



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOTE URBANO

EMPREENDIMENTO RIVIERA DE SANTA CRISTINA - GLEBA III

Lote 33 da Quadra FK - Objeto da matrícula nº 42.862 do CRI de Avaré/SP.

Lote 06 da Quadra KY - Objeto da matrícula nº 41.828 do CRI de Avaré/SP.



PROCESSO DIGITAL Nº: 1002577-18.2023.8.26.0263

CLASSE – ASSUNTO: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação
 /Indisponibilidade de Bens

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

REQUERIDO: Marina Yoshie Yokoyama

Rua Voluntários de 32, 1089, Centro, Itaí/SP

(14) 99851-1091 ■ (14) 99756-5557



SUMÁRIO:

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
• DOCUMENTAÇÃO	3
• OBJETIVO	4
• ATIVIDADES BÁSICAS	4
• CONCEITO DE VALOR	4
• CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES	5
• DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
3. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	7
• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	7
• ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
4. DESCRIÇÕES DOS OBJETOS	9
• LOCALIZAÇÃO DOS LOTES – CONDOMINIO SANTA CRISTINA III	9
• LOTE 33 DA QUADRA FK	10
• LOTE 06 - QUADRA KY	12
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	14
• HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	14
• COLETA DE DADOS	14
• PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS	15
• PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES DOS TERRENOS	16
• CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	18
6. QUESITOS	21
7. CONCLUSÃO	22
8. ENCERRAMENTO	23
• ANEXOS	23
• DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA	23
• TERMO DE ENCERRAMENTO	24



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

PAULO OSÓRIO FERREIRA, Engenheiro Civil, Segurança do Trabalho e de Produção, com registro no CREA/SP sob nº 5070686074, em conformidade com a Lei Federal de nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Periciais Avaliatório, a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o Laudo que segue:

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

➤ SOLICITANTE

O presente laudo de Avaliação foi solicitado pelo **EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA DA COMARCA DE ITAÍ – SP**, conforme os Autos do Processo Digital de controle nº **1002577-18.2023.8.26.0263**.

➤ REQUERENTE

Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

➤ REQUERIDA

Marina Yoshie Yokoyama

• DOCUMENTAÇÃO

Estavam disponíveis para as avaliações os seguintes documentos:

- ✓ Lote 33 da Quadra FK – Matrícula 42.862 do CRI de Avaré/SP
- ✓ Lote 06 da Quadra KY – Matrícula 41.828 do CRI de Avaré/SP



- **OBJETIVO**

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado dos imóveis abaixo especificados, dentro da finalidade indicada, considerando-se como data base o mês de junho de 2024.

1. **Tipo:** Lotes Urbanos Residenciais sem nenhuma edificação;
2. **Endereço:** Lote 33 da Quadra “FK”
Lote 06 da Quadra “KY”
3. **Local:** Riviera de Santa Cristina– Gleba III;
4. **Município/Estado:** Itaí/SP
5. **Finalidade:** apuração dos valores de venda para os imóveis em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram suas execuções.

- **ATIVIDADES BÁSICAS**

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ✓ Vistoria aos referidos lotes avaliados, para análise técnica e fotográfica do imóvel e do condomínio.
- ✓ Análise aérea através do Google Earth do imóvel e do condomínio.
- ✓ Coleta de dados, através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias e corretores de imóveis na região onde se situa o imóvel e diagnóstico do mercado local;
- ✓ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ✓ Cálculo do valor do imóvel.
- ✓ Considerações finais e conclusão.

- **CONCEITO DE VALOR**

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.



O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua: **Valor de mercado** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente sendo um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ Inexistência de influências externas;
- ✓ Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Pan-Americana de Associações de Avaliação:

- ✓ O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.
- ✓ A União Pan-Americana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1: **Valor de Mercado** é a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação. ”

• CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:



- ✓ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ✓ O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ✓ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ✓ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas e superposição de divisas, providências estas que consideramos de caráter jurídico.
- ✓ O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT: "Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

• DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia "Terreno", no condomínio avaliatório do município Itaí/SP, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, considerou o Mercado Imobiliário como tendo desempenho de Comportamento Normal, com Nível de Ofertas de Comportamento Alto no Local e Liquidez de Comportamento baixo.

Estes comportamentos se devem principalmente pelas exigências das normativas de construção e das altas taxas de manutenção cobradas pelo condomínio e pelo aumento generalizado dos principais materiais utilizados na construção civil, devido a COVID-19 e as guerras que estão em andamento pelo mundo e que acabam impactando os preços na região, devido ela estar afastada dos grandes centros de produção e distribuição.



3. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do **método comparativo direto de dados de mercado**, nos termos do item 7.2.1 da NBR- 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição: Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

• ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”



Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação na utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto fatores utilizados tratamento	Adoção paradigma de situação
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas atodas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as característicasdos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- ✓ Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- ✓ O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- ✓ O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.



Tabela de Enquadramento do laudo por seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão na utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

4. DESCRIÇÕES DOS OBJETOS

• LOCALIZAÇÃO DOS LOTES – CONDOMINIO SANTA CRISTINA III



Mapa do Condomínio Terras de Santa Cristina III

Rua Voluntários de 32, 1089, Centro, Itaí/SP



- **LOTE 33 DA QUADRA FK**

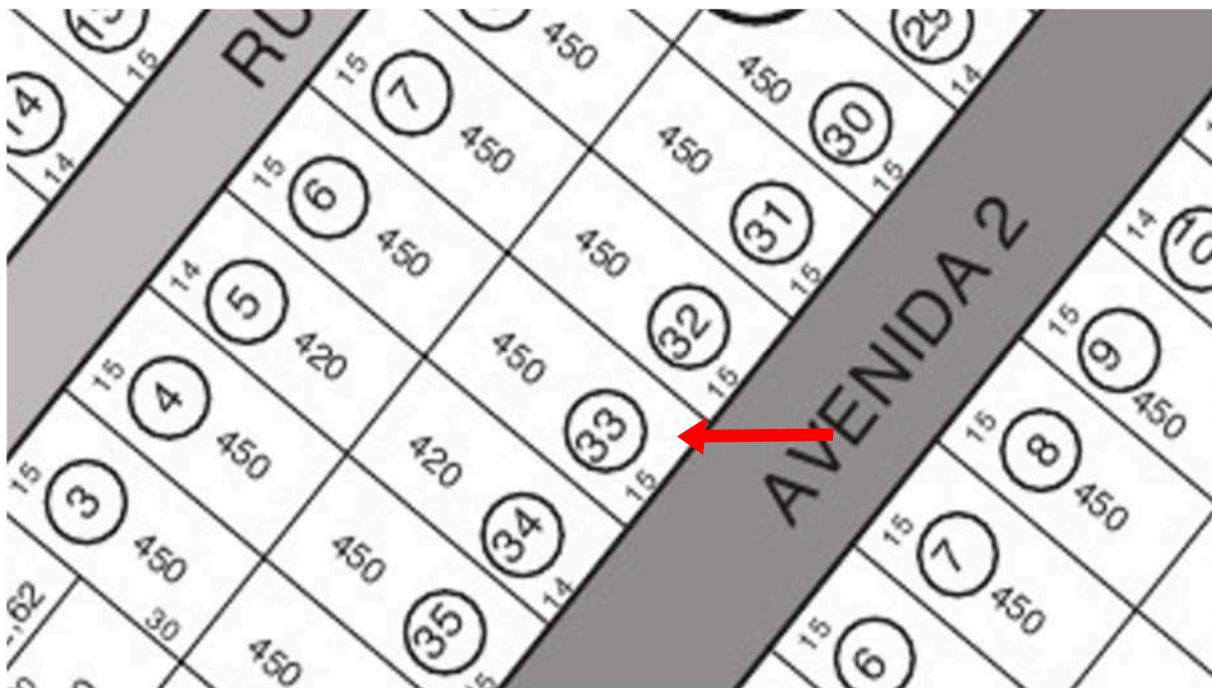


Foto de parte do Mapa do Condomínio constando o Lote Avaliando - Lote 33 - Quadra FK

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

1. **Lote 33 – Quadra FK;**
2. **Frente:** Para a Avenida 02
3. **Formato:** Retangular;
4. **Solo superficial:** seco
5. **Topografia:** Pequeno Declive;
6. **Posição na Quadra:** Central;
7. **Matrícula:** 42.862 – 1º CRI de Avaré/SP;
8. **Área Total do Lote na Matrícula:** 450,00 m²
9. **Confrontações:** Com frente para à Avenida 02 em 15,00 metros; pelos fundos com o Lote nº 06 em 15,00 metros; do lado direito de quem olha da Avenida 02 para o imóvel, confronta com o Lote nº 34 em 30,00 metros e do lado esquerdo de quem olha da Avenida 02 para o imóvel, confronta com o Lote nº 32 em 30,00 metros, fechando o perímetro de 90 metros;

Rua Voluntários de 32, 1089, Centro, Itaí/SP



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- **Logradouro frontal:** Avenida 02;
- **Bairro:** Empreendimento Riviera de Santa Cristina – Gleba III;
- **Referência principal:** com aproximadamente 1200 metros das águas da Represa Jurumirim, 1800 metros do Iate Clube do Empreendimento e com aproximadamente 1300 metros da Portaria Principal e da Rodovia Fernando Lima de Oliveira;

ACESSO

Ficando aproximadamente à 1.300 metros da Portaria Principal e da Rodovia Fernando Lima de Oliveira, com frente à Avenida 02, que é toda pavimentada até a portaria, a Rodovia Fernando Lima de Oliveira e ao clube do Empreendimento, com condições de acesso favoráveis e boa praticabilidade durante o ano todo.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

Tipo de imóvel: Estabelecimentos Residenciais Térreas ou Assobradadas

Padrão construtivo: Normal a Alto e Alto.

INFRAESTRUTURA URBANA

O Empreendimento Riviera de Santa Cristina II, assim como as outras glebas da Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda. na região são destinados ao lazer, localizados às margens da Represa Jurumirim e caracterizados por uso de predominância residencial, possuindo melhoramentos como água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer com piscina, quadras esportivas e restaurante, transportes, TV a cabo, portaria 24 horas com controle de acesso, vigilância, etc.



