



Administradora, Corretora
de Imóveis e Perita
Avaliadora Imobiliária

ANDRÉIA CARLA BESSAN CUSINATO

CRECI nº 145.020 - CNAI nº 122.31

Rua: Bartolomeu Sala nº 284, Jardim Athenas, Sertãozinho – SP.

E-mail: andreiabessan@gmail.com - telefones: 016.99135.1331 e 3945.7767

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO: RUA ALICE VICTOR DA SILVA, Nº 135, QUADRA Nº 11, LOTE Nº 21, JARDIM SANTA MARTA, SERTÃOZINHO – SP.

MATRÍCULA Nº: 37.387 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SERTÃOZINHO - SP.

SOLICITANTE: EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO, ESTADO DE SÃO PAULO.



DATA BASE: SETEMBRO/2020.

PROCESSO DIGITAL N°: 1001920-83.2019.8.26.0597.

CLASSE - ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

EXEQUENTE: ROSELI DOS SANTOS.

EXECUTADO: DEVANIR BARQUILIA JACOB.

INDICE

1 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

2 - PROPRIETÁRIOS

3 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4 - DATA BASE

5 - LOCALIZAÇÃO/CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

5.1 - USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

5.2 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

5.3 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 - VISTORIA

6.2 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

6.2.1 - TERRENO DO AVALIANDO

6.2.2 - EDIFICAÇÃO DO AVALIANDO

6.3 - CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS

6.4 - VOCAÇÃO ECONÔMICA DO AVALIANDO

7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9 - INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

10 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

11 - ENCERRAMENTO

ANEXOS

ANEXO 01

- **PESQUISA DE VALORES**
- **TRATAMENTO DOS DADOS**

ANEXO 02

- **MATRÍCULA Nº 37.387**
- **TERMO DE CESSÃO DE TRANSFERÊNCIA DE DIREITO**
- **CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL AVALIANDO**

1 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de venda do imóvel urbano, constituído por um imóvel residencial na cidade de Sertãozinho, no estado de São Paulo.

2 - PROPRIETÁRIOS

O imóvel está cadastrado sob matrícula nº 37.387, no Oficial de Registro de Imóveis de Sertãozinho – SP, tem como proprietário a empresa Cepark Empreendimentos S/C Ltda., C.N.P.J: 52.378.718/0001-10.

Não há averbação dos proprietários atuais na matrícula do imóvel. Está encartado nos autos na fls. 10, Termo de Cessão de Transferência de direito, onde consta como Cessionários o Sr. Devanir Barquilia Jacob e Roseli dos Santos.

3 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende ao requisitos da Resolução – Cofeci nº 1.066/2007.
- Esta perita não tem nenhum interesse atual ou futuro no objeto deste parecer e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade em relação às partes envolvidas.
- A remuneração desta perita não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste parecer ou de seu uso.
- Os quesitos não foram apresentados pelas partes.
- Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para cálculos e apropriação final de valor e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.
- Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos através de corretores de imóveis e imobiliárias com profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas e corretas, fornecidas de “boa fé”.
- No Parecer Técnico apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas, subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.
- Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.
- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo deste trabalho.

Para lastrear o processo avaliatório consultamos os seguintes documentos:

