



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Avaliação Executada por:

Adriana C. Bononi Mazzer

ARQUITETA E URBANISTA

CAU: A18903-0

CPF: 098.949.088-29

CNPJ: 30.094.435/0001-03 | **(16) 3945-2149** | avaliacoes1@avbkavaliacoes.com.br
avaliacoes2@avbkavaliacoes.com.br | gerencia@avbkavaliacoes.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FOLHA RESUMO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

MATRÍCULA	TIPO
13.473	RESIDENCIAL

LOGRADOURO DO IMÓVEL:

RUA	N°	BAIRRO
RUA ANNA MARTINS BARBOZA	112	JARDIM SÃO PAULO
CIDADE	PROMISSÃO – SP	

PROPRIETÁRIA:

JOSÉ EDGARD DE OLIVEIRA	CPF: 153.882.388-81
-------------------------	---------------------

PROPONENTE:

JOSÉ EDGARD DE OLIVEIRA	CPF: 153.882.388-81
-------------------------	---------------------

SOLICITANTE:

INSTITUIÇÃO	SICOOB CREDIMOTA
P.A.	NOME SOLICITANTE
PROMISSÃO	BRUNO VINICIUS MACHADO

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO:

LAUDO N°	REVALIDAÇÃO	VALOR	DATA
AVA – 004	EMIÇÃO INICIAL	R\$ 670.583,66	14/10/2022

DATAS:

SOLICITAÇÃO	VISTORIA	ENTREGA DO LAUDO
28/08/2022	05/09/2022	14/10/2022

DADOS TÉCNICOS:

ÁREA DO TERRENO	250,00 M ²
ÁREA DAS BENFEITORIAS	188,36 M ²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	ALTO LUXO
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO
IDADE CRONOLÓGICA ADOTADA	0 ANO
VALOR DO TERRENO	R\$ 93.750,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 576.833,66
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 670.583,66
VALOR DE LIQ. FORÇADA	PORC. 25% R\$ 502.937,74

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

NOTAS:

1. Na determinação do valor do imóvel não são considerados eventuais ônus e dívidas pertencentes ao mesmo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1-) OBJETIVO:

O presente laudo de avaliação tem por objetivo determinar **o valor atual de mercado** de um prédio residencial com área construída de 188,36 m² e terreno de 250,00 m², situado na Rua Anna Martins Barboza, n° 112, Jardim São Paulo, na cidade de Promissão – SP, cadastrado sob a matrícula n° **13.473**, no Oficial de Registro de Imóveis de Promissão – SP.

2-) PRESSUPOSTOS BÁSICOS:

A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

- a-) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b-) O valor estimado é válido para a presente data;
- c-) O valor resultante foi calculado fazendo-se uso dos **MÉTODOS COMPARATIVO**, para determinar o valor do terreno, e **EVOLUTIVO**, para determinar o valor das benfeitorias, não atendendo as determinações das Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), devido à indisponibilidade de ofertas na região na ocasião de elaboração deste laudo;
- d-) Todas as medidas, quantidades e localizações utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida pelo contratante dos serviços, sendo, portanto, de sua responsabilidade;
- e-) O presente laudo de avaliação é de uso restrito para avaliação da propriedade urbana e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é de responsabilidade do contratante;
- f-) O termo **VALOR** nesta avaliação significa:
“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, em uma situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em uma transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

Homogeneidade do bem levado a mercado;

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

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 suas tendências;

Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

3-) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Um terreno urbano, situado na cidade de Promissão – SP, correspondente ao lote nº 13, da quadra D, na Rua 4, no loteamento denominado Jardim São Paulo, medindo e confrontando-se da seguinte forma: 10,00 metros de frente, confrontando-se com a Rua 4. 25,00 metros do lado direito sendo que 12,50 metros se confrontando com o lote nº 12, e os 12,50 metros finais confrontando-se com o lote nº 11, 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando-se com o lote nº 14; e 10,00 metros de fundos, confrontando-se com o lote nº 8, perfazendo uma área de 250,00 m².

Sobre o terreno acima descrito foi edificado um prédio residencial com área de 188,36 m², que recebeu o nº 112 da Rua Anna Martins Barboza, devidamente averbado na matrícula, que também será levado em consideração no presente laudo de avaliação.