- **LOTE 06 - QUADRA KY**

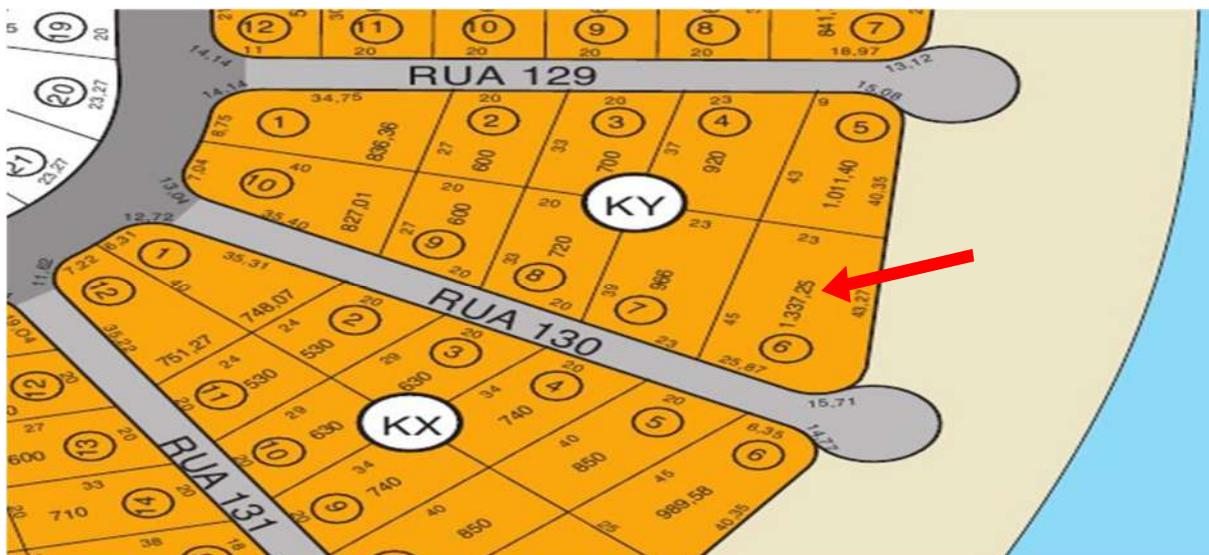


Foto de parte do Mapa do Condomínio constando o Lote Avaliando - Lote 06 - Quadra QY

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

1. **Lote 06 – Quadra FY;**
2. **Frente:** Para a Rua N° 130 e para o Sistema de Recreio
3. **Formato:** Retangular;
4. **Solo superficial:** seco
5. **Topografia:** Pequeno Declive;
6. **Posição na Quadra:** Final e confrontando com Sistema de Recreio/Represa Jurumirim;
7. **Matrícula:** 41.828 – 1° CRI de Avaré/SP;
8. **Área Total do Lote na Matrícula:** 1337,25 m²
9. **Confrontações:** Com frente para a Rua n° 130 em 25,87 metros e para o Sistema de Recreio em 15,71 metros em curva; pelos fundos com o Lote n° 05 em 23,00 metros; do lado esquerdo de quem da Rua n° 130 olha para o imóvel, confronta com o Lote n° 07 em 45,00 metros e do lado direito de quem olha da Rua n° 130 para o imóvel, confronta com o Sistema de Recreio em 43,27 metros, fechando o perímetro de 152,85 metros;



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- **Logradouro Frontal:** Rua 130
- **Bairro:** Empreendimento Riviera de Santa Cristina – Gleba III;
- **Referência principal:** beirando as águas da Represa Jurumirim, 300 metros do late Clube do Empreendimento e com aproximadamente 2700 metros da Portaria Principal e da Rodovia Fernando Lima de Oliveira;

ACESSO

Ficando aproximadamente à 2.700 metros da Portaria Principal e da Rodovia Fernando Lima de Oliveira, com frente para Rua 130 que não possui pavimentação, porém ficando aproximadamente à 200 metros da rua 91, que é toda pavimentada até a portaria, a Rodovia Fernando Lima de Oliveira e ao clube do Empreendimento, com condições de acesso favoráveis e boa praticabilidade durante o ano todo.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

Tipo de imóvel: Estabelecimentos Residenciais Térreas ou Assobradadas

Padrão construtivo: Normal a Alto e Alto.

INFRAESTRUTURA URBANA

O Empreendimento Riviera de Santa Cristina III, assim como as outras glebas da Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda. na região são destinados ao lazer, localizados às margens da Represa Jurumirim e caracterizados por uso de predominância residencial, possuindo melhoramentos como água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer com piscina, quadras esportivas e restaurante, transportes, TV a cabo, portaria 24 horas com controle de acesso, vigilância, etc.



5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

• HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

• COLETA DE DADOS

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação, sendo assim para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são lotes sem construção localizados no Riviera de Santa Cristina– Gleba III, com áreas semelhantes ao imóvel avaliando, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.



Foto Aérea da Localização no Condomínio dos Lotes Avaliando e dos Lotes usados como amostras na avaliação - Fonte: Google Heart



• PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis que influenciam concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes **FATORES**:

- **V/M²**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- **Fator Oferta**: Corrige a elasticidade quando é oferta ou venda efetiva sendo: 0,8 para opiniões de mercado, 0,9 para oferta e 1,00 para venda.
- **Fator Proximidade do Clube**: Transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração como critérios de valorização ou desvalorização a localização em relação ao Clube. Será considerado o índice = 1,00 para amostras na região do imóvel avaliando, será considerado o índice = 0,90 para amostras mais distantes do Clube do que o imóvel avaliando e será considerado o índice = 1,10, para amostras mais próximas do Clube do que o imóvel avaliando
- **Fator Proximidade do Asfalto ou Asfaltado**: Transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração como critérios de valorização ou desvalorização a localização em relação ao Asfalto. Será considerado o índice = 1,00 para amostras como o imóvel avaliando, será considerado o índice = 0,90 para amostras mais distantes do Asfalto do que o imóvel avaliando e será considerado o índice = 1,10, para amostras mais próximas do Asfalto do que o imóvel avaliando.



- **Fator Proximidade da Represa:** Transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração como critérios de valorização ou desvalorização a localização em relação a Represa. Será considerado o índice = 1,00 para amostras como o imóvel avaliando, será considerado o índice = 0,90 para amostras mais distantes da Represa do que o imóvel avaliando e será considerado o índice = 1,10, para amostras mais próximas da Represa do que o imóvel avaliando
- ✓ **Múltiplas Frentes:** Seguindo a Adaptação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011) conforme segue abaixo:

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Estes FATORES foram então tabulados em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos NN dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 3.

- **PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES DOS TERRENOS**

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES DOS TERRENOS do presente modelo de avaliação.



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com



HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS - LOTE 33 DA QUADRA "FK"														
A	Preço Anunciado	Área do Terreno	Fator Oferta	Unit/m ² Deduz. Negociação	Mult. Frentes		Fator Clube		Fator Represa		Fator Asfalto		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
					Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 80.000,00	822,00	0,90	R\$ 87,59	1,05	0,95	1,00	1,00	1,10	0,91	0,90	1,11	0,97	R\$ 85,19
2	R\$ 55.000,00	585,00	0,90	R\$ 84,62	1,00	1,00	1,10	0,91	1,10	0,91	0,90	1,11	0,93	R\$ 78,63
3	R\$ 45.000,00	450,00	0,90	R\$ 90,00	1,00	1,00	0,90	1,11	0,90	1,11	0,90	1,11	1,33	R\$ 120,00
4	R\$ 50.000,00	450,00	0,90	R\$ 100,00	1,00	1,00	0,90	1,11	1,00	1,00	0,90	1,11	1,22	R\$ 122,22
5	R\$ 59.000,00	432,62	0,90	R\$ 122,74	1,05	0,95	1,00	1,00	1,10	0,91	0,90	1,11	0,97	R\$ 119,38
6	R\$ 45.000,00	450,00	0,90	R\$ 90,00	1,00	1,00	0,90	1,11	0,90	1,11	1,00	1,00	1,22	R\$ 110,00
7	R\$ 45.000,00	452,00	0,90	R\$ 89,60	1,00	1,00	1,10	0,91	1,10	0,91	0,90	1,11	0,93	R\$ 83,27
8	R\$ 45.000,00	450,00	0,90	R\$ 90,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 90,00
9	R\$ 60.000,00	630,00	0,90	R\$ 85,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,11	1,11	R\$ 95,24
10	R\$ 50.000,00	432,62	0,90	R\$ 104,02	1,05	0,95	1,00	1,00	1,10	0,91	1,00	1,00	0,86	R\$ 89,61
11	R\$ 60.000,00	742,50	0,90	R\$ 72,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,91	0,90	1,11	1,02	R\$ 74,20
12	R\$ 60.000,00	660,00	0,90	R\$ 81,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 81,82
Avaliando	450,00				1,00		1,00		1,00		1,00			

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS - LOTE 06 DA QUADRA "KY"														
A	Preço Anunciado	Área do Terreno	Fator Oferta	Unit/m ² Deduz. Negociação	Mult. Frentes		Fator Clube		Fator Represa		Fator Asfalto		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
					Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 80.000,00	822,00	0,90	R\$ 87,59	1,05	1,00	0,90	1,11	1,00	1,00	0,90	1,11	1,22	R\$ 107,06
2	R\$ 55.000,00	585,00	0,90	R\$ 84,62	1,00	1,05	0,90	1,11	0,90	1,11	1,00	1,00	1,27	R\$ 107,65
3	R\$ 45.000,00	450,00	0,90	R\$ 90,00	1,00	1,05	0,90	1,11	0,90	1,11	0,90	1,11	1,38	R\$ 124,50
4	R\$ 50.000,00	450,00	0,90	R\$ 100,00	1,00	1,05	0,90	1,11	0,90	1,11	1,00	1,00	1,27	R\$ 127,22
5	R\$ 59.000,00	432,62	0,90	R\$ 122,74	1,05	1,00	0,90	1,11	0,90	1,11	1,00	1,00	1,22	R\$ 150,02
6	R\$ 45.000,00	450,00	0,90	R\$ 90,00	1,00	1,05	0,90	1,11	0,90	1,11	1,10	0,91	1,18	R\$ 106,32
7	R\$ 45.000,00	452,00	0,90	R\$ 89,60	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	1,11	0,90	1,11	1,27	R\$ 113,99
8	R\$ 45.000,00	450,00	0,90	R\$ 90,00	1,00	1,05	0,90	1,11	0,90	1,11	0,90	1,11	1,38	R\$ 124,50
9	R\$ 60.000,00	630,00	0,90	R\$ 85,71	1,00	1,05	0,90	1,11	0,90	1,11	0,90	1,11	1,38	R\$ 118,57
10	R\$ 50.000,00	432,62	0,90	R\$ 104,02	1,05	1,00	0,90	1,11	0,90	1,11	1,10	0,91	1,13	R\$ 117,68
11	R\$ 60.000,00	742,50	0,90	R\$ 72,73	1,00	1,05	0,90	1,11	1,00	1,00	0,90	1,11	1,27	R\$ 92,53
12	R\$ 60.000,00	660,00	0,90	R\$ 81,82	1,00	1,05	0,90	1,11	0,90	1,11	1,10	0,91	1,18	R\$ 96,65
Avaliando	1.337,25				1,00		1,00		1,00		1,00			



- **CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO**

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário dos imóveis avaliando.