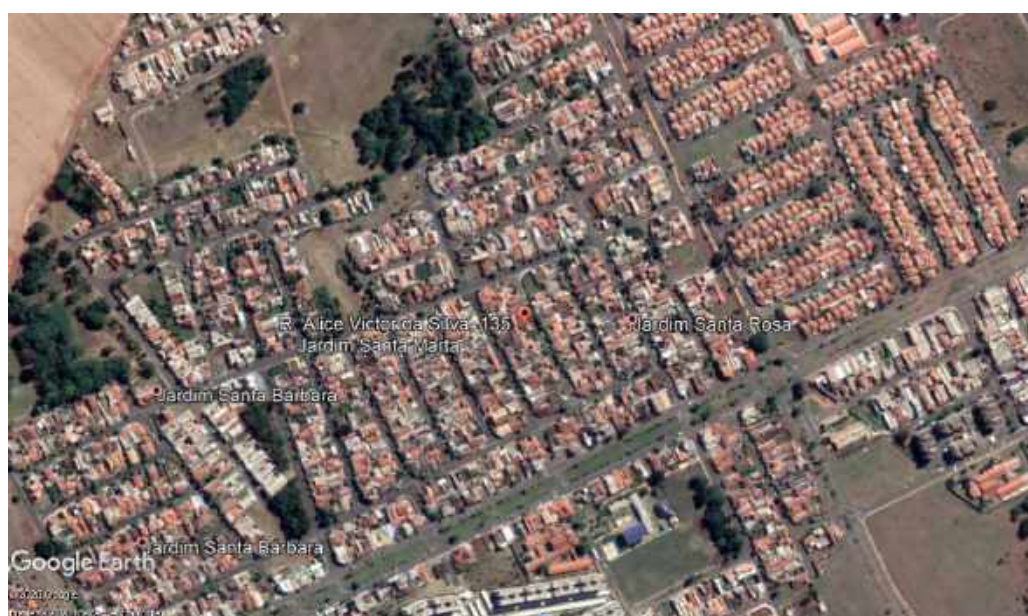
- Matrícula atualizado do Imóvel avaliando nº 37.387.
- Certidão de Valor Venal emitida pela Secretaria da Fazenda do Município de Sertãozinho.

4 - DATA BASE

A data base das conclusões expressas neste parecer estão indicadas na capa deste trabalho e no item “Resultado da avaliação e data de referência”. Não assumimos responsabilidades por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a conclusão relatada.

5 - LOCALIZAÇÃO / CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

- O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na **Rua: Alice Victor da Silva nº 135, Quadra nº 11, lote nº 21 no Bairro Jardim Santa Marta na Cidade de Sertãozinho - SP.**
- Segue abaixo vista aérea do imóvel avaliando e da região do entorno conforme descrição da matrícula nº 37.387, imagem do Google Earth 2020.



Encontramos no bairro:

- Atividades econômicas: Drogeria, pizzaria, doceria, mercearia e casa de material de construção.

5.1 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O Bairro Jardim Santa Marta, local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo classificado na Prefeitura Municipal de Sertãozinho como ZEIS – Zona de Especial Interesse Social, os lotes possuem uso misto, residencial e comercial.

5.2 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

O equipamento comunitário existente neste bairro é:

- Igreja Evangélica Assembléia de Deus.

5.3 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel avaliando e o bairro é dotado dos seguintes serviços:

- Rede de água tratada;
- Rede de esgoto sanitário;
- Asfalto;
- Guias, sarjetas e calçamento;
- Entrega postal;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Rede de esgoto pluvial;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo orgânico;
- Coleta de lixo reciclável;
- TV a cabo;
- Internet de banda larga;
- Transporte coletivo.

6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 - VISTORIA

- Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados, foram realizados nos dias 02, 07, 09, 10 e 11 de setembro de 2020.
- O imóvel foi devidamente vistoriado no dia 02 de setembro de 2020, na parte da manhã, na presença e autorização da exequente Senhora Roseli dos Santos.
- O imóvel estava aberto para entrada de terceiros, não há fechadura nos portões do imóvel.
- Como a data da vistoria difere da conclusão deste trabalho, não assumimos responsabilidades por alterações das condições gerais do imóvel, salvo quando aqui descritos.
- Para o presente trabalho foi considerado a situação do imóvel no dia da vistoria.