As confrontações do imóvel avaliando estão devidamente descritas na matrícula do mesmo, cuja cópia é parte integrante deste laudo.

O imóvel avaliando, conta com todas as características de urbanização, como:

Rede de abastecimento de água potável;

Rede de energia elétrica;

Rede de águas pluviais;

Telefonia;

Coleta de lixo;

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Facilidade de acesso por vias públicas;
Iluminação pública.

3.1-) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS):

PRÉDIO RESIDENCIAL (188,36 M²) – IDADE CRONOLÓGICA: 0 ANO					
COMPARTIMENTO	QUANT.	PAREDES	PISOS	TETO	PINTURA
SALA	1	MASSA FINA	PORCELANATO	MASSA FINA	LÁTEX
BANHO	3	MASSA FINA	PORCELANATO	MASSA FINA	LÁTEX
COZINHA	1	MASSA FINA	PORCELANATO	MASSA FINA	LÁTEX
DORMITÓRIO	2	MASSA FINA	LAMINADO	MASSA FINA	LÁTEX

4-) MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO:

A sequência de atividades desenvolvidas nesta avaliação foi a seguinte:

- a-) Vistoria do empreendimento com visita ao local;
- b-) Pesquisa na região dos imóveis supracitados em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária;
- c-) Consulta às imobiliárias da cidade de Promissão – SP, aos profissionais de engenharia e arquitetura da cidade e em anúncios eletrônicos de comercialização de imóveis em busca de ofertas de compra e venda recentes e também coletando informações quanto a valores com corretores de imóveis;
- d-) Determinação do valor unitário em R\$/m² para a região;
- e-) Determinação do valor do terreno utilizando o MÉTODO COMPARATIVO;
- f-) Cálculo do valor das benfeitorias (construções) existentes utilizando o MÉTODO EVOLUTIVO;
- g-) Determinação do valor total do imóvel (terreno mais benfeitorias);
- h-) Determinação do valor da liquidação forçada do imóvel.

5-) METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

O método inicialmente utilizado foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados ao lote avaliando.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Para determinar o valor unitário em R\$/m² do terreno foram selecionadas amostras compatíveis, cujos valores unitários foram devidamente homogeneizados e ponderados.

Para executar esta homogeneização, que nada mais é que um tratamento matemático visando “aproximar” as amostras ao máximo em relação ao lote de referência, foram utilizados os seguintes fatores:

FATOR DE OFERTA:

Refere-se ao ajuste necessário ao valor dos negócios ofertados, aplicando-se um valor para corrigir a eventual elasticidade dos negócios, em que ao preço inicial é concedido um desconto para concretizar a negociação. O valor consagrado para este fator é o de 0,9 referindo-se a um desconto de 10% sobre o preço original.

FATOR DE ÁREA:

O fator de área é obtido através da raiz quarta, ou raiz oitava, da divisão entre as áreas dos lotes pesquisados (amostras) e a área do lote em avaliação, quando as diferenças entre suas áreas forem, respectivamente, maiores ou menores que 30%.

$$F_a = (A_{\text{avaliando}}/A_{\text{amostra}})^{(1/8)} \text{ se } \Delta > 30\%;$$

$$F_a = (A_{\text{avaliando}}/A_{\text{amostra}})^{(1/4)} \text{ se } \Delta \leq 30\%; \quad \text{onde:}$$

$$\Delta = (A_{\text{avaliando}} - A_{\text{amostra}}) / A_{\text{avaliando}}$$

6-) DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:

Para a obtenção dos valores de lotes compatíveis com o lote avaliando foram consultadas imobiliárias e corretores de imóveis e selecionados os elementos amostrais abaixo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

	ÁREA TERRENO	VALOR	R\$/M ²	F. OFERTA	F. ÁREA	R\$ HOMOG.	BAIRRO	REFERÊNCIA	LINK	FONTE
COMPARATIVO - 1	142,80	R\$ 60.000,00	420,17	0,90	0,93	352,59	JARDIM MONTREAL	4243	http://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/749277/terreno-venda-promissao-sp-jardim-montreal	IMOBILIÁRIA CONFIANÇA IMÓVEIS (14) 3541-0122
COMPARATIVO - 2	250,00	R\$ 110.000,00	440,00	0,90	1,00	396,00	JARDIM MONTREAL	5330	http://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/1530672/terreno-venda-promissao-sp-jardim-montreal	IMOBILIÁRIA CONFIANÇA IMÓVEIS (14) 3541-0122