- ▶ **Lote Residencial Nº 33 – Quadra “FK”**

- ▶ **Área = 450,00 m²**

VALORES DE MERCADO CALCULADO DO M ² DO TERRENO	
LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR
R\$ 81,43	R\$ 110,16

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área do terreno e dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados, usando a equação abaixo:

VI = AT X VM ²	Legenda
	VI = Valor do Imóvel AT = Área do Terreno VM ² = Valor do Metro Quadrado

Após cálculos e homogeneização que estão em anexo chegou se aos valores abaixo:

VALORES DE MERCADO CALCULADO DO TERRENO	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 36.643,50	R\$ 49.572,00
VALOR ESTIMADO	
R\$ 46.000,00	



CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

• FUNDAMENTAÇÃO

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel avaliando	
	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	
	12	3 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado	
	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	
	0,80 a 1,25	3 Pontos

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos	
	Completa quanto a todos os fatores analisados	10 Pontos
2	Itens Obrigatórios	
	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	
3	Grau de Fundamentação Obtido	
	Grau III	

• PRECISÃO

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Item	Descrição	
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido	
	14,32%	
2	Grau de Precisão Obtido	
	Grau III	



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com



- ▶ Lote Residencial N° 06 – Quadra “KY”
- ▶ Área = 1.337,25 m²

VALORES DE MERCADO CALCULADO DO M² DO TERRENO	
LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR
R\$ 98,22	R\$ 132,89

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área do terreno e dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados, usando a equação abaixo:

VI = AT X VM²	Legenda
	VI = Valor do Imóvel AT = Área do Terreno VM² = Valor do Metro Quadrado

Após cálculos e homogeneização que estão em anexo chegou se aos valores abaixo:

VALORES DE MERCADO CALCULADO DO TERRENO	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 131.344,69	R\$ 177.707,15
VALOR ESTIMADO	
R\$ 162.000,00	



CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

• FUNDAMENTAÇÃO

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel avaliando	
	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	
	12	3 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado	
	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	
	0,80 a 1,25	3 Pontos

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos	
	Completa quanto a todos os fatores analisados	10 Pontos
2	Itens Obrigatórios	
	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	
3	Grau de Fundamentação Obtido	
	Grau III	

• PRECISÃO

Gráus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Item	Descrição	
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido	
	10,49%	
2	Grau de Precisão Obtido	
	Grau III	

6. QUESITOS

Não foram oferecidos quesitos pelas partes, ficando apenas o questionamento do Juízo, qual seja, o justo valor de mercado do imóvel.



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
ENGENHARIA E GESTÃO

7. CONCLUSÃO

Sendo assim, seguindo os padrões exigidos nas normas e após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, entendo que o valor de mercado dos imóveis à data da avaliação sejam:

**LOTE 33 DA QUADRA “FK” - R\$ 46.000,00
QUARENTA E SEIS MIL REAIS**

**LOTE 06 DA QUADRA “KY” - R\$ 162.000,00
CENTO E SESENTA E DOIS MIL REAIS**

**VALOR TOTAL DOS LOTES - R\$ 208.000,00
DUZENTOS E OITO MIL REAIS**



8. ENCERRAMENTO

• ANEXOS

- 1 – Fotografias (numeradas de 1 a 10);
- 2 – Matrículas;
- 3 – Listagem com os elementos pesquisados e Cálculos e Gráficos da Homogeneização dos Dados

• DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU - Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

- TERMO DE ENCERRAMENTO**

O presente laudo consta de 24 (vinte e uma) páginas, sendo a última assinada e 03 (três) anexos.

Este Perito coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que
 Pede Deferimento

Itaí/SP, 15 de junho de 2024.

PAULO OSORIO
 FERREIRA:28620435833
 2024.06.17 12:09:43 -03'00'

PAULO OSÓRIO FERREIRA

Auxiliar do Perito

Engenheiro Civil, Produção e de Segurança do Trabalho
 Especialistas em Auditoria, Avaliação e Perícias de Engenharia e Imóveis.
 CREA-SP – 5070686074



ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Foto Aérea do Lote 33 – Quadra FK - Fonte: Google Heart



Foto 2 – Lote 33 – Quadra FK



Foto 3 – Lote 33 – Quadra FK



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com



Foto 4 – Lote 33 – Quadra FK



Foto 5 – Lote 33 – Quadra FK



Foto 6 – Foto Aérea do Lote 06 da Quadra KY, da Represa Jurumirim e do Clube Slim - Fonte: Google Heart



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

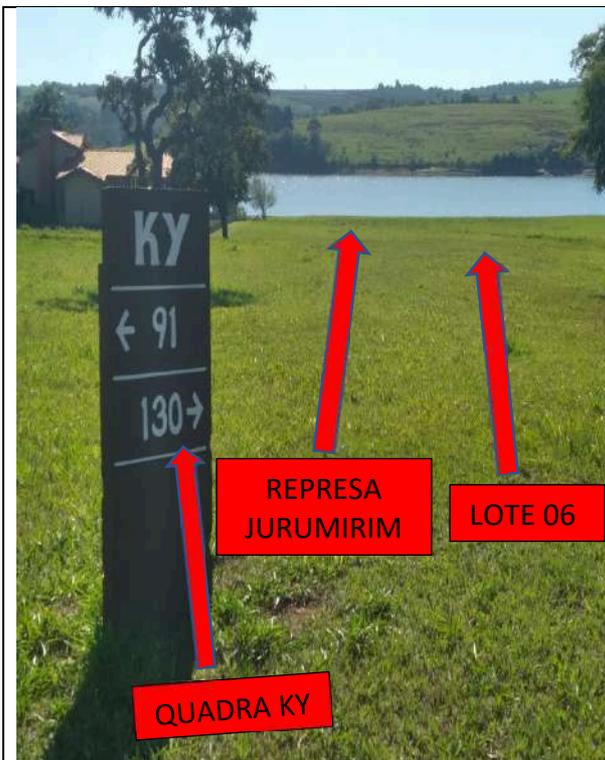


Foto 7 – Lote 06 – Quadra KY -
Represa Jurumirim

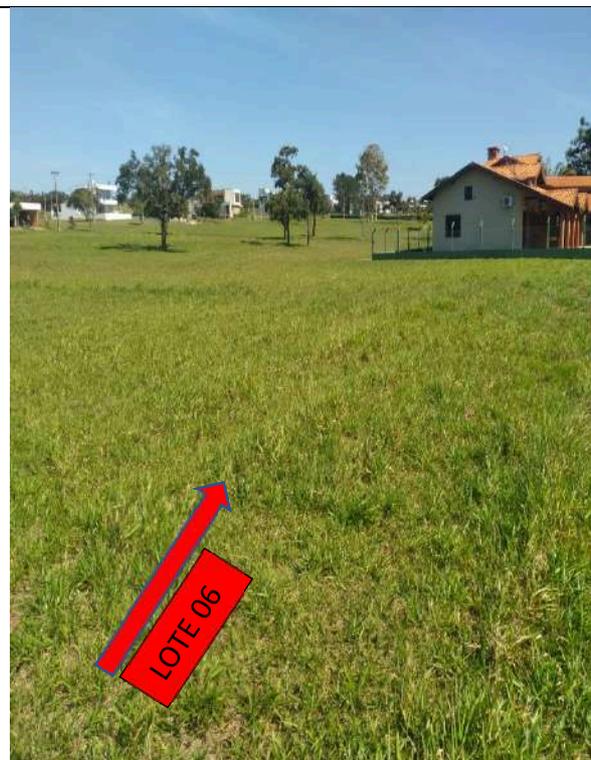


Foto 8 – Lote 6 – Quadra KY e
Residências Vizinhas



Foto 9 – Lote 06 – Quadra KY -

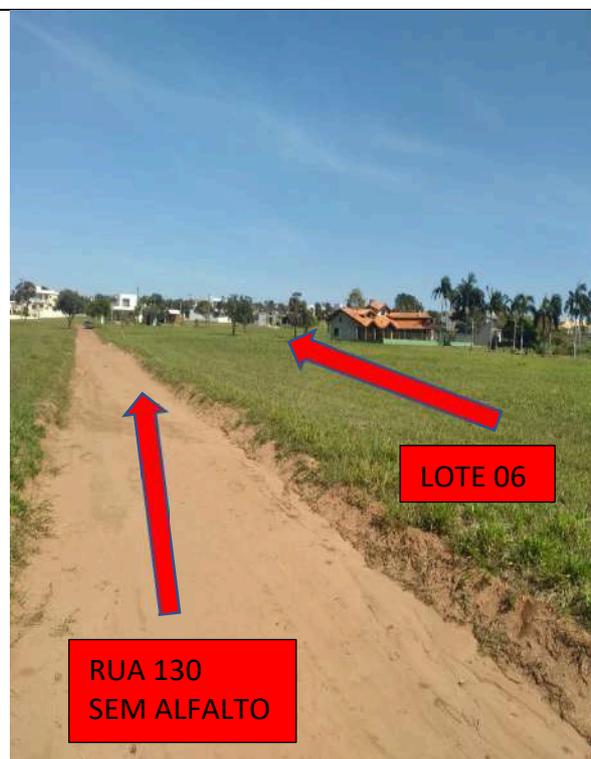


Foto 10 – Lote 6 – Quadra KY



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com



ANEXO 2 – MATRÍCULAS 41.828 e 42.862

M. 41828 - Pagina: 1/4 - PROT. 261044 - Jacqueline,

fls: 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula = 41.828 = ficha = 001 =

Avaré, 31 de Maio de 1990.

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 06 DA QUADRA "KY", situado no município de Itai desta comarca no loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III, onde mede 25,87 metros de frente para a rua nº 130 mais 15,71 m em curva com o Sistema de Lazer; 23,00 m no fundo confrontando com o lote nº 05; 45,00 m do lado direito confrontando com o lote nº 07; 43,27 m do lado esquerdo confrontando com o Sistema de Lazer; encerrando a área total de 1.337,25 m2.-----

CONTRIBUINTE:- 08-KY-06.-----

PROPRIETÁRIA:- SÃO GERALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIAIS LTDA, com sede na Capital deste Estado, à Rua dos Gusmões nº 639, inscrita no CGC. nº 46.357.851/0001-97.-----

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 14.252 deste Cartório.-----

A OFICIAL MAIOR:-
ONDINA ZANDONÁ SANTOS

Av-01/ 41.828 - Avaré, 31.05.90. Nos termos da Escritura Pública de Hipoteca de 07.07.81 (Lº 42, fls. 155/159), das Notas do Tabelionato de Paranapanema desta comarca, a proprietária supra qualificada CONSTITUIU-SE devedora de GERARD GUSTAV JOSEF BANNWART, RG. nº 1.416.827 e s/m LÚCIA FIGUEIREDO BANNWART, RG. nº 2.254.863, portadores do CPF. nº 235.661.598-91, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes nesta cidade; da importância de Cr\$ 202.951.798,20, conforme consta do registro nº 01 nas matrículas nºs 14.016 e 14.017, do Lº 02 deste Cartório. Compareceu como interveniente anuente:- MOMENTVM-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CGC. nº 47.686.555/0001-00.-----

A OFICIAL MAIOR:-
ONDINA ZANDONÁ SANTOS

R-02/ 41.828 Avaré, 31.05.90. Pela Escritura de 20.02.90 das Notas do 16º Tabelionato da Capital deste Estado (Lº 1.527, fls. 19 vº), a proprietária supra qualificada, representada por MOMENTVM-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada no Av-01 e esta representada por MARLENE DE ALMEIDA TAETS, R.G. sob nº 5.384.571 e CPF nº 642.172.308-00, V=E=N=D=E=U o imóvel desta matrícula à MARIANA YOSHIE YOKOYAMA, brasileira, solteira, maior, massagista, RG nº 6.155.877 e CPF nº 066.760.302-68, residente e domiciliada na Capital deste Estado, na Rua-

Vide Verso

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA em 31/05/2023 às 08:24, sob o número 10025771820238260263. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062673-18.2023.8.26.0200 e código KJ000491ru.