6.2 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

6.2.1 - TERRENO DO AVALIANDO

MATRÍCULA Nº 37.387

Protocolo nº 67.106

12 de Setembro de 2000

IMÓVEL: LOTE Nº 21 - QUADRA Nº 11 - 200,00 m²

Um terreno situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo Lote nº 21, da Quadra nº 11, do loteamento denominado "RESIDENCIAL SANTA MARTA", encerrando a área de duzentos (200,00) metros quadrados, com frente para a RUA G, lado ímpar, medindo dez (10,00) metros de frente para a referida rua e igual medida de fundos, por vinte (20,00) metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha, com o lote nº 20; do lado esquerdo com o lote nº 22; e, nos fundos confrontando com o lote nº 12, distante quarenta metros e setenta e sete (40,77) centímetros da rua B, na quadra completada pela rua A, rua B e rua F.

- **Matrícula nº 37.387:** – Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho - SP.
- **Cadastro municipal nº:** 02.2351.1.0021.000.
- **Dimensões conforme matrícula:** terreno medindo 10,00 m² x 20,00 m², totalizando área total de 200,00 m².
- **Posição:** meio de quadra.
- **Formato:** regular.
- **Topografia:** plana.
- **Característica do solo:** seco, fora de área de alagamento.
- **Conclusão da Vistoria do terreno:** O terreno vistoriado é coerente com a documentação fornecida.

6.2.2 - EDIFICAÇÃO DO AVALIANDO

- **Área construída aproximada sem averbação:** 173,27 metros quadrados.
- **Área construída averbada na matrícula do imóvel:** não consta.
- **Estado de conservação:** reparos simples e importantes.
- **Idade aparente:** 08 anos.

Segue abaixo detalhamento da construção do imóvel e fotografias

Fachada – possui 03 portões de acesso ao imóvel, danificados e sem pintura, um possui fechadura danificada e os outros dois portões estão sem fechadura.

O imóvel está aberto para entrada de terceiros, sem nenhum tipo de fechadura.

Parte inferior

Imóvel possui garagem, área coberta e aberta e um banheiro, paredes construídas com blocos de cerâmica, sem reboco, cobertura de laje de concreto, sem reboco, piso no contra piso e sem nenhum tipo de acabamento.

Parte superior

- **Dois dormitórios:** piso de cerâmica, muito sujo e paredes com reboco com pintura usada, desgastada e suja, cobertura de laje de concreto com reboco, com pintura usada, desgastada e suja, janela de material metálico, com grades e vidros em bom estado de conservação, sem pintura, não possui portas, somente portais de madeira, sem verniz.

- **Cozinha:** piso de cerâmica, muito sujo e paredes com reboco com pintura usada, desgastada e suja, cobertura de laje de concreto com reboco, com pintura usada, desgastada e suja, não possui pia e porta, somente portal de madeira, revestimento cerâmico somente onde seria a pia, vitrô de material metálico, com grades e vidros em bom estado de conservação, sem pintura.

- **Banheiro:** piso e revestimento cerâmico até o teto, muito sujo, não possui nenhum tipo de acabamento, vitrô de material metálico, com grades e vidros em bom estado de conservação, sem pintura, cobertura de laje de concreto com reboco, com pintura usada, desgastada e suja, não possui porta, somente batente de madeira, sem verniz.

- **Lavanderia:** somente o tanque de material sintético, sem acabamentos.

No restante do imóvel possui um quarto e uma sala com paredes construídas com blocos de cerâmica, sem reboco, cobertura de laje de concreto, sem reboco, piso no contra piso e sem nenhum tipo de acabamento.



Fotografia 01: Vista do imóvel avaliando – Fachada.



Fotografia 02: Vista do imóvel avaliando – Fachada.



Fotografias 03 e 04: Vista do imóvel avaliando – Fachada.



Fotografia 05: Vista do entorno onde está localizado o imóvel avaliando.



Fotografia 06: Vista do entorno onde está localizado o imóvel avaliando.



Fotografia 07: Vista dos portões de acesso ao imóvel avaliando.



Fotografia 08: Vista do interior do imóvel avaliando – Área externa.



Fotografia 09: Vista do interior do imóvel avaliando – Área externa.



Fotografia 10: Vista do interior do imóvel avaliando – Área externa.



