

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
(MCDDM) e Método Evolutivo**

Referência: 01-16.09.25

Bairro: Terras de Monte Alegre

Responsável Técnico: Clorivaldo Antonio Marchiori

CRECI: 36.162

Data: 16/09/2025

SUMÁRIO

FICHA EXTRATO DA AVALIAÇÃO.....	PAG.01
1. OBJETIVO.....	PAG.02
2. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	PAG.02
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.....	PAG.02
4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.....	PAG.02
5. METODOLOGIA UTILIZADA.....	PAG.03
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	PAG.03
7. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E VISTORIA AO IMÓVEL.....	PAG.04
8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	PAG.05
9. PESQUISA DE AMOSTRAS.....	PAG.26
10. CÁLCULOS.....	PAG.32
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	PAG.38
12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES.....	PAG.38
13. QUESITOS.....	PAG.38
14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	PAG.38
15. ANEXOS.....	PAG.39

FICHA EXTRATO DA AVALIAÇÃO

Data: 16/09/2025

Código do laudo: 1-16.09.25

Finalidade: Alienação/Partilha de Bens

Objetivo: Determinação do valor de mercado para compra e venda.

Proprietários: Amanda Luísa Segalla e Daniel Kasvurm da Silva

Matrícula nº 37.830 CRI de Amparo – SP

Endereço: Terras de Monte Alegre - Lote 6 Quadra K (Rua Diamante, S/N)

Georreferencia: -22.692457818488737, -46.71739136368345

Cidade/UF: Monte Alegre do Sul/SP

Área construída: 75,73m²

Área do terreno: 250m²

Valor do terreno: R\$ 151.202,78

Valor das benfeitorias: R\$ 36.343,61

Valor total do imóvel: **R\$ 187.546,39**

Classificação quanto à liquidez: **BAIXA**

Estado de conservação: Péssimo

Metodologia aplicada: MCDDM e Método Evolutivo

Responsável Técnico: Clorivaldo Antonio Marchiori

Creci: 36.162

1. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado do imóvel, considerando as condições físicas, legais e mercadológicas.

2. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Rua Diamante, S/N

Bairro: Terras de Monte Alegre

Cidade/UF: Monte Alegre do Sul/SP

CEP: 13821-198

Georreferencia: -22.692457818488737, -46.71739136368345

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Terreno plano, de formato retangular, elevado aproximadamente 1,3 metro em relação ao nível da rua. Possui testada de 10 metros e profundidade de 25 metros, com medidas iguais em ambos os lados. Conta com rampa de acesso frontal em aclive suave.

- **Área do terreno:** 250 m²
- **Área construída:** 75,73 m²
- **Edificações:** Casa principal na parte frontal e lavanderia nos fundos

4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Destina-se à partilha de bens em procedimento judicial ou extrajudicial.

5. METODOLOGIA UTILIZADA

Dadas as condições do imóvel, foram aplicados os seguintes métodos:

- MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) para avaliação do terreno
- Método Evolutivo para avaliação das benfeitorias

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel possui baixa liquidez, considerando os seguintes critérios:

- Péssimo estado de conservação.
- Necessidade de elevado investimento para tornar o imóvel habitável.
- Desaquecimento do mercado local.
- Diversidade de opções no mercado.
- Foram constatadas divergências entre o projeto aprovado e a construção existente, impossibilitando a emissão do habite-se e a averbação da edificação.
- A ausência de regularização inviabiliza o acesso a financiamento imobiliário.

7. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E VISTORIA AO IMÓVEL

Data da vistoria: 27/08/2025

Croqui de Localização:



Região:

- Urbanizada, com infraestrutura completa (energia, água, esgoto, asfalto, comércio local).
- É uma região com comércios locais. Tendo ao seu entorno a fábrica de papéis Fernandes S/A, o bairro Três pontes e o condomínio Fazenda Orypaba.

Imóvel:

- Sala e cozinha integradas
- Corredor de acesso a banheiro e dois quartos
- Fundos com lavanderia e área inacabada

Problemas constatados:

- Ausência de telhado
- Acúmulo de água e mofo
- Lajes e paredes comprometidas
- Assoalho deteriorado
- Sistema elétrico e hidráulico com necessidade de revisão

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**1- Vista frontal do imóvel a partir da rua**

2- Perspectiva da rua em sentido descendente



3- Perspectiva da rua em sentido ascendente



4- Fachada principal do imóvel – vista da parte frontal



5- Ambiente interno - visão da sala em direção à cozinha



6- Ambiente interno - visão da cozinha em direção à sala



7- Ambiente interno - visão da cozinha para a área de entrada



8- Detalhe do assoalho de madeira na sala - estado de deterioração



9- Visão da cozinha em direção aos fundos do imóvel



10- Visão da sala para o corredor e do corredor para a sala



11- Visão do corredor em direção ao banheiro



12- Visão do corredor para o quarto menor (localizado à direita)





13- Visão do corredor para o quarto maior (localizado à esquerda)





14- Trinca visível na parte externa do quarto maior



15- Trinca visível na área externa da cozinha



16- Vista geral dos fundos do imóvel



17- Local previsto para pilar de sustentação da cobertura (conforme planta)

18- Vista da área construída nos fundos do terreno, sem espaço reservado para varal



19- Banheiro localizado nos fundos



20- Balcão situado nos fundos do imóvel



21- Parte interna do balcão dos fundos



22- Pia instalada nos fundos; conforme projeto, deveria haver porta de acesso à área de varal





23- Telhado danificado, visualizado a partir do terreno vizinho



9. PESQUISA DE AMOSTRAS

Foram coletadas 6 amostras de terrenos similares no bairro, com área média de 250 m² e valores entre R\$ 140.000,00 e R\$ 159.000,00. As fontes são de sites de imobiliárias locais.