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA em 31/05/2023 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062673-18.2023.8.26.0200 e código KJ000491ru.



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA em 18/06/2024 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062673-18.2023.8.26.0200 e código KF00X191ru.

M. 41828 - Pagina: 3/4 - PROT. 261044 - Jacqueline,

fls. 004

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ - SP

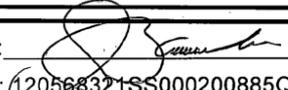
CNS 12056-8

MATRÍCULA

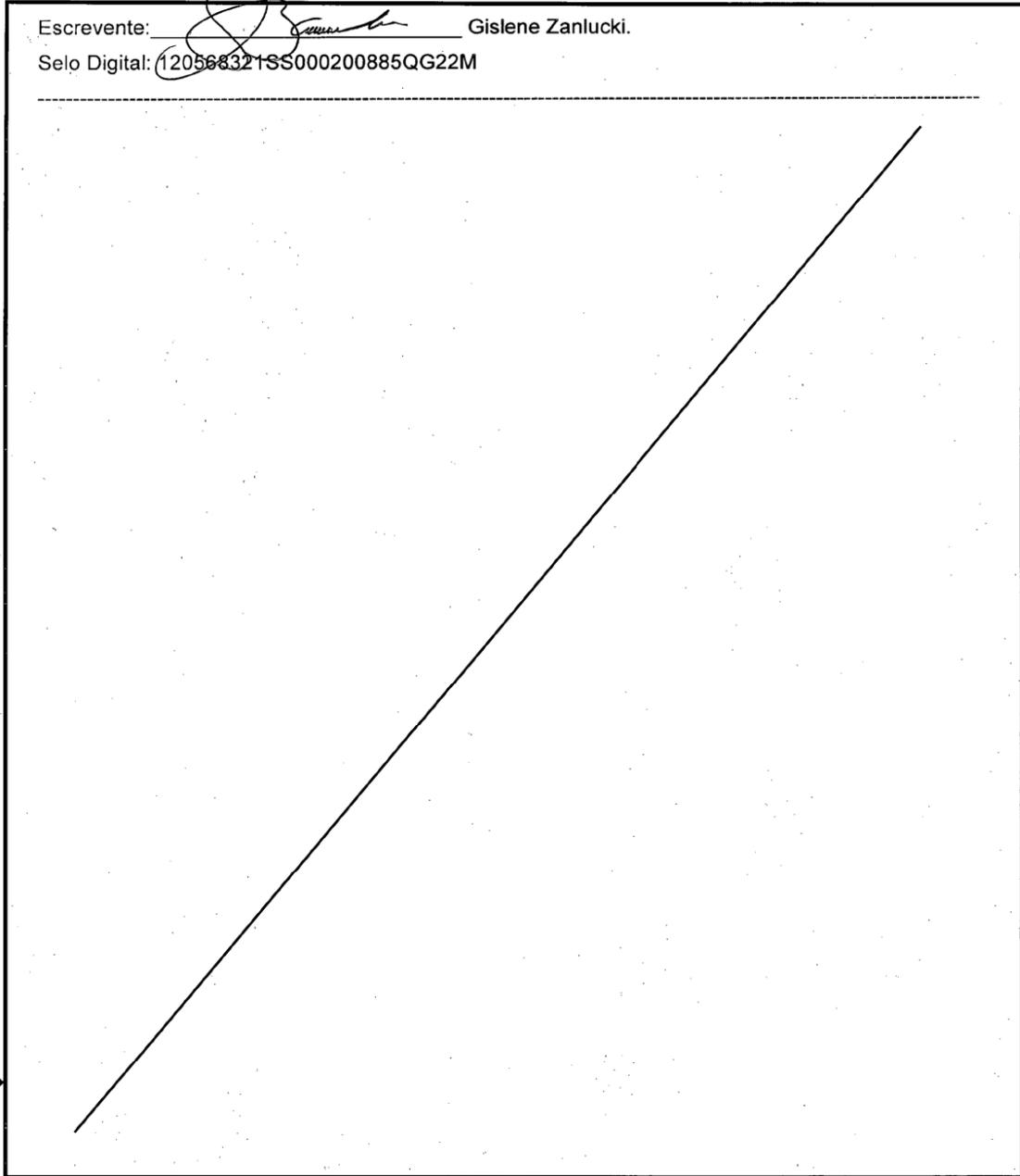
41.828

FICHA

02

Escrevente:  Gislene Zanlucky.

Selo Digital: 120568321SS000200885QG22M



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA em 18/06/2024 às 08:24, sob o número 10025771820238260263. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062673-18.2023.8.26.0200 e código KF00X191ru.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula =42.862=

ficha 001

Avaré, 11 de janeiro de 19 91

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 33 DA QUADRA "FK", situado no município de Itai desta comarca, no loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III, onde mede quinze (15,00) metros de frente para a Av. 2; do lado esquerdo confronta com o lote 32 medindo trinta (30,00) metros do lado direito confronta com o lote 34, medindo trinta (30,00) metros; nos fundos confronta com o lote 6, medindo quinze (15,00) metros, encerrando a área de quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450,00 m²).

PROPRIETÁRIA:- SÃO GERALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIAIS LTDA, com sede na Capital deste Estado, à Rua dos Gusmões n.º 639, inscrita no CGC sob n.º 46.357.851/0001-97.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 14.252 deste Cartório.

A OFICIAL MAIOR, *Gustav* (ONDINA ZANDONÁ SANTOS).

Av-01/ 42.862 - Avaré, 11.01.91 Nos termos da Escritura Pública de Hipoteca de 07.07.81 (Lº 42, fls. 155/159), das Notas do Tabelionato de Parapanema desta comarca, a proprietária supra qualificada CONSTITUIU-SE DEVEDORA de GERARD GUSTAV JOSEF BANNWART, RG n.º 1.416.827 e de s/m LÚCIA FIGUEIREDO BANNWART, RG n.º 2.254.863, portadores do CPF n.º 235.661.598-91, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei n.º 6515/77, residentes nesta cidade da importância de Cr\$ 202.951.798,20, conforme consta da averbação n.º 02 na matrícula n.º 14252 do Lº 02 deste Cartório. Compareceu como interveniente anuente: MOMENTUM - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CGC nº 47.686.555/0001-00.

A OFICIAL MAIOR, *Gustav* (ONDINA ZANDONÁ SANTOS).

R.02/42.862.- Avaré, 08 de março de 1991.- Pela escritura de 07.02.91 das notas do 16º Tabelionato da Capital deste Estado (Lº 1617, fls. 36 vº), a proprietária supra qualificada, representada por Momentvm Empreendimentos Imobiliários Ltda., qualificada na Av. 01 e esta representada por Marlene de Almeida Taets, RG 5.384.571 e CPF 642.172.308.00, VENDEU o imóvel desta matrícula a MARINA YOSHIE YOKOYAMA, brasileira, solteira, maior, dietista, RG 6.155.877-1 e CPF 006.760.302-68, residente e domiciliada na Capital deste Estado à rua São Domingos nº 85, apto. 134, pelo valor de Cr\$204.47.- Protocolado e microfilmado sob nº 82.320.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA, *Regina Maria Pancioni* (REGINA MARIA PANCIONI).

Av.03/42.862.- Avaré, 08 de março de 1991.- Pela Escritura mencionada no R. 02 e pelo recibo de pagamento de imposto da Prefeitura Municipal de Itai desta comarca, verifica-se que o imóvel / desta matrícula está cadastrado sob nº 08-FK-33.- Protocolado e microfilmado sob nº 82.320.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA, *Regina Maria Pancioni* (REGINA MARIA PANCIONI).

Av.04/42.862.- Avaré, 08 de março de 1991.- Pelo requerimento de 20.02.91, GERARD GUSTAV JOSEF BANNWART e LUCIA FIGUEIREDO BANNWART, já qualificados, autorizaram o CANCELAMENTO da hipoteca referida na Av. 01 desta matrícula. Protocolado e microfilmado sob nº 82.321.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA, *Regina Maria Pancioni* (REGINA MARIA PANCIONI).

(continua no verso)

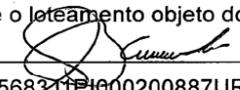
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA em 11/01/2023 às 08:24, sob o número 10025771820238260263. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0092673-18.2023.8.26.0200 e código E05F1DAB.



42.862 ficha 01
 verso

Av-05/42.862 - (REGISTRO ANTERIOR) - Em 18 de novembro de 2022.

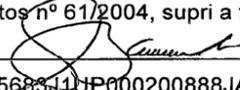
Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, averbo e retifico que o imóvel tem origem na transcrição nº 38.925 do Lº 3-AX de 30/12/1974, no R-01/14.016, R-01/14.017 ambos datados de 01/09/1981; e o loteamento objeto do R-04/14.252 de 19/10/1981, todos deste Ofício.

Escrevente:  Gislene Zanlucky.

Selo Digital: 12056833JP000200887UR228

Av-06/42.862 - (SUPRIMENTO DE ASSINATURA) - Em 18 de novembro de 2022.

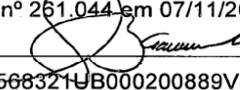
Autorizado por despacho de 18/06/2004, do MM. Juiz Corregedor Permanente desta Comarca, proferido nos Autos nº 61/2004, supri a falta de rubrica nesta ficha de matrícula.

Escrevente:  Gislene Zanlucky.

Selo Digital: 12056833JP000200888JA22Z

Av-07/42.862 - (PENHORA) - Em 18 de novembro de 2022.