Fotografia 11: Vista do interior do imóvel avaliando – Área externa.



Fotografia 12: Vista do interior do imóvel avaliando – Área externa.



Fotografia 13: Vista do interior do imóvel avaliando – Área externa.



Fotografia 14: Vista do interior do imóvel avaliando – Área externa – Banheiro.



Fotografia 15: Vista do interior do imóvel avaliando – Área externa.



Fotografia 16: Vista do interior do imóvel avaliando – Área externa.



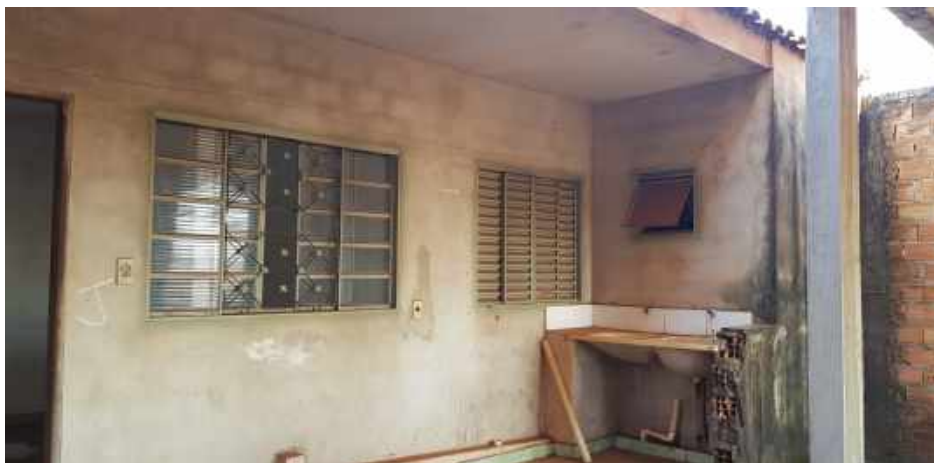
Fotografia 17 e 18: Vista do interior do imóvel avaliando – Escada de acesso a área superior.



Fotografia 19: Vista do interior do imóvel avaliando – Área da lavanderia.



Fotografia 20: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior – lavanderia.



Fotografia 21: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior – lavanderia.



Fotografia 22: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior - Cozinha.



Fotografia 23: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior - Cozinha.



Fotografias 24 e 25: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior - Primeiro dormitório.



Fotografia 26: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior - Segundo dormitório.



Fotografias 27 e 28: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior - Segundo dormitório e banheiro.



Fotografia 29: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior - Dormitório.



Fotografias 30 e 31: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior - Dormitório.



Fotografias 32 e 33: Vista do interior do imóvel avaliando – Área superior - Sala.

Avaliando

Conclusão da vistoria da construção:

Construção com parte estrutural bem conservada, faltando reparos simples e importantes, adequada à finalidade atual. No dia da vistoria ao imóvel o mesmo se encontrava sem energia.

6.3 - CLASSIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS URBANOS

Está classificado o imóvel avaliando:

- Quanto ao uso: Residencial.
- Quanto ao tipo: Casa.
- Quanto ao agrupamento: Loteamento.

6.4 - VOCAÇÃO ECONÔMICA DO AVALIANDO

O uso economicamente dado imóvel avaliando em função de suas características e do entorno é residencial.

7 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Imóvel avaliando de liquidez normal face ao mercado recessivo, com baixo volume de oferta de imóveis com características semelhantes e de mesma utilização do imóvel avaliando, nível de demanda baixo, com demorada absorção pelo mercado, atingindo público alvo de classe média baixa e investidores.

8 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2: 2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2, o presente parecer de avaliação possui **Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III**.