Amostra 1 - Acesso em 02/09/2025

(19) 99676-8127

Início Sobre Contato Financeiro Negocie seu Imóvel Imóveis Favoritos

Terreno em Terras de Monte Alegre, Monte Alegre do Sul/SP

Terras de Monte Alegre - Monte Alegre do Sul/SP

Pronto para construir

Ref: 385

4 Fotos

Vende-se

R\$140.000,00/VENDA

Terreno Frente 10 m

Terreno Fundo 25 m

Área Total 250 m²

Maria Carolina Baldi Cruz
CRECI - 182234
(19) 9 8151-2473
carolbaldycruz@gmail.com

Nome
Seu nome

Características

Rua asfaltada

Proximidades

Açougue Escola Igreja Padaria Posto

Ficha do imóvel

Perfil Residencial

Situação Pronto para construir

Escriturado Sim

Terreno Ativo

Imobiliária Fratelli Negócios- <https://fratellinegocios.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-terras-de-monte-alegre-em-monte-alegre-do-sul-sp/385>

Valor R\$ 140.000,00

Área: 250m²

Amostra 2 – Acesso em 01/09/2025



Imobiliária Lucem - <https://www.lucemimoveis.com.br/imovel/terreno-monte-alegre-do-sul-250-m/TE0539-LUCE?from=sale>

Valor R\$ 140.000,00

Área: 250m²

Amostra 3 – Acesso em 08/09/2025

Pitarello
IMÓVEIS

CONTATO 19 3807.3644 ALUGUEL 19 9 9387.4277 VENDA 19 9 9626.3232 EMAIL contato@pitarelloimoveis.com.br

HOME TIPO DE IMÓVEIS TIPO DE NEGÓCIOS CIDADES CONTATO ÁREA DO CONDOMÍNIO

Venda

Terreno - Terras de Monte Alegre
Monte Alegre do Sul - SP

R\$ 159.000,00

DETALHES

Código: 183
Área Total: 250,00 m²
Cidade: Monte Alegre do Sul - SP
Bairro: Terras de Monte Alegre

FORMULÁRIO INTERESSE

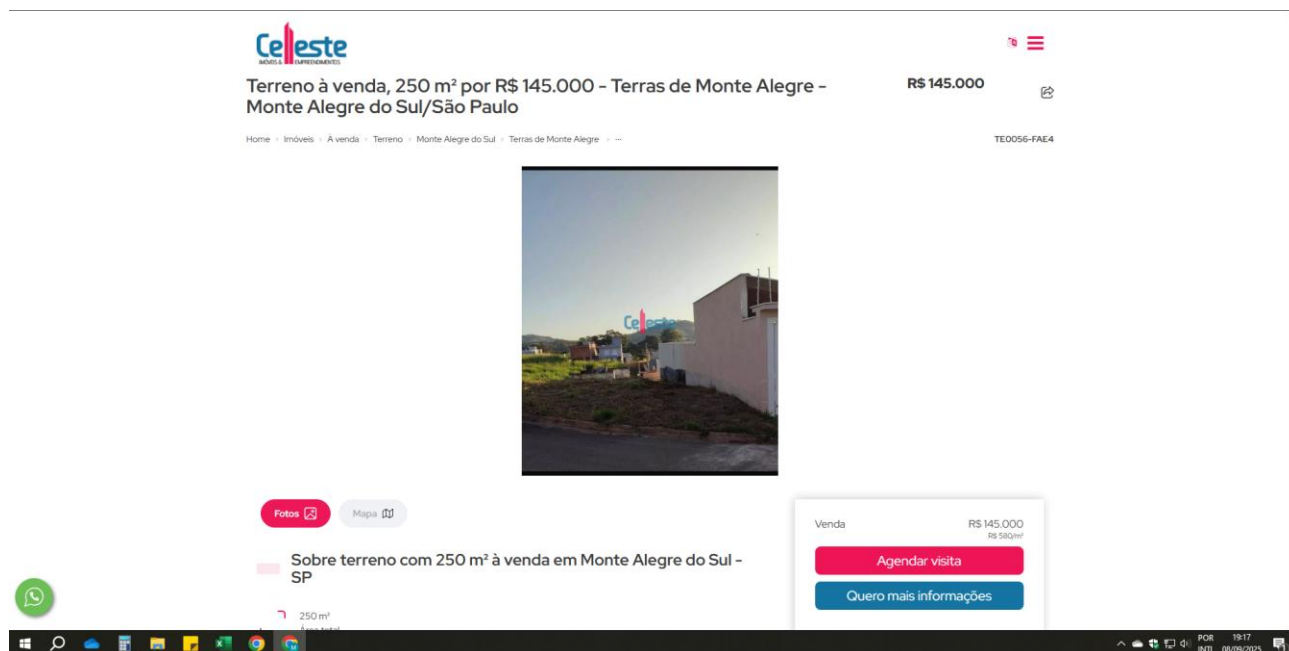
Nome

<https://www.pitarelloimoveis.com.br/marcadagua.php?img=1014604491004.jpg>

Imobiliária Pitarello <https://www.pitarelloimoveis.com.br/imovel/183/terreno-terras-de-monte-alegre>