7-) DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO:

O valor médio unitário do terreno do imóvel avaliando, que leva em consideração os fatores homogeneizados de oferta e de área, foi determinado como sendo:

R\$/m²	375,00
--------------------------	---------------

8-) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

O valor do imóvel é obtido pela multiplicação do valor unitário pela área do terreno.

ÁREA (m ²)	R\$/m ²	VALOR TERRENO
250,00	375,00	R\$ 93.750,00

9-) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES):

Para efetuar o cálculo do valor das benfeitorias foi utilizado o software AVALURB 5.0 e utilizado o módulo BENFEITORIA do referido software.

O cálculo do valor das benfeitorias leva em conta a idade cronológica do imóvel avaliando.

Os cálculos estão no **ANEXO – III** deste laudo.

O valor das benfeitorias é:

VALOR BENFEITORIAS
R\$ 576.833,66

10-) VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO:

O valor de mercado do imóvel avaliando é composto pela soma algébrica dos valores do terreno e das benfeitorias existentes.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR TERRENO	VALOR BENFEITORIAS	VALOR TOTAL IMÓVEL
R\$ 93.750,00	R\$ 576.833,66	R\$ 670.583,66

Portanto, O VALOR TOTAL DE MERCADO do imóvel com as benfeitorias agregadas é de:

VALOR DE MERCADO | R\$ 670.583,66

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA | R\$ 502.937,75

Considerações:

O valor de liquidação forçada é o valor para liquidação de venda compulsória.

Reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma, o valor de liquidação forçada conduz a um valor abaixo do valor de mercado, pois foi aplicado um fator de desconto no valor do bem, visando sua rápida comercialização.

Para este caso, foi considerado um desconto de 25% do valor total do imóvel.

Os valores acima foram determinados para a data base de 14/10/2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

11-) CONCLUSÃO:

O laudo é uno e indivisível, tendo o mesmo a assinatura digital.

O valor do imóvel devidamente calculado está condicionado à base do mercado de imóveis para Promissão – SP específico para esta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições de mercado se alterarem.

A adoção da metodologia utilizada específica para este caso foi uma decisão do nosso corpo técnico, que após a análise, julgou ser a mais adequada.

Por fim, declaro que não tenho nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Sertãozinho, 13 de outubro de 2022.

ADRIANA
CRISTINA
BONONI
MAZZER:0989
4908829

Assinado de forma
digital por ADRIANA
CRISTINA BONONI
MAZZER:098949088
29
Dados: 2022.10.14
14:39:59 -03'00'

Adriana Cristina Bononi Mazzer
CPF: 098.949.088-29
CAU: A18903-0

AVIBANK
AVALIACOES
IMOBILIARIAS
EIRELI:3009443
5000103

Assinado de forma
digital por AVIBANK
AVALIACOES
IMOBILIARIAS
EIRELI:30094435000103
Dados: 2022.10.14
14:40:24 -03'00'

Avibank Avaliações Imobiliárias
CNPJ: 30.094.435/0001-03

ANEXO – I

ANÚNCIOS DAS OFERTAS

Imobiliária Confiança Imóveis
Promissão - São Paulo
Cred 25.328-J

AGENDE UMA VISITA PARA NEGÓCIOS
Clique e fale com nossa equipe

BUSCAR IMÓVEL
ENCONTRE O IMÓVEL IDEAL PARA VOCÊ

Principal A Empresa Pesquisa Completa Vender / Alugar meu Imóvel Fale Conosco

Tipo: - todos - Finalidade: Venda Cidade: - todas - **BUSCAR** Código: **BUSCAR**

» Bom Dia, hoje é dia 14 de Outubro de 2022 - PROMISSÃO / SP (14)3541-0122

Imóveis para VENDA

- Comercial
- Galpão / Barracão
- Terreno
- Sobrado
- Sítio
- Casas 2 Quartos
- Casas 3 e 4 Quartos
- Rancho

Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Promissão / SP, bairro Jardim Montreal, terreno 142,80 m²

R\$ 60.000,00

Endereço: Praça Gentil Moreira Filho
Bairro: Jardim Montreal
Área Terreno: 142,80 m²
Terreno Frente: 5,30 Metros
Terreno Fundo: 5,30 Metros
Terreno Esquerda: 23,80 Metros
Terreno Direita: 23,80 Metros

Imobiliária Confiança Imóveis
Promissão - São Paulo
Cred 25.328-J

AGENDE UMA VISITA PARA NEGÓCIOS
Clique e fale com nossa equipe

BUSCAR IMÓVEL
ENCONTRE O IMÓVEL IDEAL PARA VOCÊ

Principal A Empresa Pesquisa Completa Vender / Alugar meu Imóvel Fale Conosco

Tipo: - todos - Finalidade: Venda Cidade: - todas - **BUSCAR** Código: **BUSCAR**

» Bom Dia, hoje é dia 14 de Outubro de 2022 - PROMISSÃO / SP (14)3541-0122

Imóveis para VENDA

- Comercial
- Galpão / Barracão
- Terreno
- Sobrado
- Sítio
- Casas 2 Quartos
- Casas 3 e 4 Quartos
- Rancho

Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Promissão / SP, bairro Jardim Montreal, terreno 250,00 m²

R\$ 110.000,00

Endereço: Rua Ana Maria Zulian
Bairro: Jardim Montreal
Área Terreno: 250,00 m²
Terreno Frente: 10,00 Metros
Terreno Fundo: 10,00 Metros
Terreno Esquerda: 25,00 Metros
Terreno Direita: 25,00 Metros

ANEXO – II

LOCALIZAÇÃO DAS OFERTAS



ANEXO – III

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

MÉTODO EVOLUTIVO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1/3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: JOSÉ E. DE OLIVEIRA Tipo: Laudo completo Solicitante: P.A PROMISSÃO
Lograd.: RUA ANNA MARTINS BARBOZA Nº: 112 Complemento:
Bairro: - Cidade: PROMISSÃO Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00
Taxa de administração da obra (%): 0,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 0,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 0,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 0,00

Vida útil total provável (anos): 70,00

Idade em % da vida(%): 0,00

Fator C (estado da construção) (%): 0,00

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 0,00

Fator de depreciação (decimal): 1,0000

Onde C = Novo

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON-SP

Data de referência CUB: 30/09/2022

Padrão de acabamento: Alto luxo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 188,36

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 3.062,40

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

2/3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2): } 188,36$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLuíDOS NO CUB:

1	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	1	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

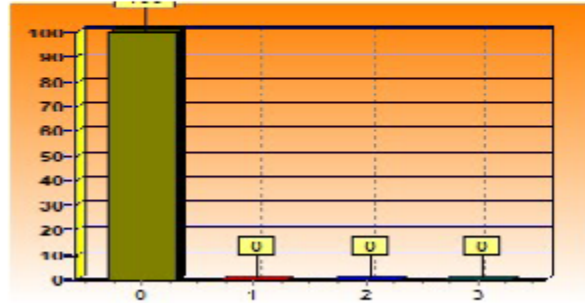
FD = Fator de depreciação (decimal).

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

3/3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

100,00 % Custo da construção

0,00 % Custo da administração da construção

0,00 % Custo financeiro da obra

0,00 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14853) = 1

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 576.833,66

quinhentos e setenta e seis mil, oitocentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

CUB = R1 +10% (ALTO LUXO) 09/2022

ADRIANA
CRISTINA BONONI
MAZZER:0989490
8829

Assinado de forma digital
por ADRIANA CRISTINA
BONONI
MAZZER:09894908829
Dados: 2022.10.14
14:40:53 -03'00'