Por Penhora Online - Execução Civil PH000442226 certidão de 04 de novembro de 2022, do 5º Ofício Civil do Foro Central de São Paulo, Comarca de São Paulo-SP, processo nº 0053045-17.2017.8.26.0100, ação movida pela MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 47.686.555/0001-00, em face de MARINA YOSHIE YOKOYAMA, CPF 066.760.302-68, foi determinada a presente averbação da PENHORA do imóvel desta matrícula (em conjunto com outro imóvel), para garantia da dívida de R\$ 98.784,26, tendo sido nomeado como fiel depositária MARINA YOSHIE YOKOYAMA. Base de cálculo: R\$ 49.392,13. Protocolado sob nº 261.044 em 07/11/2022.

Escrevente:  Gislene Zanlucky.

Selo Digital: 12056832JUB000200889VR22Z

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA YOSHIE YOKOYAMA, devidamente registrado no Conselho Nacional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONCREA), sob o número 10025771820238260263. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0092673-18.2023.8.26.0100 e código ED5FIDAB.



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE AVARÉ / SP																	
<p>Certifico e dou fé que a presente certidão da matrícula nº 42862, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo.</p> <p style="text-align: center;">Avaré, 18 de novembro de 2022 Gislene Zanlucky - Escrevente Autorizada (assinado digitalmente)</p> <p>Os imóveis do município de Itai pertenceram a esta comarca de Avaré de 20.09.1928 a 25.11.2009, depois passaram à comarca de Itai, tendo antes pertencido à comarca de Faxina (atual Itapeva).</p>	<p>Desta Certidão:</p> <table> <tr> <td>EMOLUMENTOS</td> <td>RS: 38,17</td> </tr> <tr> <td>AO ESTADO</td> <td>RS: 10,85</td> </tr> <tr> <td>À SEFAZ</td> <td>RS: 7,43</td> </tr> <tr> <td>AO SINOREG</td> <td>RS: 2,01</td> </tr> <tr> <td>AO TRIBUNAL</td> <td>RS: 2,62</td> </tr> <tr> <td>AO M.P</td> <td>RS: 1,83</td> </tr> <tr> <td>ISS</td> <td>RS: 1,15</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>RS: 64,06</td> </tr> </table> 	EMOLUMENTOS	RS: 38,17	AO ESTADO	RS: 10,85	À SEFAZ	RS: 7,43	AO SINOREG	RS: 2,01	AO TRIBUNAL	RS: 2,62	AO M.P	RS: 1,83	ISS	RS: 1,15	TOTAL	RS: 64,06
EMOLUMENTOS	RS: 38,17																
AO ESTADO	RS: 10,85																
À SEFAZ	RS: 7,43																
AO SINOREG	RS: 2,01																
AO TRIBUNAL	RS: 2,62																
AO M.P	RS: 1,83																
ISS	RS: 1,15																
TOTAL	RS: 64,06																
<p>Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso acima, ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br/ e informe o Selo: [120568391DT000200882IG22G] [1205683J1ON000200883OU22D] [1205683J1RH000200884EO22X] [120568321SS000200885QG22M] [1205683C3FM000200886RO22D] [1205683J1PI000200887UR228] [1205683J1UP000200888JA22Z] [120568321UB000200889VR22Z] [1205683C3BR000200890LP22V]</p>																	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISA WITZACK VIANA, NIREUNO DE ENGENHARIA 5066686074 em 18/11/2023 às 08:24, sob o número 10025771820238260263. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062873-18.2023.8.26.0200 e código KPR0X191ru.

ANEXO 3 – ELEMENTOS PESQUIDADOS E CÁLCULOS E GRÁFICOS DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSÓRIO FERREIRA - LOTE 33 - QUADRA KF

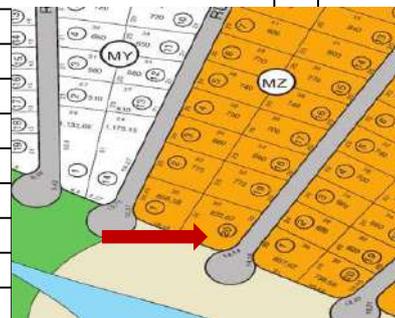
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	LOTE Nº 33 - QUADRA "FK"				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	0,00	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	15,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	-	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 1500 Metros - Represa: 950 Metros				



Pesquisa de Elementos Comparativos

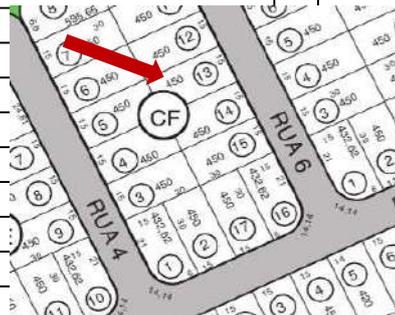
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Lote 20 Quadra MZ				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	https://www.vivareal.com.br/imovel				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 200 Metros	Testada:	33,14
Área do Terreno:	822,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	31,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 87,59	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 2000 Metros - Represa: Pé na água				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Lote 26 - Quadra HQ				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Celio Corretor - (11)996506117 - Facebook (Feira do Rolo Riviera de Santa Cristina II)				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 150 metros	Testada:	14,66
Área do Terreno:	585,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 55.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 84,62	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube:300 Metros - Represa: 400 Metros				



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Lote 13 Quadra CF				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	https://www.zapimoveis.com.br - Victor Suriano				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 220 Metros	Testada:	15,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 2500 Metros - Represa: 2000 Metros				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA, CPF 230.066.202-06, em 12/06/2024 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062073-18.2023.8.26.0200 e código KF00018000.

Avaliação de Imóveis Urbanos

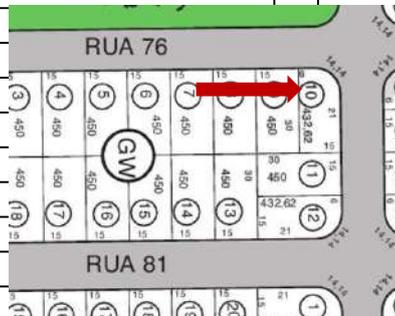
PAULO OSÓRIO FERREIRA - LOTE 33 - QUADRA KF

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

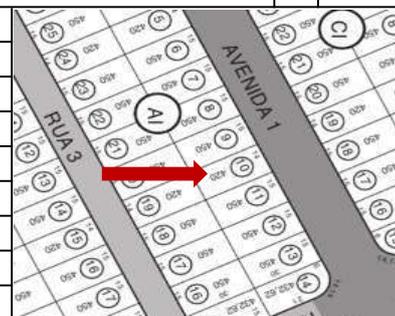
Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Lote 06 Quadra HK				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Rafael Corretor - (14) 991945619				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 170 metros	Testada:	15,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 50.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 100,00	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 700 Metros - Represa: 400 Metros				



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Lote 10 Quadra GW				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	50 metros	Testada:	44,14
Área do Terreno:	432,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 59.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 122,74	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 1100 Metros - Represa: 450 Metros				



Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Lote 10 Quadra AI				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	14,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 2500 Metros - Represa: 2000 Metros				



Elemento Comparativo 7					
Endereço:	Lote 13 Quadra IY				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 200 metros	Testada:	15,73
Área do Terreno:	452,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 89,60	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 250 Metros - Represa: 400 Metros				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA, ARISTIDES NETO, em 23/06/2024 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062073-18.2023.8.26.0200 e código KF000180ru.

Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSÓRIO FERREIRA - LOTE 33 - QUADRA KF

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 8					
Endereço:	Lote 18 Quadra IP				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	15,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 900 Metros - Represa: 550 Metros				



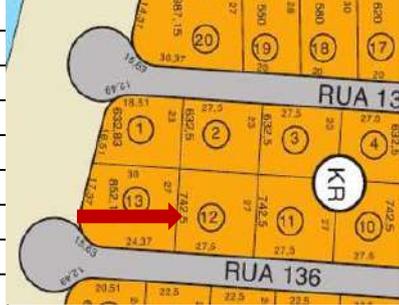
Elemento Comparativo 9					
Endereço:	Lote 19 Quadra IK				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Mauricio Corretor - (14) 99706-5324				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 250 metro	Testada:	21,00
Área do Terreno:	630,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 85,71	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 1200 Metros - Represa: 1500 Metros				



Elemento Comparativo 10					
Endereço:	Lote 18 Quadra JO				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	44,14
Área do Terreno:	432,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 50.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 104,02	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 900 Metros - Represa: 300 Metros				



Elemento Comparativo 11					
Endereço:	Lote 12 Quadra KR				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Celio Corretor - (11)996506117 - Facebook (Feira do Rolo Riviera de Santa Cristina II)				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 300 Metros	Testada:	27,50
Área do Terreno:	742,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	27,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 72,73	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 1100 Metros - Represa: 200 Metros				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA em 12/06/2024 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062073-18.2023.8.26.0200 e código KF000180ru.

Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSÓRIO FERREIRA - LOTE 33 - QUADRA KF

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 12					
Endereço:	Lote 03 Quadra BP				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	14,00
Área do Terreno:	660,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 81,82	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 1700 Metros - Represa: 550 Metros				



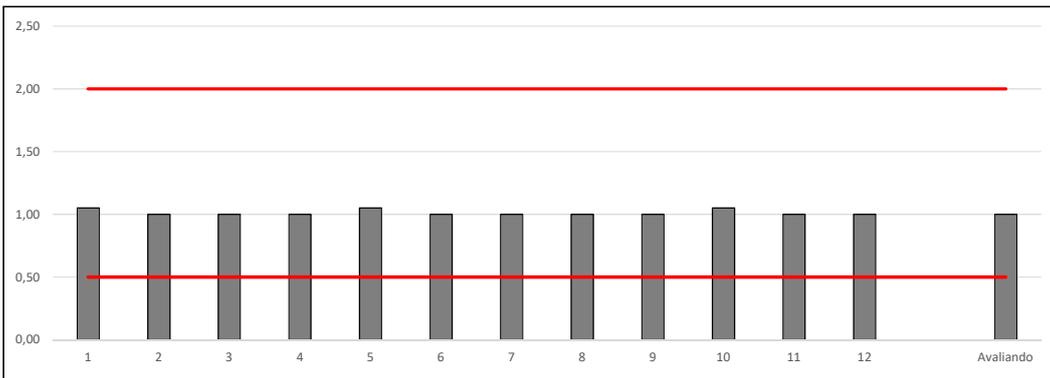
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA em 12/06/2024 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062073-18.2023.8.26.0200 e código KF0XW180ru.