Valor R\$ 159.000,00

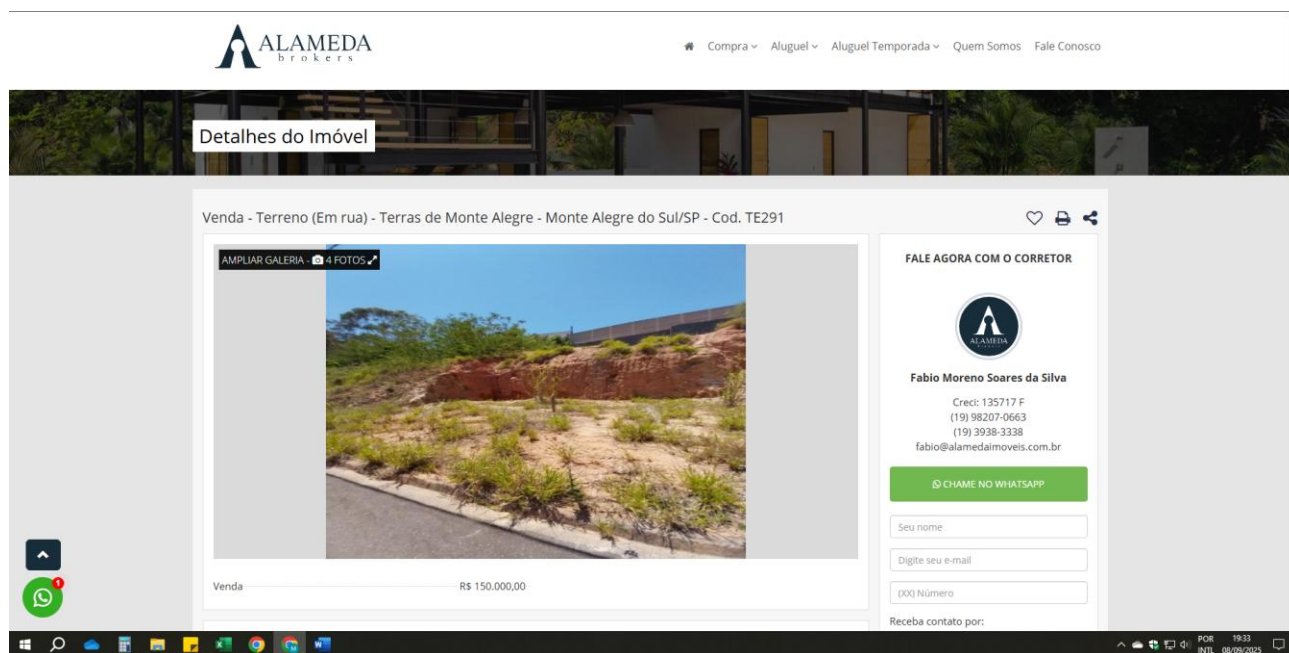
Área: 250m²

Amostra 4 –Acesso em 08/09/2025

Imobiliária Celeste- <https://www.imeveisceleste.com.br/imovel/terreno-monte-alegre-do-sul-250-m/TE0056-FAE4>

Valor R\$ 145.000,00

Área: 250m²

Amostra 5- Acesso em 08/09/2025

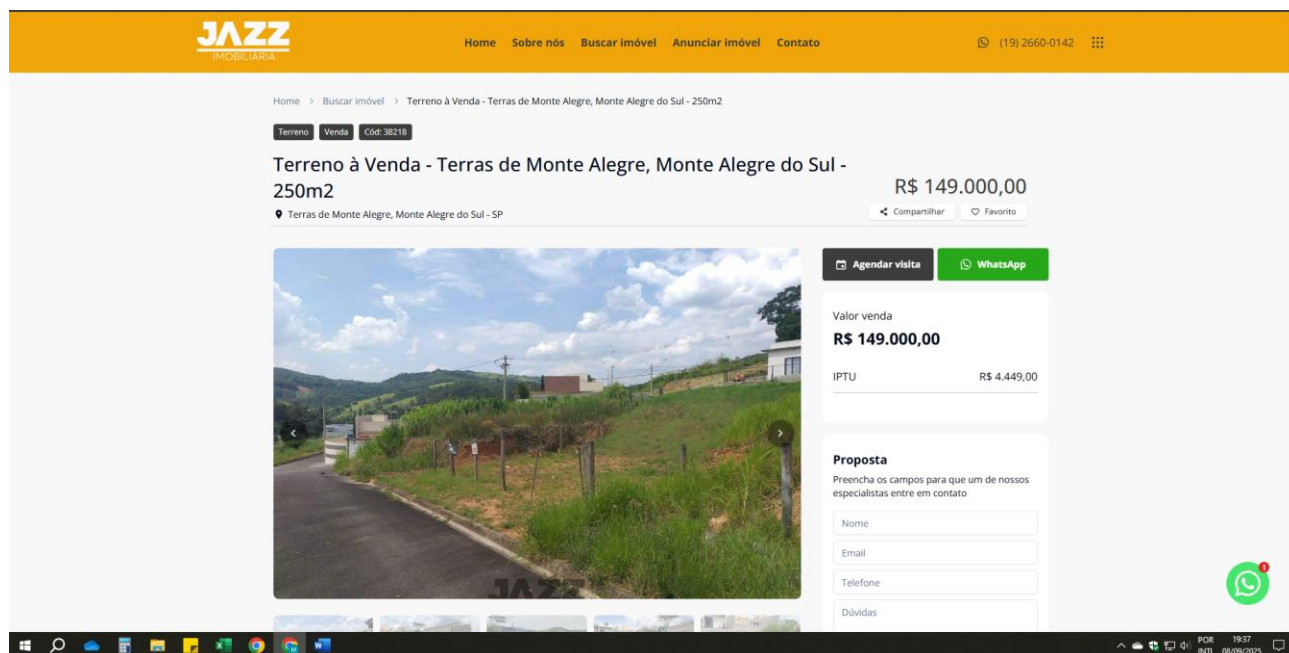
Valor R\$ 150.000,00

Área: 250m²

Imobiliária Alameda-

https://alamedaimoveis.com.br/detalhes_imovel/2194/Venda-Terreno-Em-rua-Terras-de-Monte-Alegre-Monte-Alegre-do-Sul-SP-TE291

