,00m;
- Área total: 450,00m²;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por João Paulo Polotto Engenharia - Avaliações e Perícias, sob o número WSRP21703843355. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032338-08.2020.8.26.0500 e código 02061548.

6.2.REFERENTE A BENFEITORIAS

Na matrícula do imóvel objeto inscrita sob número 33.465 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Jose do Rio Preto - SP consta averbação referente a área construída.

AV.010/33.465:- Requereu-se a presente para constar que, os proprietários **CONSTRUIRAM** no terreno objeto da matrícula supra, **UM PRÉDIO RESIDENCIAL COM DOIS PAVIMENTOS**, que recebeu o n.º 1737 da Rua Hélio Negrelli, com **355,70 m2 de área total construída**, (sendo pav. térreo=197,50 m2, pav. superior=117,05 m2 e área de lazer=41,15m2), nos termos do Alvará de Construção n.º 2422, expedido aos 27.11.1992, e Habite-se n.º 806, expedido aos 03.09.2001, ambos pela municipalidade local, tendo apresentado a CND do INSS n.078092001-21036080, expedida aos 26.11.2001, sendo atribuído a construção o valor de R\$60.244,91 (Sessenta Mil, Duzentos e Quarenta e Quatro Reais e Noventa e Um Centavos).- São José do Rio Preto, 10 de Dezembro de 2.001. O Oficial,

Conforme Matrícula 33.465 1º CRI São José do Rio Preto – SP referente as benfeitorias:

- 2 pavimentos
- Área térrea: 197,50 m²
- Área Superior: 117,05 m²
- Área de lazer: 41,15 m²
- Área total: 355,70 m²
- Circunvizinhança: Sem vizinhos laterais;
- Padrão de Acabamento: Normal;
- Estado de Conservação: Necessitando de Reparos;
- Ocupação: Aparentemente desocupado/abandono;

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

6.3. PESQUISA DE DÉBITOS JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL

Tendo em vista a impossibilidade de adentrar ao imóvel e a situação com indícios de abandono, foi realizada pesquisa junto a prefeitura municipal referente a dívidas.

Com utilização do cadastro municipal do imóvel, número 0200104144, foi verificado a existência de débitos sendo emitido pela secretaria da fazenda a seguinte certidão positiva:



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA – DAFT
DEPARTAMENTO DE DÍVIDA ATIVA

CERTIDÃO POSITIVA
Nº: 1522795/2021

Contribuinte: EDUARDO ALVES VILELA
Endereço: R HÉLIO NEGRELLI, 1737 Qd.08 Lt.24
Cadastro: 0200104144

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever toda e qualquer dívida que porventura vier a ser apurada posteriormente CERTIFICAMOS, na forma da lei, que o cadastro acima discriminado acha-se DEVEDOR perante a Fazenda Municipal, referente a débitos administrados junto ao CADASTRO MUNICIPAL IMOBILIÁRIO.

Esta certidão não abrange a eventual existência de débitos junto à Administração Pública Indireta do Município.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

Verifique se há débito junto ao Cadastro Municipal Imobiliário desta Prefeitura e de tarifa de água/esgoto junto ao SEMAE.

São José do Rio Preto - SP, 12 de Agosto de 2021.

Emitida às 16:11:02 do dia 12/08/2021
Código de controle da certidão: 000324.346685.020010.414411.208202.1161375
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 06 MESES *****

Sendo assim, foram verificados e quantificados os débitos não ajuizados e já ajuizados referentes ao imóvel.

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV
DÉBITOS NÃO-AJUIZADOS

Tipo de Cadastro: Imobiliário
Cadastro: 0200104144 - EDUARDO ALVES VILELA

Débitos Não-Ajuizados **26** | Débitos Ajuizados **34** | Parcelamentos Administrativos **0** | Parcelamentos Jurídicos **0** | Autos de Infração Não-Ajuizados **0**

Débitos Não-Ajuizados Total selecionado: R\$ 7.389,62

<input checked="" type="checkbox"/>	Referência	Imposto	Vencimento	Valor Original	Multa/Juros/Acréscimos	Valor Total
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2021	1-IMPOSTO PREDIAL	15/06/2021	256,10	12,80	268,90
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2021	1-IMPOSTO PREDIAL	15/07/2021	256,10	10,24	266,34
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2021	1-IMPOSTO PREDIAL	16/08/2021	256,10	0,00	256,10
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2021	1-IMPOSTO PREDIAL	15/09/2021	256,10	0,00	256,10
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2021	1-IMPOSTO PREDIAL	15/10/2021	256,10	0,00	256,10
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2021	1-IMPOSTO PREDIAL	16/11/2021	256,10	0,00	256,10
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2021	1-IMPOSTO PREDIAL	15/12/2021	256,10	0,00	256,10

Obs.:

Para a impressão é necessário o [Acrobat Reader](#). [Clique aqui para instalá-lo.](#)

DÉBITOS AJUIZADOS

Tipo de Cadastro: Imobiliário
Cadastro: 0200104144 - EDUARDO ALVES VILELA

Débitos Não-Ajuizados **26** | Débitos Ajuizados **34** | Parcelamentos Administrativos **0** | Parcelamentos Jurídicos **0** | Autos de Infração Não-Ajuizados **0**

Débitos Ajuizados Honorários: R\$ 1.155,25 + Despesas Processuais: R\$ 67,78 + Total selecionado: R\$ 11.552,47

<input checked="" type="checkbox"/>	Referência	Imposto	Vencimento	Processo	Valor Original	Multa/Juros/Acréscimos	Valor Total
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2018	1-IMPOSTO PREDIAL	10/10/2018	0484322019	226,44	110,15	336,59
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2018	1-IMPOSTO PREDIAL	12/11/2018	0484322019	226,44	106,11	332,55
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2018	1-IMPOSTO PREDIAL	10/12/2018	0484322019	226,44	102,88	329,32
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2019	1-IMPOSTO PREDIAL	29/03/2019	0484322019	234,91	97,57	332,48
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2019	1-IMPOSTO PREDIAL	30/04/2019	0484322019	234,91	91,13	326,04
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2019	1-IMPOSTO PREDIAL	31/05/2019	0484322019	234,91	86,21	321,12
<input checked="" type="checkbox"/>	01/2019	1-IMPOSTO PREDIAL	28/06/2019	0484322019	234,91	84,39	319,30

Obs.:

Para a emissão da DARE acesse o link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltsjp/pages/custas/inicial>

Para a impressão é necessário o [Acrobat Reader](#). [Clique aqui para instalá-lo.](#)

DESCRIÇÃO	VALOR
DÉBITOS NÃO-AJUIZADOS	R\$ 7.389,62
DÉBITOS AJUIZADOS	R\$ 11.552,47
TOTAL DE DÉBITOS	R\$ 18.942,09

7. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme o IBAPE-SP, a metodologia deve ser escolhida em função da natureza do bem.

Devido a oferta de imóveis similares em localizações semelhantes ao do avaliando, para o caso em questão foi adotado o Método Comparativo direto de dados de mercado, inferência estatística, tendo em vista a precisão do método e oferta de dados.

7.1.MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística. No presente trabalho foi utilizado a Inferência Estatística.