Avaliação de Imóveis Urbanos

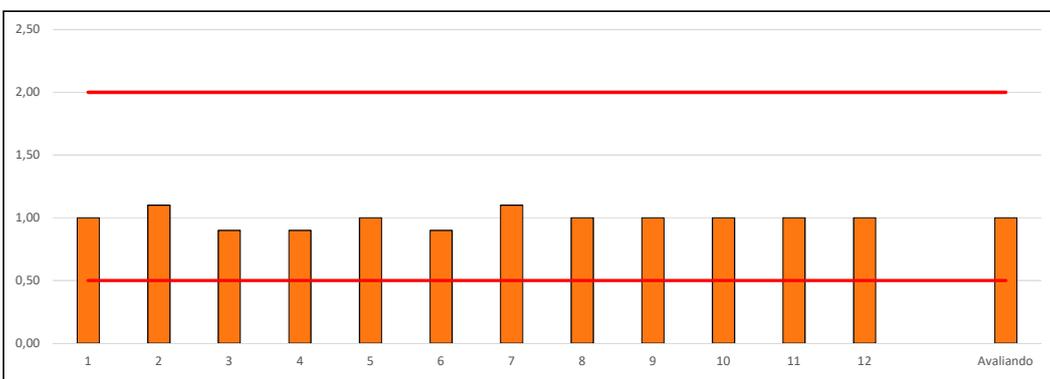
PAULO OSÓRIO FERREIRA - LOTE 33 - QUADRA KF

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

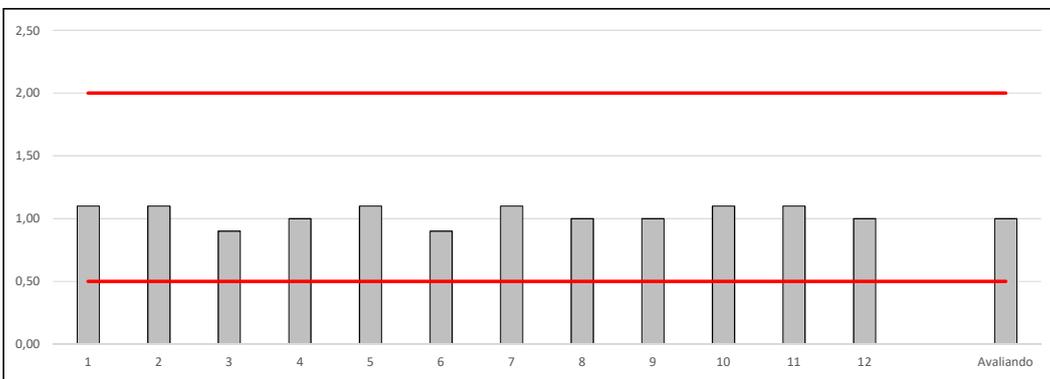
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MULT. FRENTE



CLUBE



REPRESA



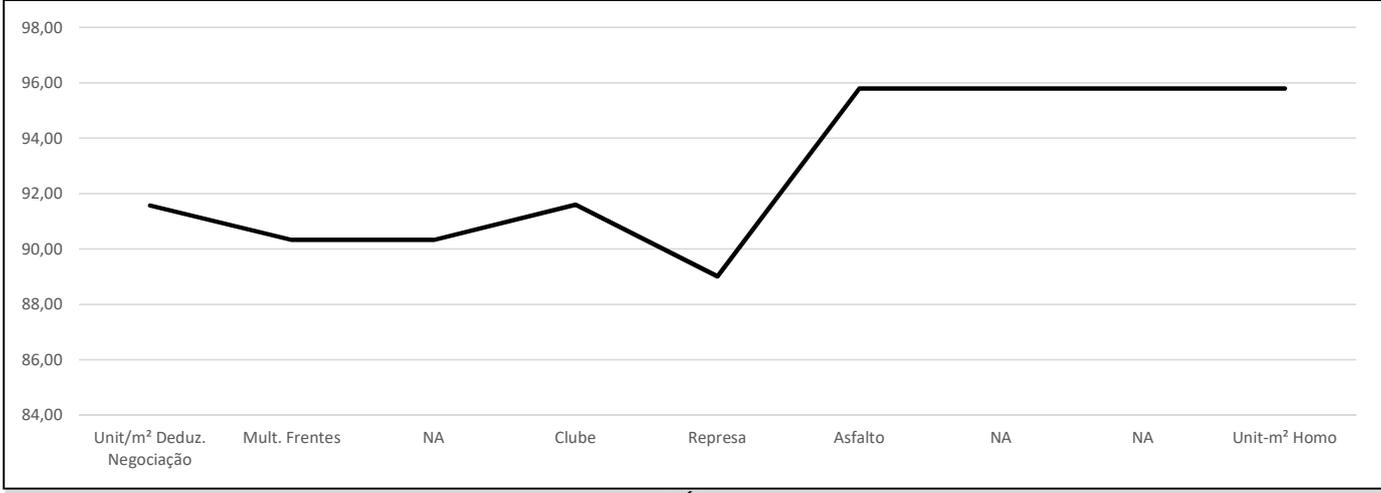
ASFALTO

Avaliação de Imóveis Urbanos

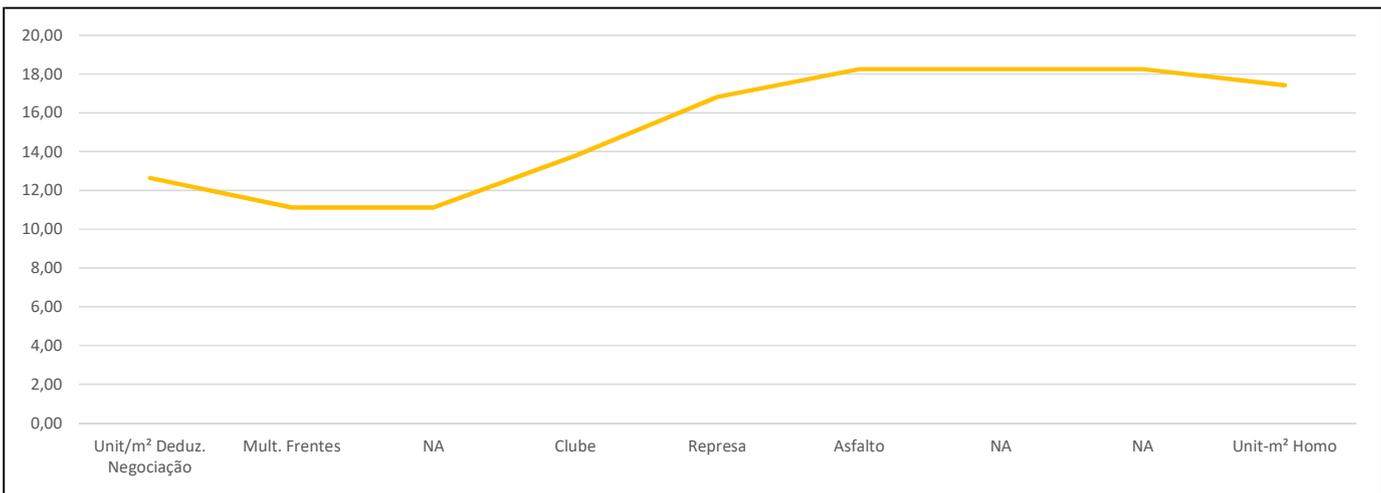
PAULO OSÓRIO FERREIRA - LOTE 33 - QUADRA KF

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

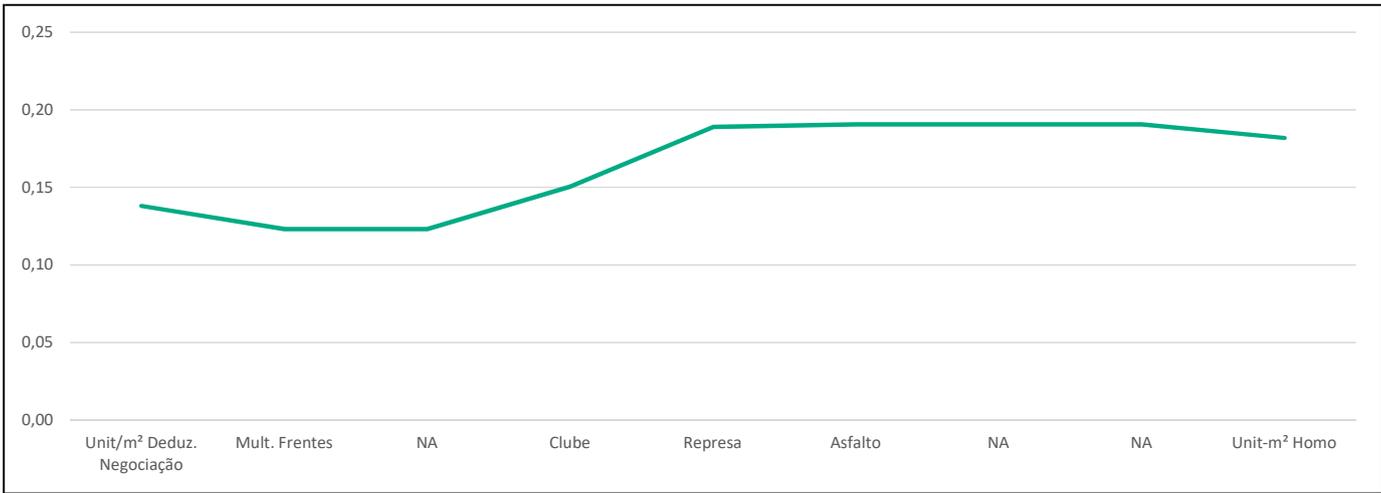
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSÓRIO FERREIRA em 04/06/2024 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062073-18.2023.8.26.0100 e código KF0001800.

Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSÓRIO FERREIRA - LOTE 33 - QUADRA KF

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

SANEAMENTO AMOSTRAL													
Dados	Área do Terreno	Unit-m ² Homo	Dist. Da Média (Em Módulo)	Posição de Descarte	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8	
1	822,00	85,19	11%	9	85,19	85,19	85,19	85,19	85,19	85,19	85,19	85,19	
2	585,00	78,63	18%	5	78,63	78,63	78,63	78,63	78,63	78,63	78,63	78,63	
3	450,00	120,00	25%	2	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	
4	450,00	122,22	28%	1	122,22	122,22	122,22	122,22	122,22	122,22	122,22	122,22	
5	432,62	119,38	25%	3	119,38	119,38	119,38	119,38	119,38	119,38	119,38	119,38	
6	450,00	110,00	15%	6	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	
7	452,00	83,27	13%	8	83,27	83,27	83,27	83,27	83,27	83,27	83,27	83,27	
8	450,00	90,00	6%	11	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	
9	630,00	95,24	1%	12	95,24	95,24	95,24	95,24	95,24	95,24	95,24	95,24	
10	432,62	89,61	6%	10	89,61	89,61	89,61	89,61	89,61	89,61	89,61	89,61	
11	742,50	74,20	23%	4	74,20	74,20	74,20	74,20	74,20	74,20	74,20	74,20	
12	660,00	81,82	15%	7	81,82	81,82	81,82	81,82	81,82	81,82	81,82	81,82	
Limite Inferior		67,06			67,06								
Média		95,80			95,80	95,80	95,80	95,80	95,80	95,80	95,80	95,80	
Limite Superior		124,53			124,53								
Desvio Padrão		17,43			17,43	17,43	17,43	17,43	17,43	17,43	17,43	17,43	
Coefficiente de Variação		0,182			0,182	0,182	0,182	0,182	0,182	0,182	0,182	0,182	
Elementos Utilizados		12			12	12	12	12	12	12	12	12	
Qtd Fora do Intervalo		-			-	-	-	-	-	-	-	-	

Este documento é propriedade exclusiva do escritório de engenharia e arquitetura e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa do responsável. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jfsc.jus.br/pastatrujudicial/documentos/f71820228_202010160_eodmgkfnvz31su.