Data: 14/10/2022

ADRIANA CRISTINA BONONI MAZZER
CAU: A18903-0

ANEXO – IV

REGISTRO FOTOGRÁFICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



GARAGEM



SALA



ÁREA GOURMET

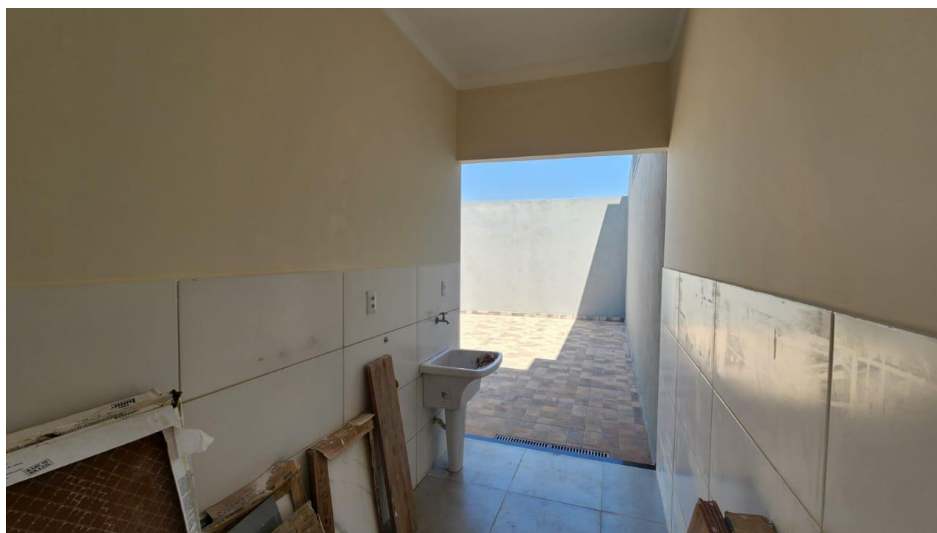
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



BANHO



DORMITÓRIO



ÁREA DE SERVIÇO

ANEXO – V

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO – VI

CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PROMISSÃO - ESTADO DE SÃO PAULO
Guilherme Aiache Pegoraro
Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRÍCULA 13.473 F. 1	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2 CNS 12.093-1	MATRÍCULA 13.473 F. 1 Promissão, 05 de fevereiro de 2018 Oficial
	Distrito PROMISSÃO Município PROMISSÃO	Urbano () C.P.M. Rural () Incra
MATRÍCULA	Localização Rua 04 - lote 13 - Q. D - Jardim São Paulo	
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Oficial GILSON LUIZ MONTEIRO DE MELLO	<p>Imovel Um (1) terreno urbano, sem benfeitorias, correspondente ao lote nº 13 da quadra D, situado nesta cidade e comarca de Promissão, Estado de São Paulo, na Rua 04, no loteamento denominado Jardim São Paulo, medindo e confrontando-se da seguinte forma:- 10,00 metros de frente, confrontando-se com a Rua 04; 25,00 metros do lado direito, sendo que 12,50 metros confronta-se com o lote nº 12, e os 12,50 metros finais confronta-se com o lote nº 11; 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando-se com o lote nº 14; e, 10,00 metros de fundos, confrontando-se com o lote nº 08, encerrando-se 250,00 metros quadrados de área, e distante em 15,71 metros em reta + 13,53 metros em curva (com um raio de 9,00 metros) da esquina com a Avenida 01. Registro anterior sob nº R12-M.3.906, livro 2, folha 03 de 05.02.2018, deste Ofício.- PROPRIETÁRIOS:-GALVÃO GIMENEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CNPJ nº 08.374.882/0001-67, com sede à Rua Aprígio de Araújo nº 1.306, centro, em Sertãozinho-SP, representada por Lafaeti Tomaszuskas Bataglia, RG nº 21.674.295-SSP-SP, CPF-MF nº 181.124.078-00, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado à Rua Vicente de Paula Castro nº 1.400, Jardim Nova Sertãozinho, Sertãozinho-SP.- O Oficial Interino. (Assinatura) Abertura de matrícula:- Of., R\$9,38; Est. R\$2,67; Ipeesp, R\$1,82; Reg. Civil, R\$0,49; Trib. Justiça, R\$0,64; ISS, R\$0,47; Ministério Público, R\$0,45; Total, R\$15,92.-</p>	