7.2.INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

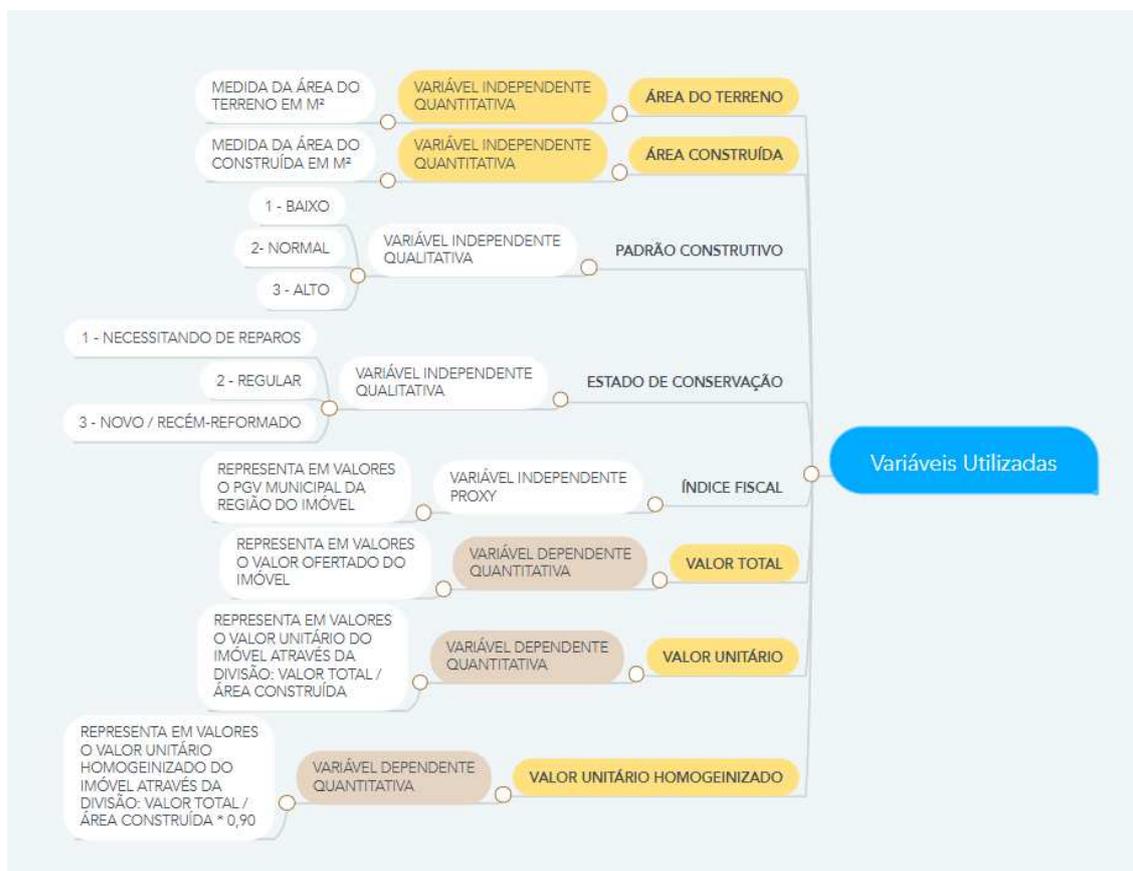
Na avaliação de bens estimamos o valor do imóvel com base na média dos preços praticados no mercado imobiliário (população) comparando com imóvel semelhantes ao que pretendemos avaliar. Porém para encontrar tal valor precisaríamos de todos os elementos da população, para vencer esta dificuldade trabalhamos com uma amostra representativa da população.

O ramo da estatística que se interessa pelo processo de generalização (transferência de conclusões das amostras para as populações), é conhecido como Inferência Estatística.

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

No presente trabalho foi utilizado o software Sisdea sendo seu relatório de inferência estatística presente em anexo. Vale ressaltar que o relatório fornecido pelo software é adequado integralmente as obrigatoriedades e sugestões da norma NBR 14.653-2 e possui relatório com estruturação descritiva, incluindo tabelas e gráficos.

Variáveis utilizadas no modelo:



Variáveis do avaliando:

- Área do terreno = 450,00m²;
- Área construída = 355,70m²;
- Padrão Construído = 2;
- Estado de Conservação = 1;
- Índice Fiscal = 472,57;

7.3. PESQUISA DE DADOS

A pesquisa de preços foi conduzida, sob aspecto técnico, obedecendo NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011 e NBR 14653-2:2011.

Para obtenção dos dados amostrais foram realizadas pesquisas junto a imobiliárias, em sites de locação de imóveis e a partir de banco de dados próprio.

7.4. DADOS AMOSTRAIS

No trabalho realizado foram utilizados 154 dados amostrais referente a imóveis localizados no município de São José do Rio Preto.

8. RESULTADOS

8.1. INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	156
Dados utilizados no modelo:	154

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por João Paulo L. S. Polotto, sob o número WSRP21703843355. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032648-88.2020.8.26.0500 e código 02061548.

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8599408 / 0,8579687
Coefficiente de determinação:	0,7394981
Fisher - Snedecor:	84,03
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	7
% de outliers:	4,55%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7,529	5	1,506	84,027
Não Explicada	2,652	148	0,018	
Total	10,182	153		

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitario H}) = +10,20161345 - 9192,97799 / \text{Area total}^2 - 0,4454863676 * \ln(\text{Area privativa}) + 0,06853086991 * \text{Padrão construtivo}^2 + 0,03409128492 * \text{Estado de conservação}^2 - 9,749271353 / \text{Índice fiscal}^{1/2}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitario H} = +26468,01092 * e^{(-9192,97799 / \text{Area total}^2)} * e^{(-0,4454863676 * \ln(\text{Area privativa}))} * e^{(+0,06853086991 * \text{Padrão construtivo}^2)} * e^{(+0,03409128492 * \text{Estado de conservação}^2)} * e^{(-9,749271353 / \text{Índice fiscal}^{1/2})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitario H} = +26946,62817 * e^{(-9192,97799 / \text{Area total}^2)} * e^{(-0,4454863676 * \ln(\text{Area privativa}))} * e^{(+0,06853086991 * \text{Padrão construtivo}^2)} * e^{(+0,03409128492 * \text{Estado de conservação}^2)} * e^{(-9,749271353 / \text{Índice fiscal}^{1/2})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitario H} = +27189,17261 * e^{(-9192,97799 / \text{Area total}^2)} * e^{(-0,4454863676 * \ln(\text{Area privativa}))} * e^{(+0,06853086991 * \text{Padrão construtivo}^2)} * e^{(+0,03409128492 * \text{Estado de conservação}^2)} * e^{(-9,749271353 / \text{Índice fiscal}^{1/2})}$

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$1/x^2$	-6,63	0,01
Area privativa	$\ln(x)$	-13,20	0,01
Padrão construtivo	x^2	8,62	0,01
Estado de conservação	x^2	7,43	0,01
Índice fiscal	$1/x^{1/2}$	-5,83	0,01
Valor unitario H	$\ln(y)$	45,89	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Area privativa	-0,62	0,60
Padrão construtivo	-0,47	0,20
Estado de conservação	0,08	0,19
Índice fiscal	0,43	0,07
Valor unitario H	-0,15	0,48

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,60	0,66
Estado de conservação	-0,30	0,15
Índice fiscal	-0,45	0,46
Valor unitario H	-0,33	0,74

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,02	0,20
Índice fiscal	-0,41	0,15
Valor unitario H	0,23	0,58

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Índice fiscal	-0,09	0,06
Valor unitario H	0,59	0,52

Correlações parciais para Índice fiscal	Isoladas	Influência
Valor unitario H	-0,28	0,43