Avaliação de Imóveis Urbanos

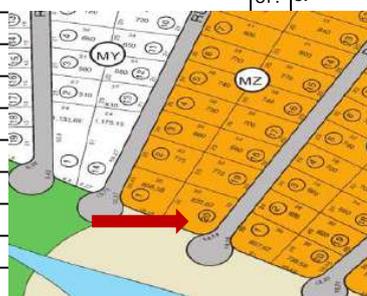
PAULO OSORIO FERREIRA - LOTE 06 - QUADRA KY

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	LOTE Nº 06 - QUADRA "KY"				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	0,00	Asfalto ou Proximo:	À 100 Metros	Testada:	41,58
Área do Terreno:	1337,25	Uso:	Residencial	Profundidade:	45,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	-	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 300 Metros - Represa: Pé na água				



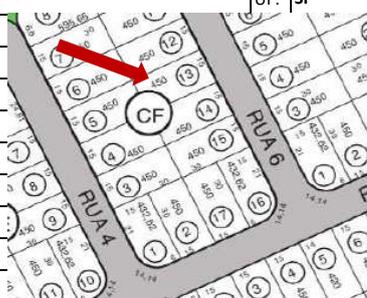
Pesquisa de Elementos Comparativos					
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Lote 20 - Quadra MZ				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	https://www.vivareal.com.br/imovel				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 200 Metros	Testada:	33,14
Área do Terreno:	822,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	31,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 87,59	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 2000 Metros - Represa: Pé na água				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Lote 26 - Quadra HQ				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Celio Corretor - (11)996506117 - Facebook (Feira do Rolo Riviera de Santa Cristina II)				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 150 metros	Testada:	14,66
Área do Terreno:	585,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 55.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 84,62	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube:300 Metros - Represa: 400 Metros				



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Lote 13 - Quadra CF				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	https://www.zapimoveis.com.br - Victor Suriano				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 220 Metros	Testada:	15,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 2500 Metros - Represa: 2000 Metros				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSORIO FERREIRA em 12/06/2024 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062073-18.2023.8.26.0200 e código KF004180ru.

Avaliação de Imóveis Urbanos

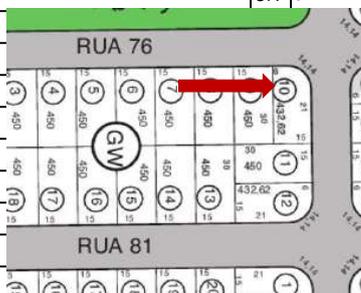
PAULO OSORIO FERREIRA - LOTE 06 - QUADRA KY

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Lote 06 - Quadra HK				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Rafael Corretor - (14) 991945619				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 170 metros	Testada:	15,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 50.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 100,00	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 700 Metros - Represa: 400 Metros				



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Lote 10 - Quadra GW				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 50 metros	Testada:	44,14
Área do Terreno:	432,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 59.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 122,74	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 1100 Metros - Represa: 450 Metros				



Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Lote 10 - Quadra AI				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	14,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 2500 Metros - Represa: 2000 Metros				



Elemento Comparativo 7					
Endereço:	Lote 13 - Quadra IY				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 220 metros	Testada:	15,73
Área do Terreno:	452,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 89,60	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 250 Metros - Represa: 400 Metros				

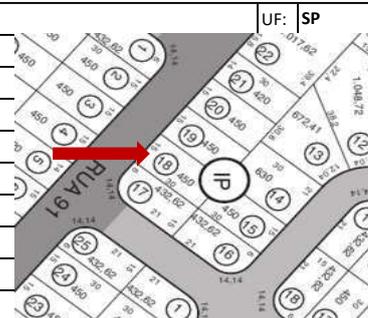


Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSORIO FERREIRA - LOTE 06 - QUADRA KY

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 8					
Endereço:	Lote 18 - Quadra IP				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	15,00
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 900 Metros - Represa: 550 Metros				



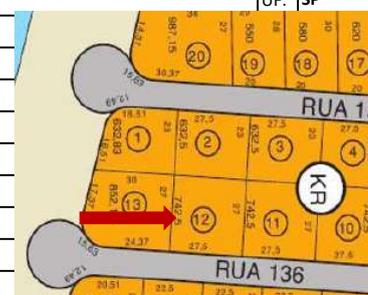
Elemento Comparativo 9					
Endereço:	Lote19 - Quadra IK				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Mauricio Corretor - (14) 99706-5324				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 250 metro	Testada:	21,00
Área do Terreno:	630,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 85,71	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 1200 Metros - Represa: 1500 Metros				



Elemento Comparativo 10					
Endereço:	Lote 18 - Quadra JO				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	44,14
Área do Terreno:	432,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 50.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 104,02	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 900 Metros - Represa: 300 Metros				



Elemento Comparativo 11					
Endereço:	Lote 12 - Quadra KR				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Celio Corretor - (11)996506117 - Facebook (Feira do Rolo Riviera de Santa Cristina II)				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	À 300 Metros	Testada:	27,50
Área do Terreno:	742,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	27,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 72,73	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 1100 Metros - Represa: 200 Metros				



Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSORIO FERREIRA - LOTE 06 - QUADRA KY

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 12					
Endereço:	Lote 03 Quadra BP				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	Aristides Neto Corretor - (14) 99606-5790				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Asfaltado	Testada:	14,00
Área do Terreno:	660,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 81,82	Data:	12/06/2024
Observações:	Clube: 1700 Metros - Represa: 550 Metros				



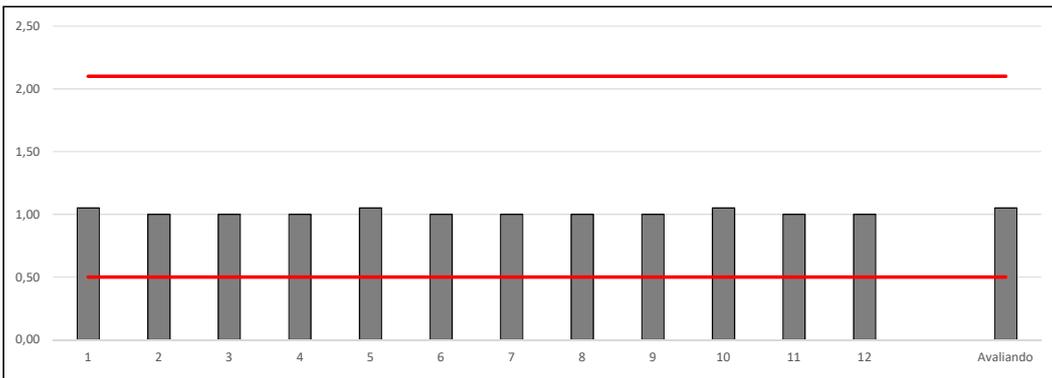
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSORIO FERREIRA em 12/06/2024 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062673-18.2023.8.26.0100 e código KPDWAI80ru.

Avaliação de Imóveis Urbanos

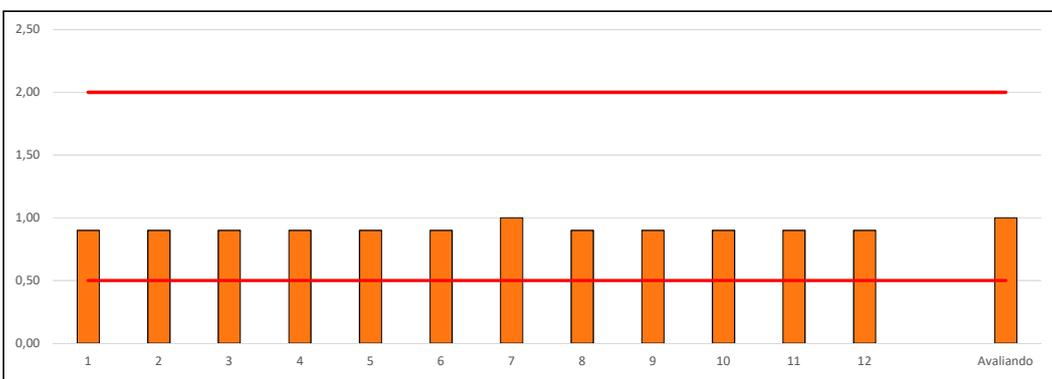
PAULO OSORIO FERREIRA - LOTE 06 - QUADRA KY

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

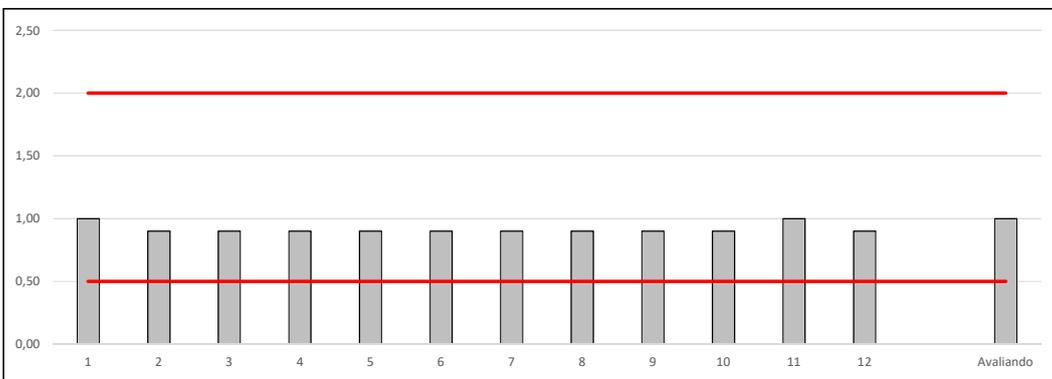
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MULT. FRENTE