Amostra 6- Acesso em 08/09/2025



Imobiliária Jazz - <https://imobiliariajazz.com/imovel/terreno-terras-de-monte-alegre-monte-alegre-do-sul-sp-38218>

Valor R\$ 140.000,00

Área: 250m²

10. CÁLCULOS

Para realizar esta avaliação optaremos pela junção dos métodos MCDDM e Evolutivo, sendo o MCDDM para determinar o valor do terreno e o evolutivo para determinar o valor das benfeitorias existentes.

Foram utilizadas seis amostras com áreas idênticas à do imóvel avaliando (250 m²), eliminando a necessidade de fator de área. A homogeneização dos valores de mercado foi realizada mediante aplicação dos seguintes fatores:

- **Fator de oferta:** redutor de 5%, uniformemente aplicado;
- **Fator de topografia:** conforme codificação técnica apresentada neste laudo.

Após a homogeneização, os **valores unitários resultantes (VUH)** foram apresentados individualmente e submetidos aos testes estatísticos normativos:

- **Coeficiente de Variação (CV):** 3,62% → classificação **excelente**;
- **Amplitude Relativa (AR):** 8,82% → dentro dos limites aceitáveis;
- **Intervalo de Confiança (IC 95%):** de R\$ 581,84 a R\$ 627,78/m²;
- **Critério de Chauvenet:** nenhuma amostra foi identificada como outlier;
- **IQR (Amplitude Interquartílica):** limites entre R\$ 543,45 e R\$ 670,54;
- **Teste de Normalidade Shapiro-Wilk:** p-valor 0,3066 → distribuição considerada **normal**.

Os resultados confirmam que as amostras possuem **dispersão controlada, distribuição normal e ausência de valores discrepantes**, conferindo ao tratamento estatístico **alta confiabilidade** e rastreabilidade técnica.

MCDDM

Dados De Mercado							
Amostra	Área do terreno m²	Topografia	Oferta/Venda	Valor	Valor total homogeneizado	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Média de VUH
1	250	7	Oferta	R\$ 140.000,00	R\$ 147.777,78	R\$ 591,11	R\$ 604,81
2	250	7	Oferta	R\$ 140.000,00	R\$ 147.777,78	R\$ 591,11	
3	250	1	Oferta	R\$ 159.000,00	R\$ 151.050,00	R\$ 604,20	
4	250	2	Oferta	R\$ 145.000,00	R\$ 145.000,00	R\$ 580,00	
5	250	7	Oferta	R\$ 150.000,00	R\$ 158.333,33	R\$ 633,33	
6	250	7	Oferta	R\$ 149.000,00	R\$ 157.277,78	R\$ 629,11	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO USADOS NO CÁLCULO