9 - INDICAÇÕES DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

- Em função de não existir no mercado imobiliário local, comparativos com características semelhantes e de mesma utilização do avaliando, não foi possível utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado do imóvel
- Para o presente trabalho adotou-se o **Método Evolutivo**, seguindo normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR – 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR – 14653-2 (Imóveis Urbanos), através deste método a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor de mercado da parcela do terreno,

considerados o custo de reprodução das edificações e benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

VB é o fator de comercialização

- O valor de mercado da parcela do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
- Para identificar os valores das benfeitorias foi utilizado o Método da Reprodução devidamente depreciado. Foi apropriado o custo unitário básico da construção civil – CUB do mês de agosto de 2020, devidamente depreciado através do critério da Tabela Ross Heidecke, que contempla a idade com o estado de conservação da benfeitoria.
- Visando obter o melhor valor de venda do imóvel para o atual contexto de mercado, apresentamos os dados de análise no presente parecer como anexo.

10 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Após tratamento dos dados, anexo na página 32 a 34, concluímos através de determinação técnica o seguinte valor de venda para o imóvel avaliando;

Valor de venda do imóvel avaliando – R\$ 141.792,16 (Cento e quarenta e um mil e setecentos e noventa e dois reais e dezesseis centavos.) ou em números redondos;

R\$ 142.000,00 (Cento e quarenta e dois mil reais).

Data: 16/09/2020.

11 - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 21 (Vinte e uma) folhas, todas digitadas, sendo esta folha datada e assinada digitalmente pela autora do presente trabalho.

São partes integrantes do trabalho os anexos das páginas 22 a 38.

Este é o Parecer,

Sertãozinho, 16 de setembro de 2020.



Andréia Carla Bessan Cusinato

Administradora / Corretora de Imóveis e Perita Avaliadora Imobiliária

CRECI nº: 145.020

CNAI nº: 122.31

Formação Acadêmica; Bacharel em Administração de Empresas – Universidade Moura Lacerda de Ribeirão Preto; Pós Graduação em Marketing Empresarial – Fundação Getúlio Vargas; Especialização em Temas Atuais em Direito Imobiliário – FAAP, Especialização em Avaliação e Perícia Imobiliária – FAAP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI nº: 145.020, Avaliadora de Imóveis – CNAI nº: 122.31, atuando há 06 anos como Perita Avaliadora Imobiliária no Tribunal de Justiça de São Paulo - Fórum de Sertãozinho e região.