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

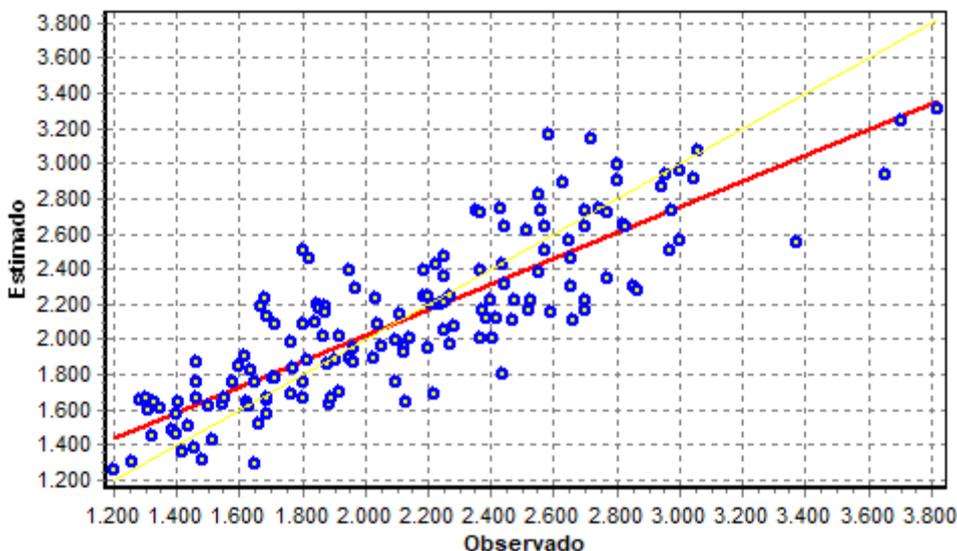


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

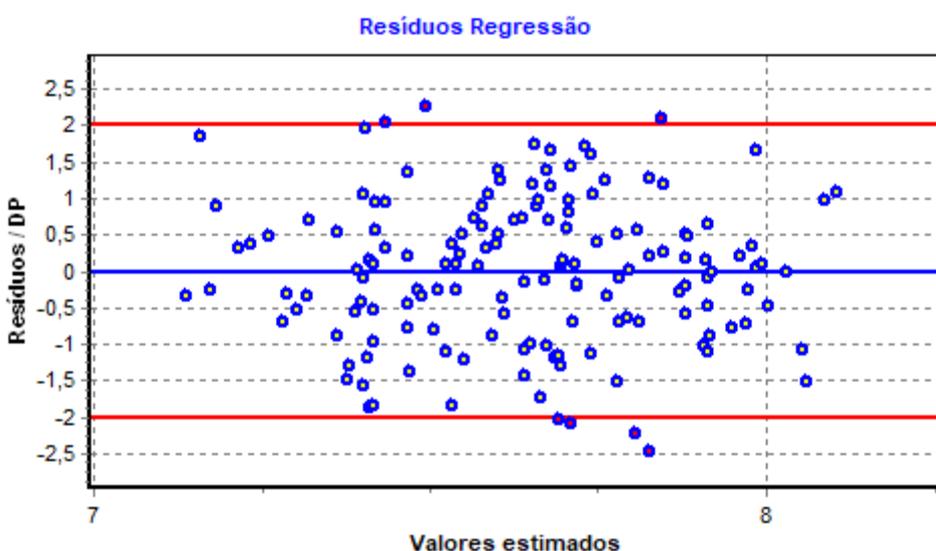
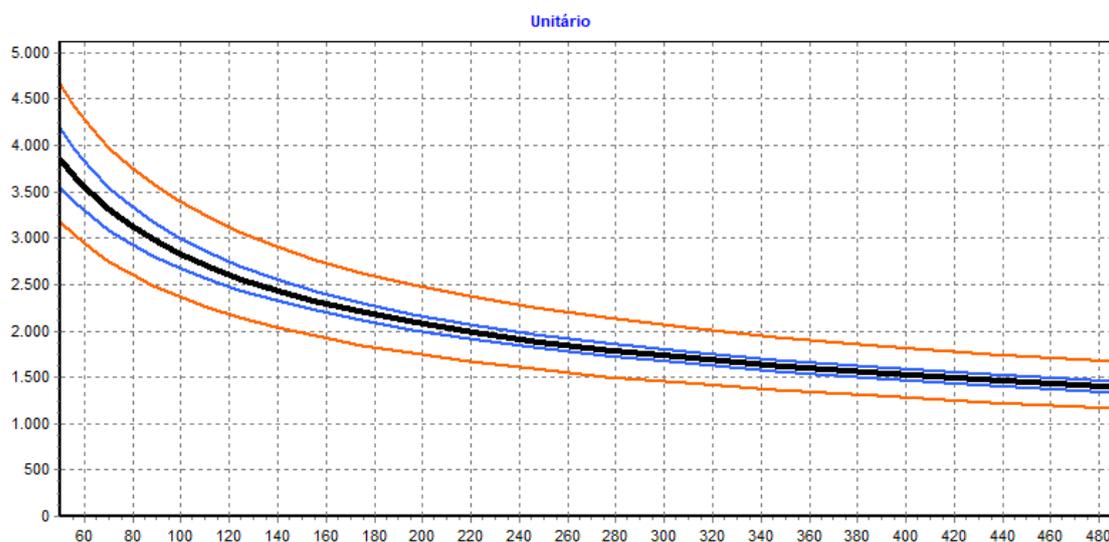
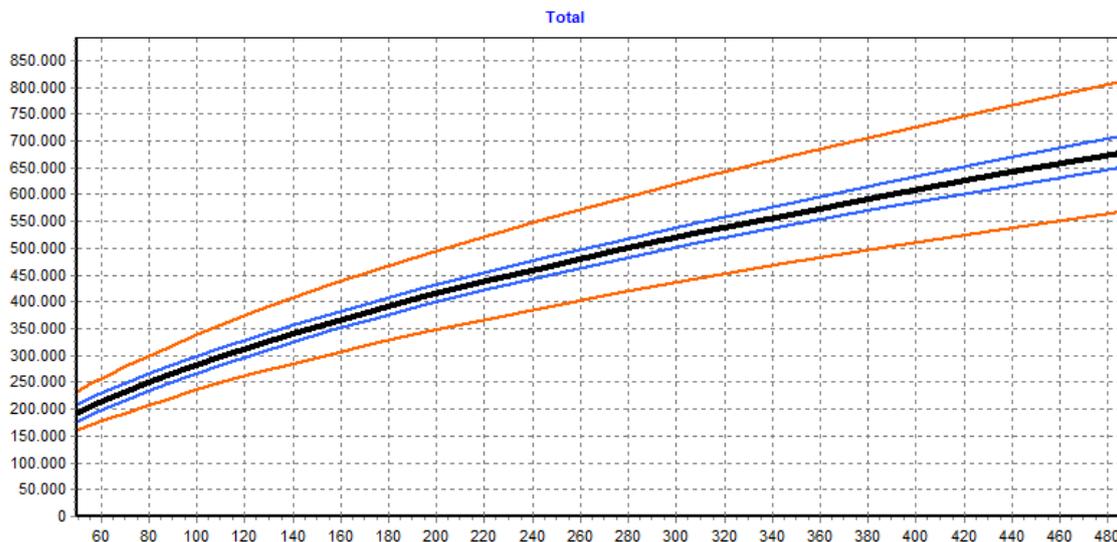
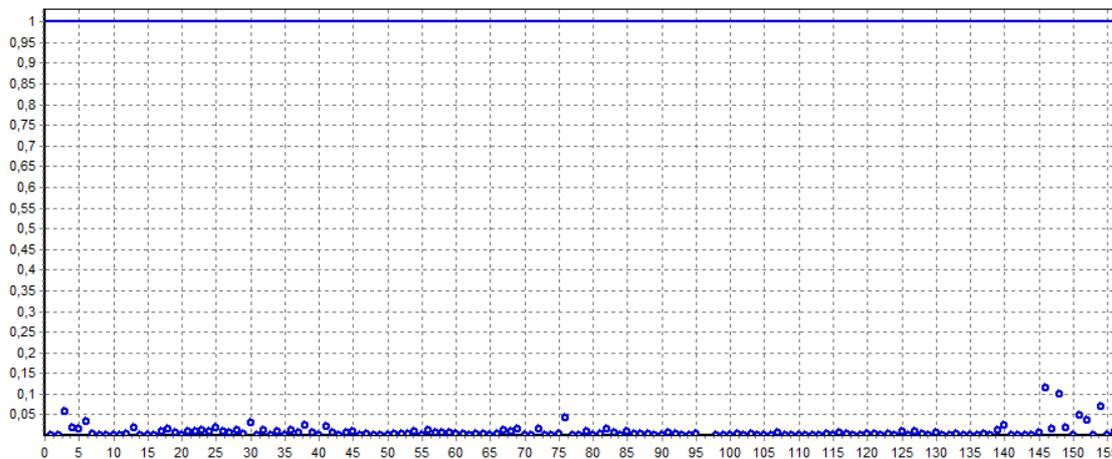


GRÁFICO DE MÍNIMOS E MÁXIMOS:



DISTÂNCIA DE COOK:



Correlações isoladas:

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
	Area total	1/x ²	x1	0	-0,62	-0,47	0,08	0,43	-0,15
	Area privativa	ln(x)	x2	-0,62	0	0,60	-0,30	-0,45	-0,33
	Padrão construtivo	x ²	x3	-0,47	0,60	0	-0,02	-0,41	0,23
	Estado de conservação	x ²	x4	0,08	-0,30	-0,02	0	-0,09	0,59
	Índice fiscal	1/x ^{1/2}	x5	0,43	-0,45	-0,41	-0,09	0	-0,28
	Valor unitario H	ln(y)	y	-0,15	-0,33	0,23	0,59	-0,28	0

Correlações Influência:

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
	Area total	1/x ²	x1	0	0,60	0,20	0,19	0,07	0,48
	Area privativa	ln(x)	x2	0,60	0	0,66	0,15	0,46	0,74
	Padrão construtivo	x ²	x3	0,20	0,66	0	0,20	0,15	0,58
	Estado de conservação	x ²	x4	0,19	0,15	0,20	0	0,06	0,52
	Índice fiscal	1/x ^{1/2}	x5	0,07	0,46	0,15	0,06	0	0,43
	Valor unitario H	ln(y)	y	0,48	0,74	0,58	0,52	0,43	0

9. VALORES OBTIDOS

QUADRO DE VALORES	
ÁREA DO TERRENO m ²	450,00
ÁREA CONSTRUÍDA m ²	355,70
VALOR UNITÁRIO - INFERÊNCIA	R\$ 1.605,53
VALOR - INFERÊNCIA	R\$ 571.086,13
CAMPO DE ARBITRIO (C.A.)	-10%
VALOR OBTIDO COM C.A.	R\$ 513.977,52
VALOR FINAL	R\$ 510.000,00
TOTAL DE DÉBITOS - IPTU	R\$ 18.912,09
METODOLOGIA	MCDDM
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	I (SITUAÇÃO PARADIGMA)
GRAU DE PRECISÃO	III