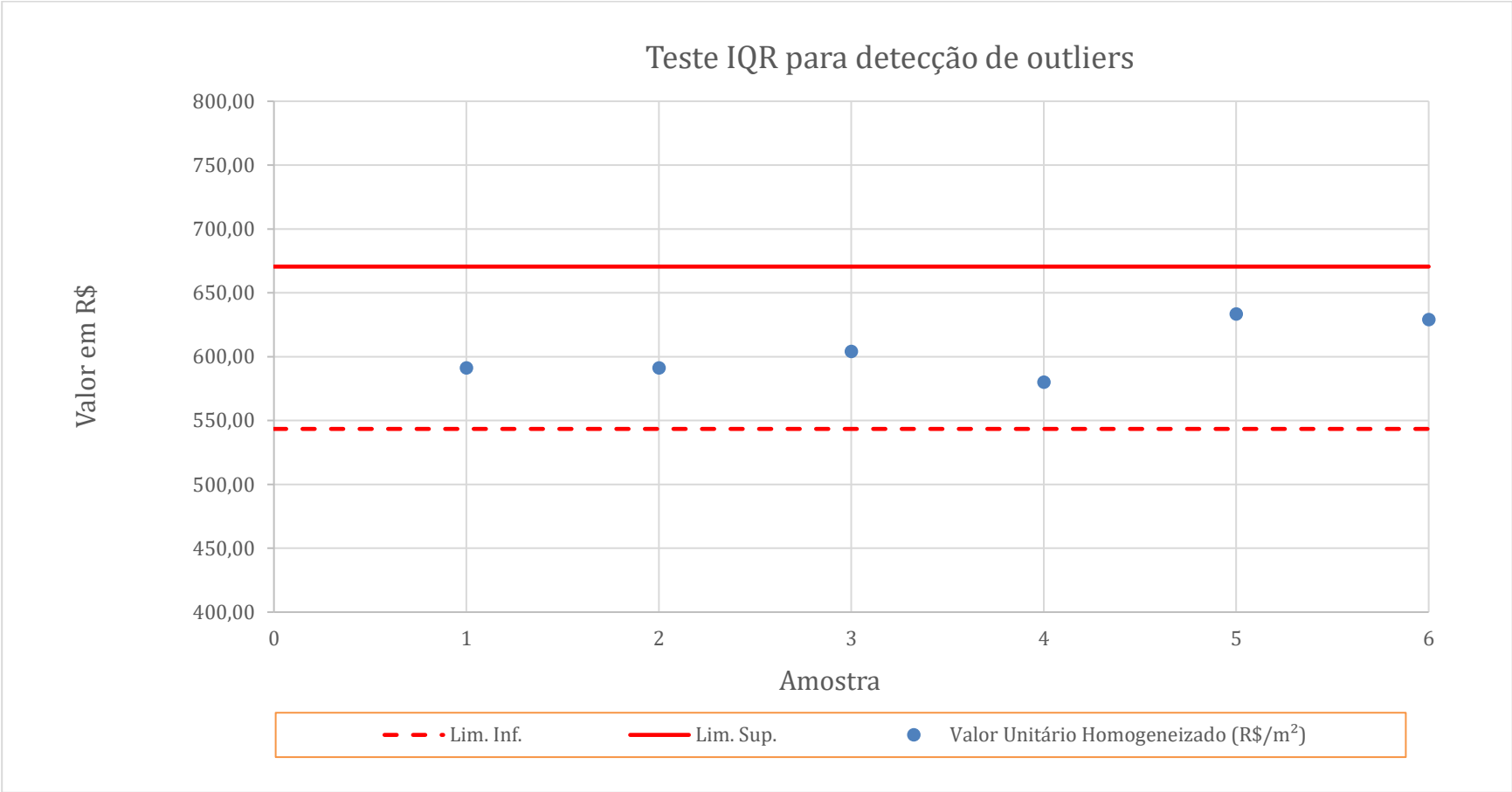
Homogeneização			Tabela de códigos alocados (Topografia)		
Amostra	F. Oferta	F. Topografia	Código	Classe	Coef. Normativo
1	0,95	1,11	1	Plano	1
2	0,95	1,11	2	Declive Suave	0,95
3	0,95	1,00			
4	0,95	1,05	7	Aclive Forte	0,9
5	0,95	1,11			
6	0,95	1,11	12	Acima do nível da rua até 2m	1

Terreno avaliado		
Área do terreno m²	F. Topografia	Valor do Imóvel
250	12	R\$ 151.202,78

Valor do terreno = Área do terreno x Média de VHU (Valor unitário homogeneizado)

Valor do terreno = R\$ 151.202,78

TESTES ESTATÍSTICOS DE VALIDAÇÃO DE AMOSTRAS (MCDDM)



Teste de Amplitude Relativa (AR) (Máximo 30%)
8,82

Coeficiente de Variação (Máximo 20%)	
Desvio Padrão	21,89
Média de VUH	604,81
Cv%	3,62

Critério de Chauvenet (Ci) ($\geq 0,5$)					
Desvio Normalizado Z Score		Critério de Chauvenet (Ci) ($\geq 0,5$)			
Amostra	Z Score	Cálculo de $\Phi(Z_i)$	Probabilidade Unilateral P_i ($0 < P_i < 1$)	Ci	Verificação de Outlier
12	-0,626	0,266	0,734	4,406	FALSO
13	-0,626	0,266	0,734	4,406	FALSO
20	-0,028	0,489	0,511	3,067	FALSO
21	-1,134	0,128	0,872	5,229	FALSO
23	1,303	0,904	0,096	0,578	FALSO
24	1,110	0,867	0,133	0,801	FALSO

Intervalo de Confiança de 95%		Teste de Shapiro Wilk		
Média de VUH	604,81	Código	VUH	Valor $P \geq 0,05$
Desvio Padrão (S)	21,89	1	591,11	0,3066
Número de Fatores (N)	6	2	591,11	
Erro padrão da média (EPM)	8,94	3	604,20	
Valor t de Student	2,57	4	580,00	
Lim. Inf. IC	581,84	5	633,33	
Lim. Sup. IC	627,78	6	629,11	

Valor calculado das benfeitorias (Método evolutivo)

OBS: Como as benfeitorias não foram executadas totalmente alinhadas ao projeto, foram encontradas algumas discrepâncias que resultaram em um valor de construção menor ao qual fora apresentado no projeto inicial (Conforme **anexos 1 e 3**). Portanto, será utilizado o valor de construção referente a 75,73 m², resultado da subtração das áreas das benfeitorias previstas no projeto, mas inexistentes no local.

Área de benfeitorias encontrada no projeto – Áreas de benfeitorias ausentes no local = Área de benfeitorias reais usadas em cálculo.