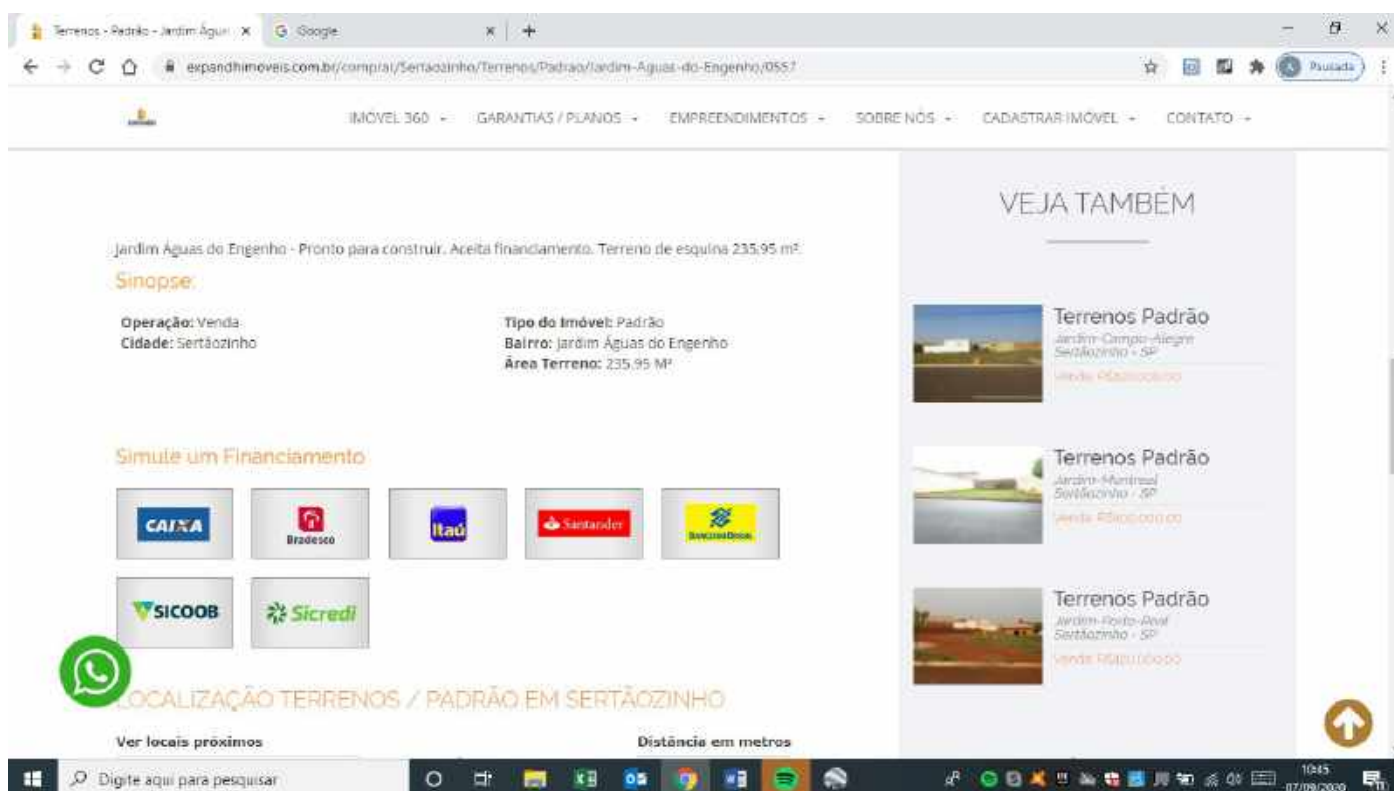
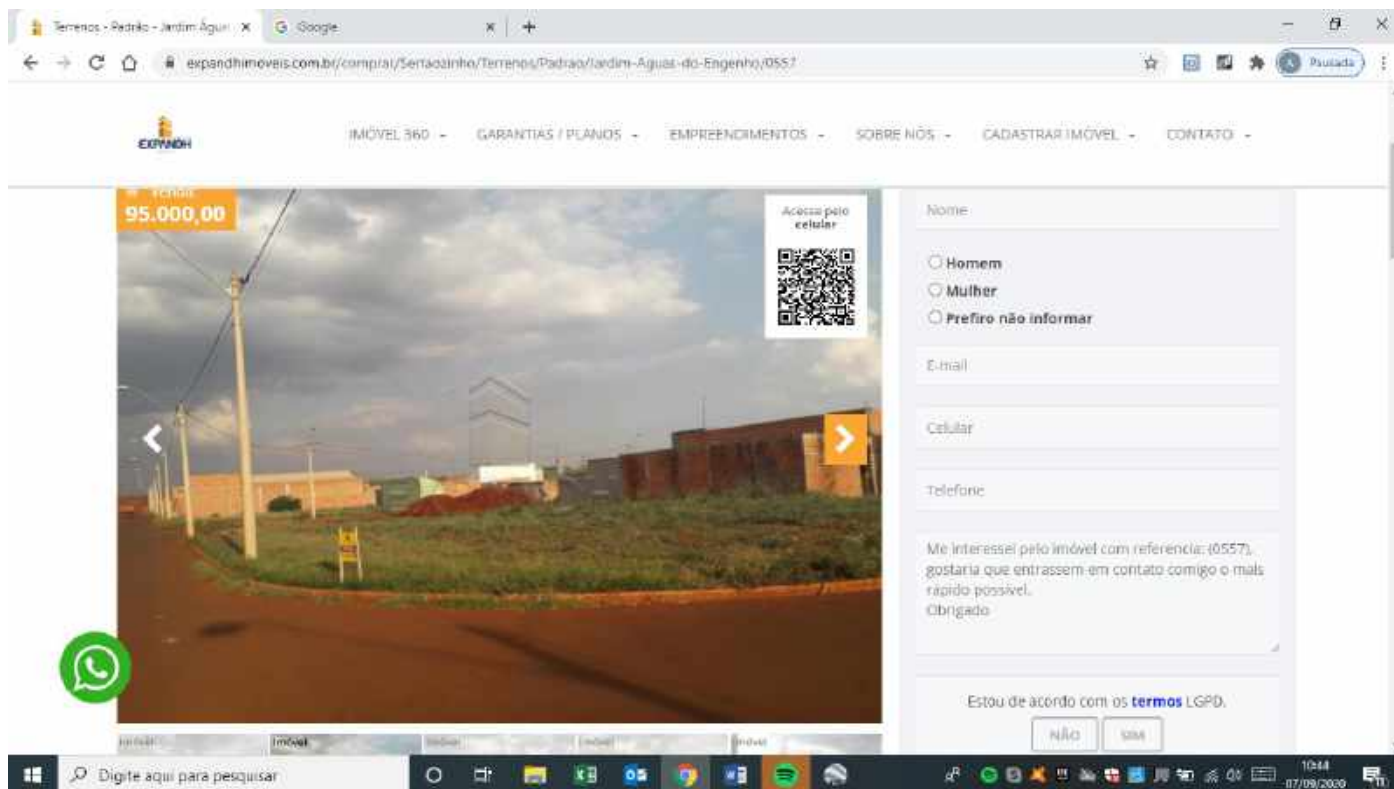
ANEXOS**ANEXO - 01****PESQUISA DE VALORES**