DESCRIÇÃO	VALOR
DÉBITOS NÃO-AJUIZADOS	R\$ 7.389,62
DÉBITOS AJUIZADOS	R\$ 11.552,47
TOTAL DE DÉBITOS	R\$ 18.942,09

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

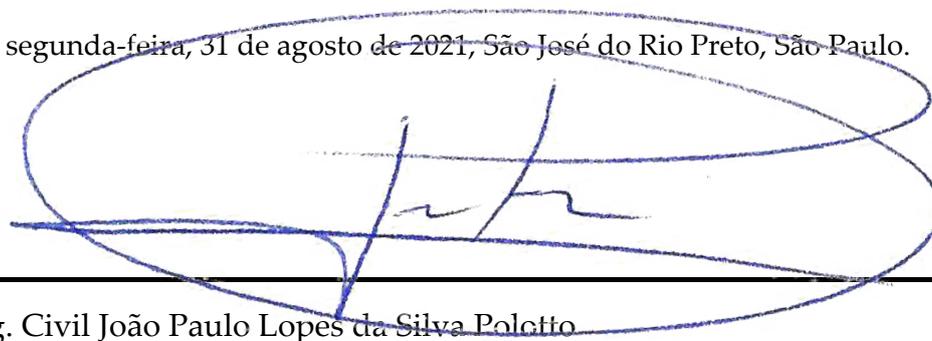
10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Pericial é composto por 26 folhas, contendo 3 anexos, sendo eles:

- ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;
- ANEXO II: DOCUMENTOS DO IMÓVEL;
- ANEXO III: DADOS UTILIZADOS

Sem mais,

segunda-feira, 31 de agosto de 2021, São José do Rio Preto, São Paulo.



Eng. Civil João Paulo Lopes da Silva Polotto

- ✓ Engenheiro Civil com ênfase em Infraestrutura Urbana – UFSCar
- ✓ Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia – IPOG
- ✓ Mestrando em Avaliações e Valoração – Universidade Politécnica de Valencia
- ✓ Credenciado em Avaliações e Análise de Empreendimentos CEF e BB
- ✓ Credenciado em Avaliações e Sinistros Caixa Seguradora
- ✓ Membro Titular IBAPE – SP: 1708
- ✓ CREA-SP 5064046289
- ✓ APC RICS: 6706228

ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRANDIO PESSOA SILVA, em 08/08/2021 às 08:50, sob o número WSR P21703843355. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032638-88.2020.8.26.0500 e código 020154B.



VISTA DE FRENTE DO IMÓVEL



VISTA LATERAL DO IMÓVEL



VISTA LATERAL DO IMÓVEL



PORTÃO

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV



VISTA EXTERNA



VISTA EXTERNA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRANDIO RESSDAINELNYCULLEIDEZ DEBARRA SILVA e adde e assinado por SANTIAGO DE ASSIS RODRIGUES. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032638-08.2020.8.26.0500 e código 7206F54B.

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

ANEXO II: DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRANDIO RESSIDUAL VITOPOLLO, em 19/05/2022 às 08:50, sob o número WSRP21703843355. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032638-88.2020.8.26.0500 e código 2061548.

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto
Oficial
GUMERCINDO DE SETA
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 27 DE agosto DE 19 84.

MATRÍCULA 33.465 FICHA 001

IMÓVEL:- Um lote de terreno situado no loteamento denominado JARDIM TARRAF II, situado nesta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, constituído pelo lote 24, da quadra 08, medindo 15,00 metros de frente para a rua Projetada 12, 15,00 metros nos fundos, dividindo com o lote 03, 30,00 metros de um lado dividindo com o lote 23 e 30,00 metros do outro lado dividindo com o lote 25, com a área de 450,00 m2. PROPRIETÁRIA:- TARRAF & FILHOS LTDA, sociedade comercial com sede nesta cidade a Av. Tarraf 3210, CGC/MF. -- 59.987.992/0001-73, representada por seu sócio gerente Faiz Nametaria Tarraf. REGISTRO ANTERIOR:- Matr. -- 28.385 desta cartório. O referido é verdade e dou fe. O Esc. Hab. (Eli Francisco Borelli) O Oficial,

R.001/33.465:- Conforme contrato particular, passado nesta cidade, datado de 03 de julho de 1984, assinado pelas partes e duas testemunhas, com as firmas reconhecidas, a proprietária PROMETEU vender o imóvel com a - tante desta matrícula a COPLAN CONSTRUTORA PLANALTO LTDA, com sede nesta cidade, estabelecida a Av. Arthur - Nonato, nº 2627, CGC/MF. -- 49.281.776.0001-00, representada por seus sócios Luiz Neves de Azevedo e s/m. Har - minia Scordioni de Azevedo e Luiz Raimundo Neves, s/m. MARIA TEREZINHA BELETTA NEVES, pelo valor de Cr\$ -- 6.900.000,00, pelo prazo de 29 meses, nas condições constantes do título. O referido é verdade e dou fe. -- São José do Rio Preto, 27 de agosto de 1984. O Esc. Hab. (Eli Francisco Borelli). O Ofi - cial,

AV.002/33.465:- Por instrumento particular passado nesta cidade, datado de 24 de Outubro de 1991, assina - do por Pedro Onelio Sanfelice com firma reconhecida, é feita a presente a fim de ficar constando que, a - proprietária TARRAF & FILHOS LTDA, do imóvel objeto da matrícula supra, teve sua razão social alterada pa - ra TARRAF FILHOS & COMPANHIA LIMITADA, conforme alteração contratual registrado na JUCESP sob nº 410.521/ 87 datado de 30.06.87. São José do Rio Preto, 31 de Outubro de 1991. A Escr.Hab. (Elizabeth -- Cristina Barbosa Damiano). O Oficial,

R.003/33.465:- Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do Tab. do distrito de Eng.º Schmitt, em 08 de junho de 1988, no livro 159 fls. 158, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrí - cula a COPLAN-CONSTRUTORA PLANALTO LTDA (já qualificada), pelo valor de Cr\$ 6.900,00 (Seis mil e novecent - os cruzados). CONDIÇÕES:- A presente escritura foi outorgada em cumprimento ao compromisso de venda e - compra registrado sob n. 001 nesta matrícula. São José do Rio Preto, 31 de Outubro de 1991. A Escr.Hab., - (Elizabeth Cristina Barbosa Damiano). O Oficial,

R.004/33.465:- Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do T.b.do município de Bedy Bassitt, em 24 de setembro de 1991 no livro 132 fls. 087, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrí - cula a ANTONIO CARLOS DE CAMARCO, RG.14.210021-ssp.sp, CPF.047.587.238-00, Brasileiro, diretor comer - cial, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 5.515/77, com GISELDA APARECIDA DE - QUEIROZ CAMARCO, RG.7.436.107-SP e CPF.050.087.898-64, brasileira, de lar, residentes - (segue no verso)-

MATRÍCULA 33.465 FICHA 001 VERSO

na rua Benjamin Constant, nº.3448, aptº.123, pelo valor de Cr\$500.000,00 (Quinhentos mil cruzeiros). Im - óvel esse cadastrado na F.M. local sob nº.0200104144-01.- São José do Rio Preto, 31 de Outubro de 1.991. O Oficial,

R.005/33.465:- Conforme escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do 3º Tab. local em 10 de -- Outubro de 1997, no livro 576, as fls. 136, os proprietários ANTONIO CARLOS DE CAMARCO e s/m. GISELDA APA - RECIDA DE QUEIROZ CAMARCO (já qualificados), VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, a: JOÃO SACCOMANO, - RG. 4.362.986/SP, CIC. 238.480.068/04, brasileiro, militar, cessado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 5.515/77, com MARIA APARECIDA LOPES SACCOMANO, RG. 5.162.040/SP, brasileira, assistente administrativo - da ensino aposentada, residentes nesta cidade, na rua Galandeva nº 445 -Jardim Canaã, pelo valor de R\$ --- R.018,00 (oitto mil e dez Reais). São José do Rio Preto, 05 de Novembro de 1.997. O Escrivão Habilitado, - (Edemir Carlos de França). O Oficial, (Gumercindo de Seta).