CLUBE



REPRESA



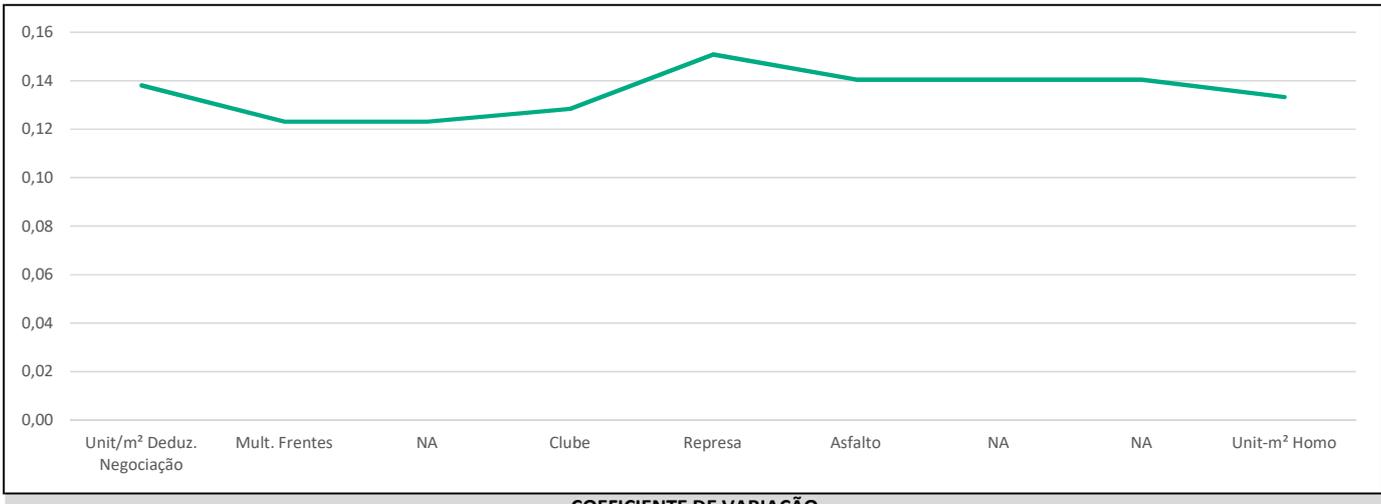
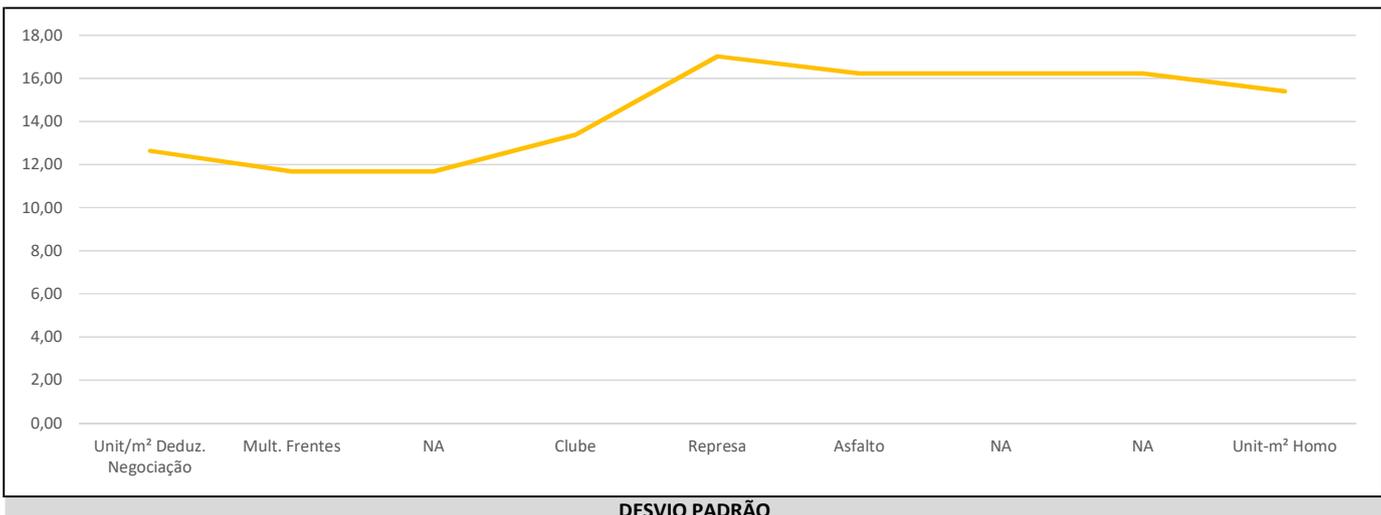
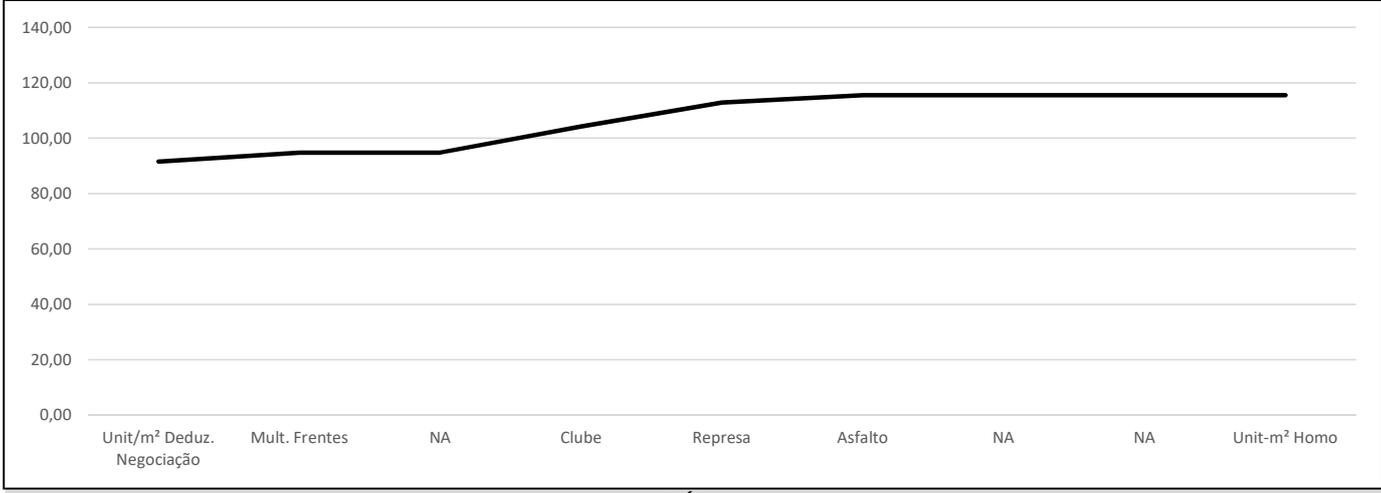
ASFALTO

Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSORIO FERREIRA - LOTE 06 - QUADRA KY

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO OSORIO FERREIRA em 04/06/2024 às 12:31, sob o número WITY24700107430. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062073-18.2023.8.26.0100 e código KF004180.

Tratamento Estatístico

DADOS

Número de Amostras Coletados:	12
Número de Amostras Saneados:	12
Número de Amostras Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 80,89
Média Saneada (p/m²):	R\$ 115,56
Limite Superior (p/m²):	R\$ 150,22
T. de Student:	1,3562
Desvio Padrão:	15,40
Coefficiente de Variação:	0,133

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-5,24%	R\$ 109,50
Estimativo		R\$ 115,56
Superior (p/m²):	5,24%	R\$ 121,62
Amplitude Total:	10,49%	

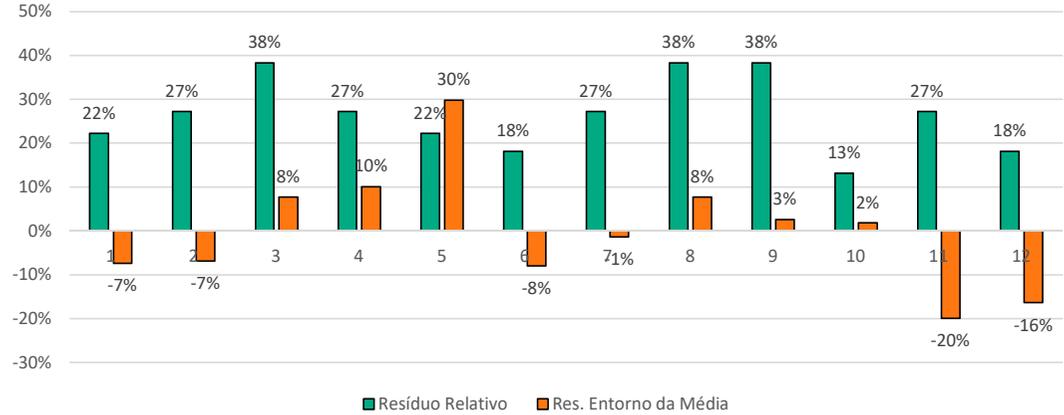
CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15,00%	R\$ 98,22
Estimativo		R\$ 115,56
Superior (p/m²):	15,00%	R\$ 132,89
Arbitrio Adotado:	5,00%	

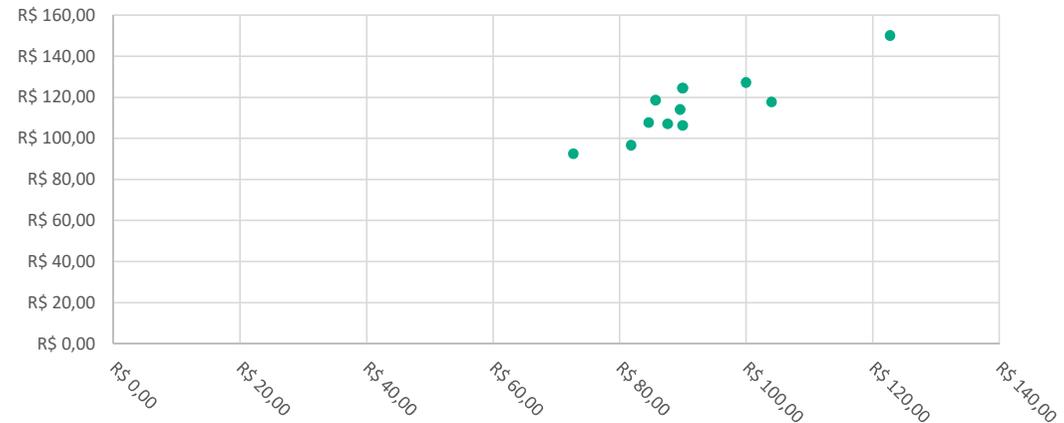
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	1337,250
Unitário por m²:	R\$ 121,33
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 162.254,71
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 162.000,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO DE JESUS FERREIRA, CPF nº 020.680.881-00, inscrita no CNPJ nº 08.120.247/0001-03. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jfsc.jus.br/pastadigital/pgmApresentarConteudoArquitado.do e informe o processo nº 0000057-71.2022.8.24.01006 e o código de verificação 310315.