Todos os comparativos abaixo são de terrenos que estão disponíveis para venda localizados no mesmo zoneamento do avaliando.

Comparativo nº 01

- **Terreno disponível para venda** no valor de R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais).
- **Endereço:** Av: Francisco Corbo, Quadra nº 28, lote nº 28, Jardim Água do Engenho.
- **Área do terreno:** 235,95 m²
- **Posição:** esquina.

The screenshot displays a web browser window with the URL expandimoveis.com.br/compra/Sertãozinho/Terrenos/Padrao/Jardim-Águas-do-Engenho/0557. The website header features the logo 'EXPANDIMÓVELS' and navigation links: IMÓVEL 360, GARANTIAS / PLANOS, EMPREENDIMENTOS, SOBRE NÓS, CADASTRAR IMÓVEL, and CONTATO. The main heading is 'Terrenos Padrão - Jardim Águas do Engenho'. Below this, there are buttons for 'Fazer Pergunta', '235,95 MP', 'Favoritar', 'Comparar', and 'CÓD.: 0557'. A large image shows a construction site with a price tag 'Venda: 95.000,00' and a QR code labeled 'Acesse pelo celular'. On the right, a form titled 'FAZER UMA PERGUNTA' asks for contact information: 'Quero Comprar' (dropdown), 'Nome', gender selection (Homem, Mulher, or Prefiro não informar), 'E-mail', 'Celular', and 'Telefone'. At the bottom of the form, it says 'Me interessei pelo imóvel com referência: (0557)'. The Windows taskbar at the bottom shows the search bar with 'Digite aqui para pesquisar' and the date '07/09/2020'.



- **Fonte consultada:** Imóvel disponível para venda na Expandh Imóveis, telefone: 016. 2105.3333.
- **Consulta realizada através do site:** www.expandhimoveis.com.br.
- **Corretor responsável pelas informações na imobiliária:** José Cláudio.
- **Data da consulta:** 09/09/2020.

Comparativo nº 02

- **Terreno disponível para venda** no valor de R\$ 105.000,00 (Cento e cinco mil reais).
- **Endereço:** Rua: Narciso Aparecido Schiaveto, esquina com Av. José Canesin, Quadra nº 12, lote nº 01, Jardim do Engenho.
- **Área do terreno:** 275,28 m²
- **Posição:** esquina.