AV.006/33.465:- Requereu-se a presente para ficar constando que, a proprietária MARIA APARECIDA LOPES SACCOMANO constante de R.005 desta matrícula, acha-se inscrita no CPF/MF. n.º 376.409.258/00, conforme cópia autenticada do referido documento. São José do Rio Preto, 10 de Abril de 2001. O Oficial,

AV.007/33.645:- Conforme Decreto Municipal n.4010, de 18.10.1985, a RUA PROJETADA 12, do imóvel objeto desta matrícula teve sua denominação mudada para RUA HÉLIO NEGRELLI, pelo novo emplacamento municipal.- São José do Rio Preto, 10 de Abril de 2001. O Oficial,

R.008/33.465:- Por escritura pública lavrada pelo 3º Tabelião de Notas local, aos 29 de Março de 2001, no livro 657, às páginas 157/159, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, a NATAL BATISTA DOS SANTOS, RG.4.809.537-SSP-SP e CPF/MF.195.525.568/72, bancário aposentado, casado com MARIA JESUS DOS SANTOS, RG.5.381.479-SSP-SP e CPF/MF.893.828.208/25, professora aposentada; brasileiros, sob regime de comunhão de bens, antes da lei 5.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, a rua Helio Negrelli, 1737, Jardim Tarraf II, pelo valor de R\$15.000,00 (Quinze Mil Reais).- São José do Rio Preto, 10 de Abril de 2001. O Oficial,

R.009/33.465:- Por Instrumento Particular na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, passado nesta cidade, datado de 05 de Julho de 2001, os proprietários ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE (...SEGUE FICHA 002....)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por João Paulo L. S. Polotto em 10/08/2021 às 08:50, sob o número WSRP21703843355. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032638-08.2020.8.26.0500 e código 20261549.

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 33.465 FICHA 002

São José do Rio Preto
Oficial
GUMERCINDO DE SETA

o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03-04, em Brasília-DF, inscrita no CGC/MF.00.360.305/0001-04, pelo valor de **R\$50.000,00 (Cinquenta Mil Reais)**, pelo prazo de **192 meses**, através de prestações mensais e consecutivas, com encargo inicial no valor de **R\$828,89**, com Sistema de Amortização:- **Sacre**; e juros a taxa nominal de **12,0000%** ao ano e a taxa efetiva de **12,6825%** ao ano; nos termos da Lei 9.514/97, ficando uma via arquivada em Cartório.- São José do Rio Preto, 27 de Julho de 2.001. O Oficial,

AV.010/33.465:- Requereu-se a presente para constar que, os proprietários **CONSTRUIRAM** no terreno objeto da matrícula supra, **UM PRÉDIO RESIDENCIAL COM DOIS PAVIMENTOS**, que recebeu o n.º 1737 da Rua Hélio Negrelli, com **355,70 m2 de área total construída**, (sendo pav. térreo=197,50 m2, pav. superior=117,05 m2 e área de lazer=41,15m2), nos termos do Alvará de Construção n.º 2422, expedido aos 27.11.1992, e Habite-se n.º 806, expedido aos 03.09.2001, ambos pela municipalidade local, tendo apresentado a CND do INSS n.º 078092001-21036080, expedida aos 26.11.2001, sendo atribuído a construção o valor de **R\$60.244,91 (Sessenta Mil, Duzentos e Quarenta e Quatro Reais e Noventa e Um Centavos)**.- São José do Rio Preto, 10 de Dezembro de 2.001. O Oficial,

AV.011/33.465:- Requereu-se a presente para constar, que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o cancelamento da Alienação Fiduciária registrada sob n.º 009, nesta matrícula, nos termos do instrumento particular, datado de 06 de Outubro de 2003.- São José do Rio Preto, 11 de Novembro de 2003. O Oficial,

R.012/33.465:- Por escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião de Notas local, aos 01 de Dezembro de 2003, no livro 718, às fls.121, os proprietários **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, à **EDUARDO ALVES VILELA**, RG.12.744.144-X-SSP-SP e CPF/MF.057.221.868/05, brasileiro, gerente administrativo, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **GIRLAINE MARIA FURLAN VILELA**, RG.17.870.345-X-SSP-SP e CPF/MF.106.459.968/07, brasileira, professora, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Hélio Negrelli, n.º 1737, Jd. Terra II, pelo valor de **R\$120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais)**.- São José do Rio Preto, 17 de Dezembro de 2003. O Oficial,

(.....SEGUE FICHA 002.....)

MATRÍCULA 33.465 VERSO 002

AV.013/33.465 Por ofício, expedido pela 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Jales-SP., em 18 de outubro de 2006, retificado em 23 de outubro de 2006, nos autos do Processo n.º 2006.61.24.001666-2, instaurado pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, contra **EDUARDO ALVES VILELA**, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se **bloqueado** por decisão proferida nos mencionados autos. São José do Rio Preto, 06 de novembro de 2006. O Oficial,

AV.014/33.465:- Por Comunicado extraído da Central de Indisponibilidade, expedido aos 10 de Dezembro de 2012, sob o protocolo n.º 201212.0717.00004365-IA-860, extraído do Processo n.º 00015521920124036124, por ordem do Juízo da 1ª. Vara Federal da Subseção Judiciária de Jales-SP, foi determinada a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, pertencente a **GIRLAINE MARIA FURLAN VILELA**, inscrito no CPF sob n.º 106.459.968-07, encontra-se **INDISPONÍVEL**; conforme registro n.º 10.669 do Livro de Registros de Indisponibilidades.- São José do Rio Preto, 20 de Dezembro de 2.012.- O OFICIAL,

AV.015/33.465:- Por Comunicado extraído da Central de Indisponibilidade, expedido aos 10 de Dezembro de 2012, sob o protocolo n.º 201212.0717.00004363-IA-140, extraído do Processo n.º 00015521920124036124, por ordem do Juízo da 1ª. Vara Federal da Subseção Judiciária de Jales-SP, foi determinada a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, pertencente a **EDUARDO ALVES VILELA**, inscrito no CPF sob n.º 057.221.868-05, encontra-se **INDISPONÍVEL**; conforme registro n.º 10.670 do Livro de Registros de Indisponibilidades.- São José do Rio Preto, 20 de Dezembro de 2.012.- O OFICIAL,

AV.016/33.465-Protocolo n.º 506.199 de 11/12/2017:- Por certidão, expedida pelo Juízo de Direito da 4ª Ofício Judicial da Comarca de Jales/SP, em 11 de Dezembro de 2017, nos autos de Execução Civil (Processo n.º de ordem 10024213520178260297), movida pela **J.H. FOMENTO MERCANTIL LTDA-EPP**, CNPJ/MF.03.163.055/0001-00, contra **EDUARDO ALVES VILELA**, CPF/MF.057.221.868-05, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de **R\$ 133.573,75 (cento e trinta e três mil, quinhentos e setenta e três reais e setenta e cinco centavos)**; incluindo outros imóveis. São José do Rio Preto, 21 de Dezembro de 2.017. O Oficial,

(.....CONTINUA NA FICHA 003.....)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por João Paulo Polotto Engenharia - Avaliações e Perícias, sob o número WSRP21703843355. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032638-08.2020.8.26.0500 e código 206154E.

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto
Oficial
GUMERCINDO DE SETA

MATRÍCULA 33.465	FICHA 003	CNS 11.142-7
---------------------	--------------	-----------------

AV.017/33.465 - Protocolo nº 531.850 de 08/01/2019:- Por certidão, expedida aos 28 de setembro de 2017, consta que foi distribuída, no dia 23 de março de 2017 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 0003576-90.2017.8.26.0297, à 1ª Vara do foro de Jales/SP, movida por BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, CNPJ/MF. 17.184.037/0001-10, contra EDUARDO ALVES VILELA (já qualificado), dando-se a causa o valor de R\$ 14.692,17 (quatorze mil, seiscentos e noventa e dois reais e dezessete centavos); de acordo com o Artigo 828 do CPC. São José do Rio Preto, 18 de Janeiro de 2.019.- O Oficial,

AV.018/33.465 - Protocolo nº 544.758 de 14/08/2019:- Por certidão, expedida pelo Juízo de Direito do 3º Ofício Cível de São José do Rio Preto-SP, em 14 de agosto de 2019, nos autos de Execução Civil (Processo nº 1011750-80.2017.8.26.0100), movida por BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF. sob nº 60.746.948/0001-12, contra EDUARDO ALVES VILELA (já qualificado) e outra, consta que 50% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 624.664,31 (seiscentos e vinte e quatro mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e trinta e um centavos).- São José do Rio Preto, 30 de agosto de 2.019. O Oficial,

AV.19/33465 - Protocolo nº 549.571 de 01/11/2019 (selo digital: 1114273E1000000016561719G):- Por Mandado de averbação de retificação expedido pela 3ª Vara Cível da comarca de São Paulo/SP, faz-se a presente para constar que na AV.18 desta matrícula a certidão foi expedida pelo 3º Ofício Cível da comarca de São Paulo/SP e não como constou.- São José do Rio Preto, 04 de novembro de 2019.- O Oficial,

AV.20/33465 - Protocolo nº 553.707 de 16/01/2020 (selo digital: 111427331000000020461020D):- Por certidão, expedida pelo 11º Ofício Cível da comarca de São Paulo, em 15 de janeiro de 2020, nos autos de Execução Civil (Processo nº de ordem 1132632-08-2016.8.26.0100), movida por BANPAR FOMENTO COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA, CNPJ/MF. 65.927.063/0001-33, contra EDUARDO ALVES VILELA, GIRLAINE MARIA FURLAN VILELA, (já qualificados), e outros, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 433.143,18 (quatrocentos e trinta e três mil, cento e quarenta e três reais e dezoito centavos). - São José do Rio Preto, 10 de fevereiro de 2020. O Oficial,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por João Paulo Polotto Engenharia - Avaliações e Perícias, sob o número WSRP21703843355. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032632-08-2020.8.26.0100 e código 20261549.