Descrição	Área (m ²)
Área de benfeitorias encontrada no projeto	101,75
Áreas de benfeitorias ausentes no local	26,02
Área de benfeitorias reais usadas em cálculo	75,73

Valor depreciado das benfeitorias: CDB = (CUB x Área construída) x Fator remanescente de Hoss Heideck (tabela em **anexos 4 e 5**)

CUB adotado R8-N (agosto) = R\$ 2.104,87

Determinação do Custo Depreciado das Benfeitorias CDB do Avaliando						
Idade Aparente (anos)	Vida útil do projeto (VUP)	% em Vida	Estado de Conservação	Fator remanescente de Hoss Heideck	Custo de Reprodução Normal (CRN)	Custo Depreciado das Benfeitorias (CDB)
10	70	14%	H	22,8%	R\$ 159.401,81	R\$ 36.343,61

Valor das benfeitorias= R\$ 36.343,61

Valor do Imóvel = CDB + Valor do terreno

Determinação de valor do imóvel avaliado			
Área Construída	Valor Total	Máximo	Mínimo
75,73	R\$ 187.546,39	R\$ 206.301,03	R\$ 168.791,75

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após cálculos apresentados determina-se o valor total do imóvel avaliado em **R\$ 187.546,39.**

12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

- O imóvel apresenta estado de conservação classificado como “H – Péssimo” segundo a Tabela Hoss Heideck, exigindo reformas estruturais e funcionais.
- Foram constatadas divergências entre o projeto aprovado e a construção existente, impossibilitando a emissão do habite-se e a averbação da edificação.
- A ausência de regularização inviabiliza o acesso a financiamento imobiliário.
- O mercado local encontra-se desaquecido, com baixa liquidez e poucas transações efetivas.

Devido a esses fatores, a **liquidez** do imóvel é considerada **baixa**.

13. QUESITOS

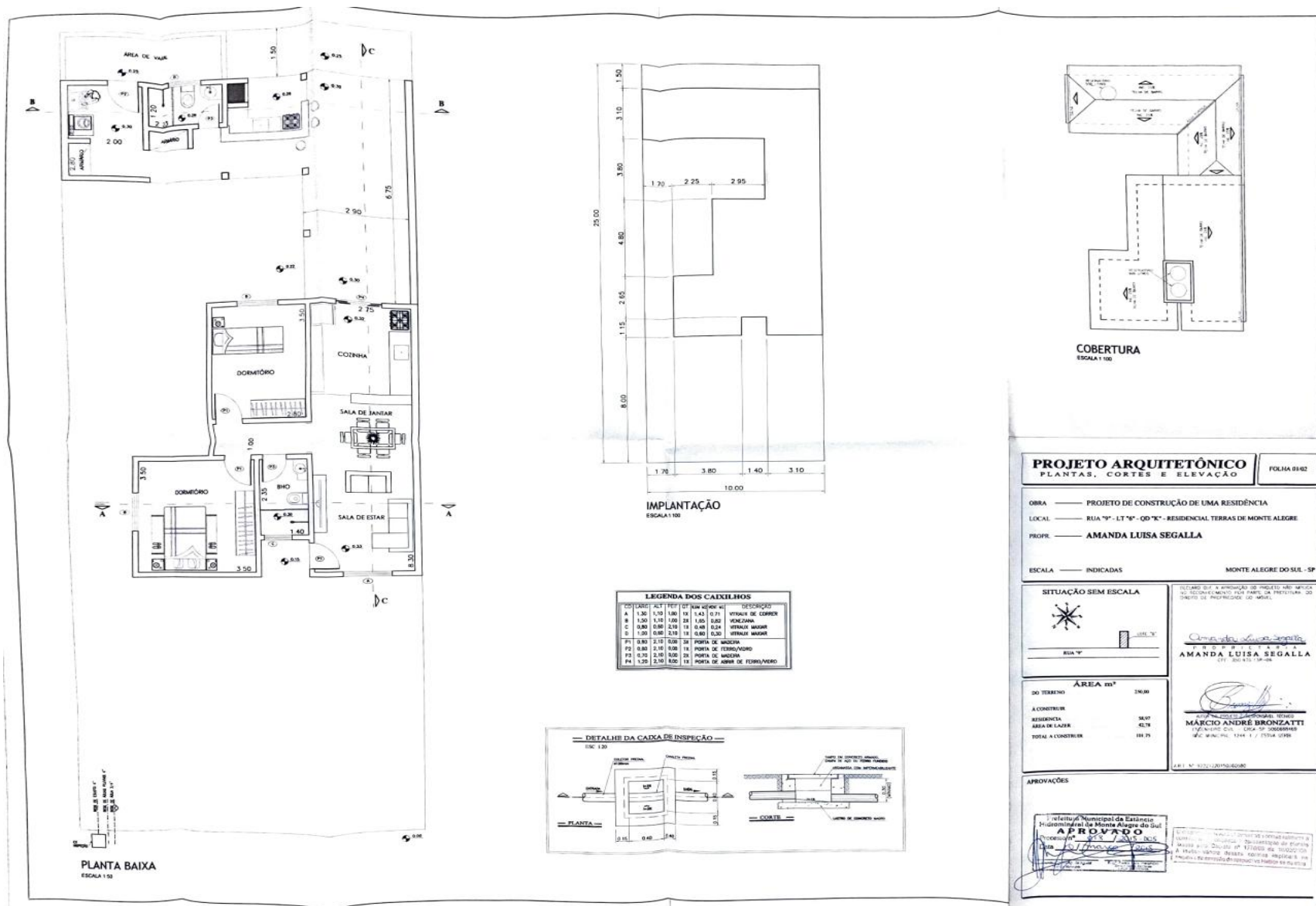
Não foram apresentados quesitos.