	<p>AV.01 - CADASTRO MUNICIPAL - (Protocolo nº 56.319 de 22/12/2021) - Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no Tabelião de Notas local, em 06 de dezembro de 2021, no Livro nº 176, páginas nº 343-345, acompanhada da Certidão de Valor Venal do Imobiliário, expedida pela Prefeitura Municipal em 06/12/2021, o imóvel objeto desta Matrícula está, atualmente, qualificado perante a municipalidade como sendo: lote nº 130, da quadra nº 83, setor nº 980378, inscrito no Cadastro sob nº 13438. (Emolumentos: Of. R\$ 18,18; Est. R\$5,17; Sefaz R\$3,54; Reg. Civil R\$0,96; TJ R\$1,25; ISS R\$0,91; MP R\$0,87; Total: R\$30,88). Promissão/SP, 29 de dezembro de 2021. (Selo Digital: 12093133100000003700221D). O Escrevente, (José Santana Dantas Pereira), redigiu e subscreve. (Assinatura)</p>	
	<p>R.02 - VENDA E COMPRA - (Protocolo nº 56.319 de 22/12/2021) - Conforme Escritura mencionada na AV.01, a proprietária, GALVÃO GIMENEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta Matrícula para JOSE EDGARD DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 19.972.729, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 153.882.388-81, residente e domiciliado na Rua Comandante Marcondes Salgado, nº 2.288, Jardim Sumaré, no Município de Ribeirão Preto/SP, pelo preço certo e total de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), já quitado. Valor venal do imóvel para o corrente exercício, R\$14.865,09. (Emolumentos: Of., R\$684,32; Est., R\$194,49; Sefaz, R\$133,12; Reg. Civil, R\$36,02; TJ, R\$46,97; ISS, R\$34,22; MP, R\$32,85; Total: R\$1.161,99). Promissão/SP, 29 de dezembro de 2021. (Selo Digital: 12093132100000003700421B). O Escrevente, (José Santana Dantas Pereira), redigiu e subscreve. (Assinatura)</p>	
COMARCA DE PROMISSÃO Estado de São Paulo	<p>AV.03 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA - (Protocolo nº 56.319 de 22/12/2021) - Proceder-se esta averbação para constar que: a) Conforme Lei Municipal nº 3.791, de 22/03/2019, fica alterada a denominação da "Rua 04" para "Rua Anna Martins Barboza"; e b) Conforme Lei Municipal nº 3.835, de 10/10/2019, fica alterada a denominação da "Avenida 01"</p>	
	(Continua no verso)	