ANEXO III: DADOS UTILIZADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por João Paulo L. S. Polotto, sob o número WSRP21703843355. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032638-88.2020.8.26.0500 e código 2061548.

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

Bairro	Informante	Telefone do informante	Referência	Area total	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Índice fiscal	Valor total	Valor unitário	Valor unitário H
ALTO DAS ANDORINHAS	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	319854	200	180	1	2	286,62	R\$ 280.000,00	R\$ 1.555,56	R\$ 1.400,00
AMORAS II	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	342297	242	150	1	2	250,86	R\$ 270.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.620,00
CECAP	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	362500	150	120	1	2	191,06	R\$ 220.000,00	R\$ 1.833,33	R\$ 1.650,00
CIDADE JARDIM	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	351564	180	140	1	2	365,59	R\$ 200.000,00	R\$ 1.428,57	R\$ 1.285,71
ELDORADO	JC DE PAULA	17 99212-9312	CA7753	316	190	1	2	286,62	R\$ 280.000,00	R\$ 1.473,68	R\$ 1.326,32
ELDORADO	QUEEN IMOBILIÁRIA	17 32126152	QI0786	136	80	1	2	286,62	R\$ 120.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.350,00
ELDORADO	VILAGGIO IMÓVEIS	17 32030000	CA0193	288	144	2	2	286,62	R\$ 325.000,00	R\$ 2.256,94	R\$ 2.031,25
GABRIELA	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	CA0767	210	140	1	2	365,59	R\$ 265.000,00	R\$ 1.892,86	R\$ 1.703,57
JARDIM ANTONIETA	IMOBILIÁRIA RENASCER	17 3224-5639	CA00040	200	119	1	2	365,59	R\$ 240.000,00	R\$ 2.016,81	R\$ 1.815,13
JARDIM ANTONIETA	JUNIOR CESAR DO CARMO	17 99602-3544	CA0100	200	120	1	2	365,59	R\$ 262.000,00	R\$ 2.183,33	R\$ 1.965,00
JARDIM ANTONIETA	JUNIOR CESAR DO CARMO	17 99602-3544	CA0506	200	110	1	2	365,59	R\$ 240.000,00	R\$ 2.181,82	R\$ 1.963,64
JARDIM ANTONIETA	LOCABENS NEGÓCIOS	17 98191-5000	1000-1-764506	200	150	1	2	365,59	R\$ 320.000,00	R\$ 2.133,33	R\$ 1.920,00
JARDIM ANTONIETA	COMPACTO IMOBILIÁRIA	16 3412-8778	V5347	200	68	1	1	365,59	R\$ 140.000,00	R\$ 2.058,82	R\$ 1.852,94
JARDIM ARROYO	CAPPADOCIA	17 3217-4013	CS00628	200	120	1	2	286,62	R\$ 210.000,00	R\$ 1.750,00	R\$ 1.575,00
JARDIM ARROYO	QUEEN IMOBILIÁRIA	17 98120-1993	CA0379	200	120	1	2	286,62	R\$ 240.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00
JARDIM ARROYO	QUEEN IMOBILIÁRIA	17 98120-1993	CA0245	200	60	1	2	286,62	R\$ 170.000,00	R\$ 2.833,33	R\$ 2.550,00
JARDIM ARROYO	QUEEN IMOBILIÁRIA	17 98120-1993	CA0247	200	120	2	2	286,62	R\$ 345.000,00	R\$ 2.875,00	R\$ 2.587,50
JARDIM BORDON	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	CA0009	360	240	2	2	503,97	R\$ 450.000,00	R\$ 1.875,00	R\$ 1.687,50
JARDIM CAPARROZ	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	CA0025	360	190	2	2	365,59	R\$ 390.000,00	R\$ 2.052,63	R\$ 1.847,37
JARDIM DAS OLIVEIRAS	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	363490	250	190	1	2	191,06	R\$ 300.000,00	R\$ 1.578,95	R\$ 1.421,05
JARDIM DO BOSQUE	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	339196	200	120	1	2	365,59	R\$ 195.000,00	R\$ 1.625,00	R\$ 1.462,50
JARDIM DOS BURITIS	COMPACTO IMOBILIÁRIO	17 3412-8778	8424	200	51	1	3	365,59	R\$ 209.900,00	R\$ 4.115,69	R\$ 3.704,12

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

JARDIM DOS BURITIS	COMPACTO IMOBILIÁRIO	17 3412-8778	4786	242	120	1	3	365,59	R\$ 260.000,00	R\$ 2.166,67	R\$ 1.950,00
JARDIM DOS BURITIS	COMPACTO IMOBILIÁRIO	17 3412-8778	8423	200	51	1	3	365,59	R\$ 209.900,00	R\$ 4.115,69	R\$ 3.704,12
JARDIM DOS BURITIS	QUEST IMÓVEIS	17 99186-5428	60	200	54	1	3	365,59	R\$ 155.000,00	R\$ 2.870,37	R\$ 2.583,33
JARDIM DOS BURITIS	WSP IMOBILIÁRIA	17 98163-7310	151	200	55	1	3	365,59	R\$ 166.000,00	R\$ 3.018,18	R\$ 2.716,36
JARDIM EUROPA	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	CA0196	140	130	1	1	503,97	R\$ 210.000,00	R\$ 1.615,38	R\$ 1.453,85
JARDIM HERCULANO	PROCEDÊNCIA IMÓVEIS	17 98231-9005	CA0885	360	250	1	2	432,72	R\$ 390.000,00	R\$ 1.560,00	R\$ 1.404,00
JARDIM HERCULANO	MUD RIO PRETO	17 3201-1530	VR3010	336	255	2	2	432,72	R\$ 500.000,00	R\$ 1.960,78	R\$ 1.764,71
JARDIM HERCULANO	ALFA RIO PRETO	17 3122-9000	CA1137	250	169	1	1	432,72	R\$ 400.000,00	R\$ 2.366,86	R\$ 2.130,18
JARDIM HERCULANO	IMOBILIÁRIA REDENTORA	17 2139-1000	1013-1-765351	300	193	2	2	432,72	R\$ 480.000,00	R\$ 2.487,05	R\$ 2.238,34
JARDIM LESTE	RONALDO SANTOS	17 99207-0069	CA5897	200	57	1	2	432,72	R\$ 150.000,00	R\$ 2.631,58	R\$ 2.368,42
JARDIM LESTE	CRP IMÓVEIS	17 99132-7123	341918	210	140	1	3	432,72	R\$ 350.000,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.250,00
JARDIM LESTE	CEP IMOBILIÁRIA	17 3212-9004	CA0586	200	100	1	3	432,72	R\$ 330.000,00	R\$ 3.300,00	R\$ 2.970,00
JARDIM MARIA LUCIA	FIT NEGÓCIOS	17 3224-5959	CA0278	200	60	1	1	191,06	R\$ 130.000,00	R\$ 2.166,67	R\$ 1.950,00
JARDIM NAZARETH	SELECT IMÓVEIS	17 3353-5433	S1133	450	220	1	2	503,97	R\$ 390.000,00	R\$ 1.772,73	R\$ 1.595,45
JARDIM NAZARETH	MUD RIO PRETO	17 3201-1530	VR03747	450	240	2	2	503,97	R\$ 500.000,00	R\$ 2.083,33	R\$ 1.875,00
JARDIM NAZARETH	MUD RIO PRETO	17 3201-1530	VR04153	450	230	2	2	503,97	R\$ 430.000,00	R\$ 1.869,57	R\$ 1.682,61
JARDIM NUNES	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	CA0368	206	84	1	2	286,62	R\$ 160.000,00	R\$ 1.904,76	R\$ 1.714,29
JARDIM NUNES	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	352850	200	70	1	3	286,62	R\$ 210.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 2.700,00
JARDIM OURO VERDE	NADRUZ ASSESSORIA	17 3211-4699	2430152985	360	110	1	2	365,59	R\$ 350.000,00	R\$ 3.181,82	R\$ 2.863,64
JARDIM OURO VERDE	ALÉCIO IMÓVEIS	11 4582-6066	CA00050	273	131	1	2	365,59	R\$ 350.000,00	R\$ 2.671,76	R\$ 2.404,58
JARDIM OURO VERDE	SELMA SUMAYA	17 99622-6458	2019149	262	99	1	2	365,59	R\$ 250.000,00	R\$ 2.525,25	R\$ 2.272,73
JARDIM OURO VERDE	LOCABENS NEGÓCIOS	17 98191-5000	764108	250	139	1	2	365,59	R\$ 250.000,00	R\$ 1.798,56	R\$ 1.618,71
JARDIM PAULISTA	SELECT IMÓVEIS	17 3353-5433	S1114	330	100	1	1	365,59	R\$ 265.000,00	R\$ 2.650,00	R\$ 2.385,00
JARDIM PLANALTO	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	CA0895	140	80	1	2	286,62	R\$ 150.000,00	R\$ 1.875,00	R\$ 1.687,50
JARDIM PRIMAVERA	IMOBILIÁRIA GURUPI	17 99716-1538	CA6964	360	205	2	2	365,59	R\$ 550.000,00	R\$ 2.682,93	R\$ 2.414,63