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

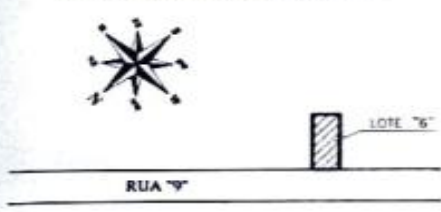
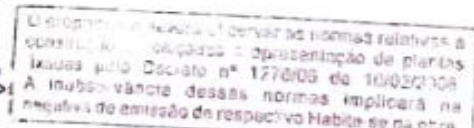
Nome: Clorivaldo Antonio Marchiori

Registro de CRECI: 36.162

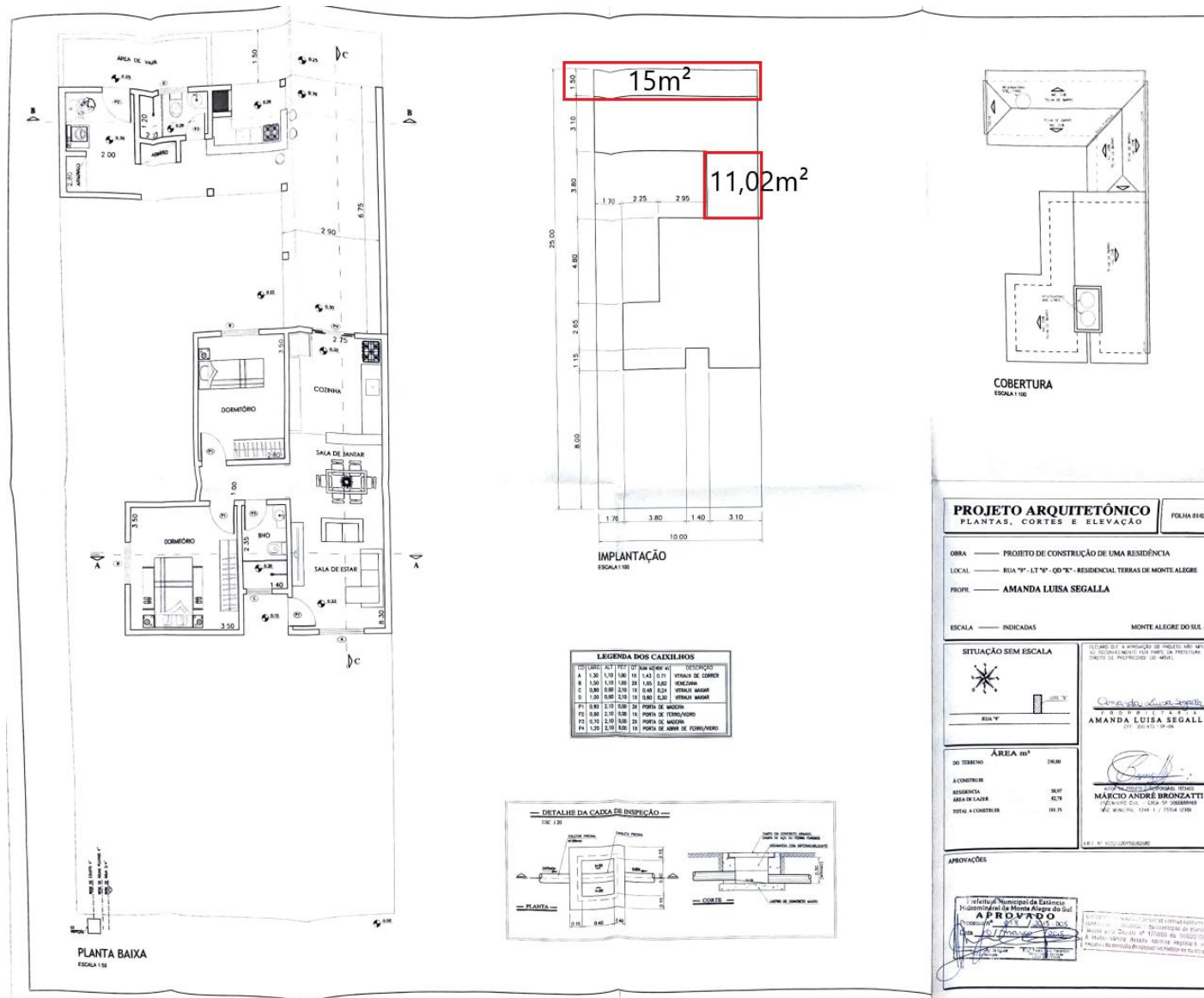
Anexo 1- Planta baixa original



Anexo 2- Capa da planta baixa

PROJETO ARQUITETÔNICO PLANTAS, CORTES E ELEVACÃO		FOLHA 01/02												
OBRA — PROJETO DE CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA LOCAL — RUA "9" - LT "6" - QD "K" - RESIDENCIAL TERRAS DE MONTE ALEGRE PROPR. — AMANDA LUISA SEGALLA ESCALA — INDICADAS MONTE ALEGRE DO SUL - SP														
SITUAÇÃO SEM ESCALA 	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL.  AMANDA LUISA SEGALLA CPF: 350.935.139-06  MÁRCIO ANDRÉ BRONZATTI ENGENHEIRO CIVIL - CREA-SP 5060689169 OSC MUNICIPAL 1744-1 / ESTIVA GERBE													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">ÁREA m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DO TERRENO</td> <td style="text-align: right;">250,00</td> </tr> <tr> <td>À CONSTRUIR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RESIDÊNCIA</td> <td style="text-align: right;">58,97</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE LAZER</td> <td style="text-align: right;">42,78</td> </tr> <tr> <td>TOTAL A CONSTRUIR</td> <td style="text-align: right;">101,75</td> </tr> </tbody> </table>	ÁREA m²		DO TERRENO	250,00	À CONSTRUIR		RESIDÊNCIA	58,97	ÁREA DE LAZER	42,78	TOTAL A CONSTRUIR	101,75	ART. N° 92221220150060580	
ÁREA m²														
DO TERRENO	250,00													
À CONSTRUIR														
RESIDÊNCIA	58,97													
ÁREA DE LAZER	42,78													
TOTAL A CONSTRUIR	101,75													
APROVAÇÕES  														

Anexo 3- Planta baixa indicando benfeitorias ausentes.