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Promissão - SP

12093-1-AA 051217




Praça 1º de Maio, 180 - Centro - Promissão/SP - CEP: 16370-000
Fone/Fax: (14) 3541-0466 - e-mail: ripromissao@hotmail.com

Página: 0001/0002

QUAL QUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

13.473 F.	MATRICULA 13.473	F. 1 verso	REGISTRO GERAL																								
	Oficial		LIVRO Nº 2																								
MATRICULA	para "Avenida Joaquim Boldrin". Cópia das mencionadas Leis encontram-se arquivadas em classificador próprio desta Serventia. (Emolumentos: Isento). Promissão/SP, 29 de dezembro de 2021. (Selo Digital: 1209313E100000003700721H). O Escrevente, (José Santana Dantas Pereira), redigiu e subscreve.																										
	<p>AV.04 - CONSTRUÇÃO - (Protocolo nº 57.419 de 14/09/2022) - Conforme requerimento do proprietário, firmado neste Município em 14 de setembro de 2022, procede-se esta averbação para constar que no imóvel objeto desta Matrícula foi construído: um (1) prédio de tijolos, coberto com telhas, próprio para residência, situado nesta cidade, na Rua Anna Martins Barboza, emplacado pela municipalidade sob nº 112, com 188,36m² (cento e oitenta e oito metros e trinta e seis centímetros quadrados) de área construída, contendo as seguintes repartições: uma garagem, uma sala/cozinha gourmet, um lavatório, uma despensa, um corredor de circulação, um banheiro, dois dormitórios, uma suíte com closet e banheiro e uma área de serviço, tudo conforme consta da Certidão de Construção nº 180/2022 e Habite-se nº 091/2022, expedidos pela Prefeitura Municipal local e arquivados neste Ofício. Apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 13/09/2022 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Valor estimativo da construção: R\$502.500,00. (Emolumentos: Of., R\$456,17; Est., R\$129,65; Sefaz, R\$88,74) Reg. Civil, R\$24,01; Tj, R\$31,31; ISS, R\$22,81; MP, R\$21,90; Total: R\$774,59). Promissão/SP, 19 de setembro de 2022. (Selo Digital: 12093133100000004443322Z). O Oficial, (Guilherme Aiache Pegoraro), redigiu e subscreve.</p>																										
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Oficial GILSON LUIZ MONTEIRO DE MELLO	<table border="0"> <tr><td>Ao Oficial....</td><td>R\$</td><td>38,17</td></tr> <tr><td>Ao Estado....</td><td>R\$</td><td>10,85</td></tr> <tr><td>Ao IPESP....</td><td>R\$</td><td>7,43</td></tr> <tr><td>Ao Reg. Civil:</td><td>R\$</td><td>2,01</td></tr> <tr><td>Ao Trib. Just:</td><td>R\$</td><td>2,62</td></tr> <tr><td>Ao Município:</td><td>R\$</td><td>1,91</td></tr> <tr><td>Ao Min. Púb....</td><td>R\$</td><td>1,83</td></tr> <tr><td>Total.....</td><td>R\$</td><td>64,82</td></tr> </table>	Ao Oficial....	R\$	38,17	Ao Estado....	R\$	10,85	Ao IPESP....	R\$	7,43	Ao Reg. Civil:	R\$	2,01	Ao Trib. Just:	R\$	2,62	Ao Município:	R\$	1,91	Ao Min. Púb....	R\$	1,83	Total.....	R\$	64,82	<p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº 13473, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, nada mais consta com referência a alienações de constituições de ônus reais, pessoais ou reipersecutórias, além do que já foi relatado na presente certidão. Promissão-SP, 21 de setembro de 2022.</p>	
	Ao Oficial....	R\$	38,17																								
Ao Estado....	R\$	10,85																									
Ao IPESP....	R\$	7,43																									
Ao Reg. Civil:	R\$	2,01																									
Ao Trib. Just:	R\$	2,62																									
Ao Município:	R\$	1,91																									
Ao Min. Púb....	R\$	1,83																									
Total.....	R\$	64,82																									
COMARCA DE PROMISSÃO Estado de São Paulo	<p>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PROMISSÃO-SP Breno de Oliveira Sponton Escrevente</p>	<p>Breno de Oliveira Sponton Escrevente</p>																									
		<p>Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tjsp.jus.br</p> <p>Selo digital: 1209313C300000004443522B (continua na ficha n.º)</p>																									
	Observações:																										

Certidão de ato praticado protocolo nº: 57419

Controle: 
46455

Página: 0002/0002

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

ANEXO – VII

**GUIA DE RECOLHIMENTO DO CONSELHO DE ARQUITETURA
E URBANISMO
(CAU)**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ADRIANA CRISTINA BONONI MAZZER
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 098.XXX.XXX-29
Nº do Registro: 000A189030

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: AVIBANK AVALIACOES IMOBILIARIAS EIRELI

CNPJ: 30.XXX.XXX/0001-03
Nº Registro: PJ54389-1

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: **NÃO REGISTRADO**
Data de Cadastro: 14/10/2022
Data de Registro:
Tipologia: Habitacional Unifamiliar

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: JOSE EDGARD DE OLIVEIRA
Tipo: Pessoa física
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.100,00

CPF/CNPJ: 153.XXX.XXX-81
Data de Início: 14/10/2022
Data de Previsão de Término:
14/10/2023

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 16370000 Nº: 112
Logradouro: ANNA MARTINS BARBOZA Complemento:
Bairro: JARDIM SÃO PAULO Cidade: Promissão
UF: SP Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Este RRT refere-se à avaliação imobiliária de um prédio residencial com área construída de 188,36 m² e terreno de 250,00 m².

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO



Verificar Autenticidade

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 188.36
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 250
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
NÃO REGISTRADO	JOSE EDGARD DE OLIVEIRA	INICIAL	14/10/2022

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA CRISTINA BONONI MAZZER, registro CAU nº 000A189030, na data e hora: 14/10/2022 14:04:45, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento Impresso em: 14/10/2022 às 14:04:49 por: siccau, ip 10.128.0.1.