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

JARDIM PRIMAVERA	LOCAL IMÓVEIS	17 3355-1090	CA1879	200	185	2	3	365,59	R\$ 450.000,00	R\$ 2.432,43	R\$ 2.189,19
JARDIM RESIDENCIAL ETEMP	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	351548	200	120	1	2	286,62	R\$ 220.000,00	R\$ 1.833,33	R\$ 1.650,00
JARDIM SÃO MARCOS	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	CA0015	360	230	2	2	365,59	R\$ 490.000,00	R\$ 2.130,43	R\$ 1.917,39
JARDIM SÔNIA	INVISTABENS EMPREENDIMENTOS	17 3308-9009	CA0353	257	190	1	2	365,59	R\$ 400.000,00	R\$ 2.105,26	R\$ 1.894,74
JARDIM SÔNIA	SIDNEI ROBERTO RAMOS	11 3852-7888	CA1922	257	99,74	1	2	365,59	R\$ 280.241,00	R\$ 2.809,72	R\$ 2.528,74
JARDIM SÔNIA	IMOBILIÁRIA REDENTORA	17 2139-1000	1013-1-225606	528	152	1	2	365,59	R\$ 380.000,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.250,00
JARDIM SÔNIA	LOCAL IMÓVEIS	17 3355-1090	CA1575	257	130	1	3	365,59	R\$ 400.000,00	R\$ 3.076,92	R\$ 2.769,23
JARDIM TARRAF II	TESSARI IMÓVEIS	17 3223-5959	VC05674	450	280	2	2	365,59	R\$ 630.000,00	R\$ 2.250,00	R\$ 2.025,00
JARDIM TARRAF II	SELECT IMÓVEIS	17 3353-5433	S0853	450	240	2	3	472,57	R\$ 800.000,00	R\$ 3.333,33	R\$ 3.000,00
JARDIM TARRAF II	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	326368	450	260	2	2	472,57	R\$ 520.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00
JARDIM TARRAF II	IMOBILIÁRIA PRATES	17 3224-2504	CA4	450	239	2	2	472,57	R\$ 670.000,00	R\$ 2.803,35	R\$ 2.523,01
JARDIM TARRAF II	MATRIZ IMÓVEIS	17 3364-8768	437514	280	250	2	2	472,57	R\$ 630.000,00	R\$ 2.520,00	R\$ 2.268,00
JARDIM VETORAZZO	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	CA0026	195	136	1	2	286,62	R\$ 285.000,00	R\$ 2.095,59	R\$ 1.886,03
LUZ DA ESPERANÇA	LOCABENS IMÓVEIS	17 4009-9000	1035-1-764876	200	65	1	2	191,06	R\$ 135.000,00	R\$ 2.076,92	R\$ 1.869,23
LUZ DA ESPERANÇA	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	CA1149	200	97	1	2	191,06	R\$ 190.000,00	R\$ 1.958,76	R\$ 1.762,89
LUZ DA ESPERANÇA	IMOBILIÁRIA IDEAL RIO PRETO	17 3353-5244	31C2BA	200	70	1	2	191,06	R\$ 165.000,00	R\$ 2.357,14	R\$ 2.121,43
LUZ DA ESPERANÇA	JÚNIOR CESAR DO CARMOS	17 99602-3544	CA0545	200	100	1	2	191,06	R\$ 200.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00
LUZ DA ESPERANÇA	T. B. DE OLIVEIRA	17 3304-9691	CA2025	200	80	1	1	191,06	R\$ 150.000,00	R\$ 1.875,00	R\$ 1.687,50
LUZ DA ESPERANÇA	KASA BELLA	17 3223-6542	266	200	72	1	2	191,06	R\$ 170.000,00	R\$ 2.361,11	R\$ 2.125,00
LUZ DA ESPERANÇA	IDAMAR BATISTA	17 99100-5773	CA0078	200	180	2	2	191,06	R\$ 280.000,00	R\$ 1.555,56	R\$ 1.400,00
LUZ DA ESPERANÇA	CHIUCHE E PORTO LTDA	17 3212-9004	CA0324	200	170	1	2	191,06	R\$ 280.000,00	R\$ 1.647,06	R\$ 1.482,35
LUZ DA ESPERANÇA	IMOBILIÁRIA GURUPI	17 3214-7003	CA6631	200	110	1	2	191,06	R\$ 160.000,00	R\$ 1.454,55	R\$ 1.309,09
MACHADO I	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	315996	282	105	1	2	250,86	R\$ 250.000,00	R\$ 2.380,95	R\$ 2.142,86
MACHADO I	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	352545	200	120	1	3	250,86	R\$ 280.000,00	R\$ 2.333,33	R\$ 2.100,00
MACHADO I	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	162315	200	100	1	3	250,86	R\$ 300.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 2.700,00

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

MIRANTE	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	CA0884	219	115	1	2	286,6 2	R\$ 240.000,00	R\$ 2.086,96	R\$ 1.878,26
MORADA DO SOL	IMOBILIÁRIA REDENTORA	17 2139-1000	1035-1-762104	200	70	2	2	286,6 2	R\$ 210.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 2.700,00
MORADA DO SOL	SELECT IMÓVEIS	17 3353-5433	CA1457	220	103	2	2	286,6 2	R\$ 250.000,00	R\$ 2.427,18	R\$ 2.184,47
MORADA DO SOL	JUNIOR CESAR DO CARMO	17 99602-3544	CA0617	200	125	2	3	286,6 2	R\$ 250.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00
MORADA DO SOL	R H SHIMANA	17 3212-9272		200	90	2	3	286,6 2	R\$ 280.000,00	R\$ 3.111,11	R\$ 2.800,00
MORADA DO SOL	COMPACTO IMOBILIÁRIA	16 3412-8778	V3318	250	93	2	2	286,6 2	R\$ 260.000,00	R\$ 2.795,70	R\$ 2.516,13
NATO VETORAZZO	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	CA0350	200	135	1	2	286,6 2	R\$ 195.000,00	R\$ 1.444,44	R\$ 1.300,00
PARQUE DAS AMORAS II	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	CA0031	242	145	1	2	250,8 6	R\$ 250.000,00	R\$ 1.724,14	R\$ 1.551,72
PARQUE INDUSTRIAL	ISIS CLAUDIA MOURAD EL KHOURI	17 99128-8956	CA0012	127	100	1	1	365,5 9	R\$ 140.000,00	R\$ 1.400,00	R\$ 1.260,00
RESIDENCIAL ARY ATTAB	IMOBILIÁRIA REDENTORA	17 2139-1000	V1253	200	125	2	2	286,6 2	R\$ 370.000,00	R\$ 2.960,00	R\$ 2.664,00
RESIDENCIAL ARY ATTAB	PEREIRA IMÓVEIS	17 3234-1206	428420	200	95	1	3	286,6 2	R\$ 280.000,00	R\$ 2.947,37	R\$ 2.652,63
RESIDENCIAL ARY ATTAB	MUD RIO PRETO	17 3201-1530	VR03774	200	120	1	2	286,6 2	R\$ 240.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00
RESIDENCIAL ARY ATTAB	SKYLINE OPERAÇÕES	17 3016-0368	51823	200	70	1	2	286,6 2	R\$ 210.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 2.700,00
RESIDENCIAL ARY ATTAB	IMOBILIÁRIA SELECTA	17 99755-7808	CAS340	200	130	2	2	286,6 2	R\$ 330.000,00	R\$ 2.538,46	R\$ 2.284,62
RESIDENCIAL ARY ATTAB	RIOBENS	17 3121-2000	CA1023	200	110	1	3	286,6 2	R\$ 290.000,00	R\$ 2.636,36	R\$ 2.372,73
RESIDENCIAL ARY ATTAB	QUEEN IMOBILIÁRIA	17 98120-1993	CA0372	200	120	1	2	286,6 2	R\$ 280.000,00	R\$ 2.333,33	R\$ 2.100,00
RESIDENCIAL ARY ATTAB	IMOBILIÁRIA REDENTORA	17 2139-1000	1035-1-764437	200	125	2	3	286,6 2	R\$ 357.000,00	R\$ 2.856,00	R\$ 2.570,40
RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS	IMOBILIÁRIA INTERPLAN	17 3211-1212	LA90041/04	200	53	1	3	286,6 2	R\$ 165.000,00	R\$ 3.113,21	R\$ 2.801,89
RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS	NBI IMOBILIÁRIA	17 3212-1210	5696	200	96	1	3	286,6 2	R\$ 210.000,00	R\$ 2.187,50	R\$ 1.968,75
RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS	RONALDO SANTOS	17 99207-0069	CA4315	200	60	1	3	286,6 2	R\$ 170.000,00	R\$ 2.833,33	R\$ 2.550,00
RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS	RONALDO SANTOS	17 99207-0069	CA4906	200	54	1	3	286,6 2	R\$ 180.000,00	R\$ 3.333,33	R\$ 3.000,00
RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS	SELECT IMÓVEIS	17 3353-5433	SO383	200	70	1	3	286,6 2	R\$ 220.000,00	R\$ 3.142,86	R\$ 2.828,57
RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS	C.R.P. IMÓVEIS	17 99132-7123	32806	200	85	1	3	286,6 2	R\$ 210.000,00	R\$ 2.470,59	R\$ 2.223,53
RESIDENCIAL MAIS VIVER	IMOBILIÁRIA REDENTORA	17 2139-1000	V1227	200	129	1	2	286,6 2	R\$ 150.000,00	R\$ 1.162,79	R\$ 1.046,51
RESIDENCIAL MAIS VIVER	IMOBILIÁRIA PREMIER	17 3033-8005	CS488V	200	45	2	3	286,6 2	R\$ 120.000,00	R\$ 2.666,67	R\$ 2.400,00