Anexo 4- Tabela de Hoss Heideck.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Anexo 5- Tabela de Hoss Heideck.

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

onr | Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

FOLHA —
= 01 =

Comarca de AMPARO - Est. S. Paulo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código Nacional de Serventías - CNS (CNJ) 12.098 -0

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO sob nº.06 (seis) da Quadra "K", situado com frente para RUA 09 (NOVE), do Loteamento denominado **RESIDENCIAL TERRAS DE MONTE ALEGRE**, no **BAIRRO DE TRÊS PONTES**, no município de **Monte Alegre do Sul**, desta comarca de Amparo, com as seguintes medidas e confrontações, seguindo a orientação de quem do imóvel olha para a rua: 10,00 metros de frente, tendo nos fundos a largura da frente, onde confronta com os lotes nº.s 09 e 10; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº.05 e pelo lado esquerdo com o lote nº.07, encerrando o terreno a área de 250,00 metros quadrados. -x.x.x.-

CADASTRO PREFEITURA: 01.01.160.092.001-9-x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

PROPRIETÁRIA: TERRAS DE MONTE ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua São Paulo, nº. 240, Estância Girardelli, em Monte Alegre do Sul/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 05.021.448/0001-05.x.x.x.x.x.x.x.x.

REGISTRO ANTERIOR E DATA: Matrícula nº. 28.044, Livro 2-RC, de 29/05/2002.

Loteamento registrado sob nº. 05 na Matrícula nº 28.044 Livro 2-RG.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x
Amparo, 06 de julho de 2016.

A Escrevente Autorizada, ~~LAHAYE~~: (Vanessa Forner da Cruz)

O Oficial, *Jose* (José Osvaldo de Melo).

[illegible]

A Escrevente Autorizada, Vanessa Forner da Cruz, (Vanessa Forner da Cruz).

O Oficial, *José Osvaldo* (José Osvaldo de Melo).

R-02/37.830 (VENDA) – Em 06 de julho de 2.016. Por escritura de vinte e três de junho de dois mil e dezesseis (23-06-2.016), lavrada à pág.123/126 do livro nº.386, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, **AMANDA LUISA SEGALLA KASVURM**, RG nº.43.183.735-1-SSP/SP e CPF nº.350.935.138-06, técnica

Continua no verso

MATRICULA

$$= 37.830 =$$

FOLHA

= 01 =

-VERSO

em enfermagem, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, com Daniel Kasvurm da Silva, RG nº.28.304.672-7-SSP/SP e CPF nº.298.307.418-85, funcionário público estadual, brasileiros, residentes na Rua Espírito Santo nº.206, Jardim Brasil, adquiriram por compra feita de Terras de Monte Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada, representada por seus sócios Carlos Pitarello e Nelson Pitarello, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$47.520,00 (quarenta e sete mil, quinhentos e vinte reais), em cumprimento ao instrumento particular de 15 de abril de 2.011. VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$9.121,16 (nove mil, cento e vinte e um reais e dezesseis centavos). A vendedora declarou no ato da escritura, por seus representantes, expressamente sob pena de responsabilidade civil e criminal, que está isenta da apresentação da Certidão Negativa de Débito da Previdência Social (CND-INSS), bem como da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais da Secretaria da Receita Federal, uma vez que o imóvel ora transacionado se acha contabilmente lançado no seu ativo circulante e não consta, nem nunca constou do ativo permanente da empresa, na conformidade do que dispõe a Lei Federal nº. 8.212 de 24/07/1991, regulamentada pelo Decreto nº. 3.048 de 06/05/1999, alterado pelo Decreto Lei nº. 3.265 de 29/11/1999 do INSS e Artigo 17 da Instrução Normativa nº. 93, de 23/11/2001 da Receita Federal. **Observação:** Compareceram na escritura como anuentes Vagner Pacci e sua mulher Monica Valença Pinto Pacci, os quais cederam seus direitos de compromissários a compradora Amanda Luisa Segalla Kasvurm, através de instrumento particular de 30/10/2015, pelo valor de R\$50.000,00. (Protocolo nº. 119.553 de 30/06/2.016)

A Escrevente Autorizada,  (Vanessa Forner da Cruz).

O Oficial, *[assinatura]* (José Osvaldo de Melo).

... (faint, illegible text) ...

AV-03/37.830 (CANCELAMENTO da Ação Civil Publica - AV-01) – Em 08 de agosto de 2.019. De acordo com Ofício expedido em vinte e seis de julho de dois mil e dezoito (26-07-2.018), pelo Cartório da 1ª Vara Judicial desta Comarca de Amparo - Processo nº.0008862-84.2006.8.26.0022, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito, Exmo. Sr Dr. Paulo Henrique Aduan Correa, fica CANCELADA a Ação Civil Publica averbada sob o nº.01 (hum) na presente matricula. **(Protocolo nº. 128.327 de 24/07/2.019).**-X.X.X.X.X.X.X

O Oficial, *José Osvaldo* (José Osvaldo de Melo).

Selo Digital: 120980331FB000017871RX19N

"Para Consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>"

[illegible]