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

RESIDENCIAL PALESTRAS	OLIVEIRA CONSULTORIA	17 3022-9487	CA0012	210	160	1	2	286,6 2	R\$ 300.000,00	R\$ 1.875,00	R\$ 1.687,50
SANTA CRUZ	LOCALL IMÓVEIS	17 3355-1090	CA0110	200	65	1	3	286,6 2	R\$ 185.000,00	R\$ 2.846,15	R\$ 2.561,54
SANTA CRUZ	RONALDO SANTOS	17 99207-0069	CA5973	280	98	1	2	286,6 2	R\$ 230.000,00	R\$ 2.346,94	R\$ 2.112,24
SANTA CRUZ	LOCALL IMÓVEIS	17 3355-1090	CA0885	200	94	1	2	286,6 2	R\$ 230.000,00	R\$ 2.446,81	R\$ 2.202,13
SÃO DEOCLECIOANO	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	179323	200	150	1	2	308,2	R\$ 250.000,00	R\$ 1.666,67	R\$ 1.500,00
SÃO THOMAZ	JOSÉ	17 99179-6444	CA14913	200	65	1	3	286,6 2	R\$ 215.000,00	R\$ 3.307,69	R\$ 2.976,92
SÃO THOMAZ	ALFA RIO PRETO ASSESSORIA	17 3122-9000	317461	200	64	1	3	286,6 2	R\$ 195.000,00	R\$ 3.046,88	R\$ 2.742,19
SÃO THOMAZ	EXATANI NEGÓCIOS	17 3222-1313	382947	200	70	1	3	286,6 2	R\$ 210.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 2.700,00
SETPARQUE AVENIDA 2	IDAMAR BATISTA	17 3364-6330	CA013	200	110	2	3	286,6 2	R\$ 345.000,00	R\$ 3.136,36	R\$ 2.822,73
SETPARQUE AVENIDA 2	COMPACTO IMOBILIÁRIO	17 3412-8778	1328	200	120	2	2	286,6 2	R\$ 250.000,00	R\$ 2.083,33	R\$ 1.875,00
SETPARQUE AVENIDA 2	VIDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	17 3212-2626	2886	200	119	2	3	286,6 2	R\$ 350.000,00	R\$ 2.941,18	R\$ 2.647,06
SETPARQUE AVENIDA 2	COMPACTO IMOBILIÁRIO	17 3412-8778	2885	200	140	1	2	286,6 2	R\$ 240.000,00	R\$ 1.714,29	R\$ 1.542,86
SETPARQUE AVENIDA 2	RR IMÓVEIS	17 3223-6741	039	200	50	1	3	286,6 2	R\$ 170.000,00	R\$ 3.400,00	R\$ 3.060,00
SETPARQUE AVENIDA 2	IMOBILIÁRIA MAGNUM	17 4009-5800	CA0634	200	70	1	3	286,6 2	R\$ 200.000,00	R\$ 2.857,14	R\$ 2.571,43
SETPARQUE AVENIDA 2	J.E. DAS NEVES IMOVEIS	17 3033-8005	CAR316	200	70	1	3	286,6 2	R\$ 190.000,00	R\$ 2.714,29	R\$ 2.442,86
SETPARQUE AVENIDA 2	IMOBILIÁRIA IDEAL RIO PRETO	17 3353-5244	B2FDFF	200	50	1	3	286,6 2	R\$ 170.000,00	R\$ 3.400,00	R\$ 3.060,00
SETSUL	LOCALL IMÓVEIS	17 3355-1090	CA0892	200	150	2	3	365,5 9	R\$ 375.000,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.250,00
SETSUL	LOCABENS IMÓVEIS	17 4009-9000	761338	200	107	2	3	365,5 9	R\$ 350.000,00	R\$ 3.271,03	R\$ 2.943,93
SETSUL	VANDA IMÓVEIS	17 3233-8266	58827	200	118,37	2	3	365,5 9	R\$ 320.000,00	R\$ 2.703,39	R\$ 2.433,05
SETSUL	IMOBILIÁRIA INTERPLAN	17 3211-1212	LA90041	200	66	1	3	365,5 9	R\$ 193.000,00	R\$ 2.924,24	R\$ 2.631,82
SETSUL	LOCALL IMÓVEIS	17 3355-1090	CA0705	200	95	1	3	365,5 9	R\$ 280.000,00	R\$ 2.947,37	R\$ 2.652,63
SETSUL	IMOBILIÁRIA INTERPLAN	17 3211-1212	CA14522	200	98	1	3	365,5 9	R\$ 265.000,00	R\$ 2.704,08	R\$ 2.433,67
SOLO SAGRADO	COMPACTO IMOBILIÁRIO	16 3412-8778	862	200	130	1	2	191,0 6	R\$ 200.000,00	R\$ 1.538,46	R\$ 1.384,62
SOLO SAGRADO	CHIUCHE E PORTO LTDA	17 3212-9004	CA0362	200	136	1	2	191,0 6	R\$ 200.000,00	R\$ 1.470,59	R\$ 1.323,53
SOLO SAGRADO	LOCALL IMÓVEIS	17 3355-1090	CA01087	200	150	1	1	191,0 6	R\$ 200.000,00	R\$ 1.333,33	R\$ 1.200,00

Eng. João Paulo L. S. Polotto
Especialista em Perícias e Avaliações
Mestrando em Avaliações e Valoração - UPV

MANÇOR DAUD	COMPACTO IMOBILIÁRIO	17 98141-8888	6183	1120	400	3	2	503,97	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.750,00	R\$ 3.375,00
JARDIM TARRAF II	LEILAO TRT			432,62	230	2	2	472,57	R\$ 384.000,00	R\$ 1.502,61	R\$ 1.669,57
JARDIM TARRAF II	VILLAGGIO IMOVEIS LTDA			500	380	2	2	472,57	R\$ 650.000,00	R\$ 1.539,47	R\$ 1.710,53
JARDIM TARRAF II	MCINTRA12			430	226	1	2	472,57	R\$ 550.000,00	R\$ 2.190,27	R\$ 2.433,63
JARDIM TARRAF II	REDENTORA	11430	17 2139-1000	450	415	2	2	472,57	R\$ 920.000,00	R\$ 1.995,18	R\$ 2.216,87
JARDIM TARRAF II	REDENTORA	12474	17 2139-1000	450	260	2	2	472,57	R\$ 530.000,00	R\$ 1.834,62	R\$ 2.038,46
JARDIM TARRAF II	REDENTORA	1386	17 2139-1000	450	260	3	2	472,57	R\$ 950.000,00	R\$ 3.288,46	R\$ 3.653,85
JARDIM TARRAF II	REDENTORA	1972	17 2139-1000	912	487	3	3	472,57	R\$ 1.350.000,00	R\$ 2.494,87	R\$ 2.772,07
JARDIM TARRAF II	REDENTORA	1053	17 2139-1000	450	283	2	2	472,57	R\$ 670.000,00	R\$ 2.130,74	R\$ 2.367,49