TERRENO PARA VENDA, SERTÃOZINHO / SP
bairro Jardim do Engenho, terreno 275,28 m²

R\$ 105.000,00

Área Terreno 275,28

Compartilhe:

Código: 425

Endereço: Rua Narciso Aparecido Schiaveto

Complemento: Quadra 12

Bairro: Jardim do Engenho

Área Terreno: 275,28 m²

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.pherconimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

9850 repita:

Enviar

Descrição do Imóvel

Cód. 425 - TERRENO JARDIM DO ENGENHO - 275,28M² - QUADRA 12
Rua Narciso Aparecido Schiaveto, esquina com a Av. José Canesin
R\$ 105.000,00 - Com escritura e registro

Mapa de Localização

Rua Narciso Aparecido Schiaveto, Sertãozinho - SP, 14165-146
clique para navegar no mapa

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.pherconimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

9850 repita:

Enviar

The screenshot shows a web browser window displaying the Phercon Imóveis website. The address bar shows the URL: pherconimoveis.com.br/imovel/927465/terreno-ventas-sertozinho-sp-jardim-do-engenho. The website header includes the Phercon logo and navigation menus for 'Venda', 'Locação', 'Informações', and 'Contato'. A search bar is also present.

The main content area features a 'Central de Negócios' section with contact details for PHERCON IMÓVEIS: Rua Aprígio de Araújo, 946 - Sala 01 - Centro, Serroazinho/SP, Creci. 18.627-J. Telephone: (16) 3513-1800, WhatsApp: (16) 99770-8103, and email: contato@pherconimoveis.com.br.

Below this, there is a 'Mais Informações' section with input fields for 'Nome', 'E-mail', and 'Telefone', and a 'Enviar Mensagem' button. A message preview is visible: 'Olá! Achei esse imóvel através do site www.pherconimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.' with a '0498 repita:' counter.

On the right side, there is a 'Fale agora conosco' chat widget with input fields for 'Nome', 'E-mail', and 'Telefone', and a 'Enviar' button. A message preview is visible: 'Olá! Achei esse imóvel através do site www.pherconimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.' with a '9850 repita:' counter.

The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as 11:01 on 07/09/2020.

- **Fonte consultada:** Imóvel disponível para venda na Phercon Imóveis, telefone: 016. 3513.1800
- **Consulta realizada através do site:** www.pherconimoveis.com.br.
- **Corretor responsável pelas informações na imobiliária:** Carlos.
- **Data da consulta:** 11/09/2020.

Comparativo nº 03

- **Terreno disponível para venda** no valor de R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).
- **Endereço:** Av. Aléssio Mazer, esquina com Rua Silvio Murcia, Quadra nº 20, lote nº 01, Jardim Santa Rosa.
- **Área do terreno:** 202,62 m²
- **Posição:** esquina.

Terreno para Venda, Sertãozinho - Google

Não seguro | pherconimoveis.com.br/Imovel/919801/terreno-para-venda-sertaozinho-sp-jardim-santa-rosa

TERRENO PARA VENDA, SERTÃOZINHO / SP
 Bairro Jardim Santa Rosa, terreno 202,62 m²

Área Terreno: 202,62

R\$ 120.000,00

Compartilhar:
 Código: 418
 Bairro: Jardim Santa Rosa
 Área Terreno: 202,62 m²

Fale agora Conosco
 Nome
 E-mail
 Telefone
 Olá! Achei esse imóvel através do site www.pherconimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.
 5328 repita:

Terreno para Venda, Sertãozinho - Google

Não seguro | pherconimoveis.com.br/Imovel/919801/terreno-para-venda-sertaozinho-sp-jardim-santa-rosa

TERRENO PARA VENDA, SERTÃOZINHO / SP
 Bairro Jardim Santa Rosa, terreno 202,62 m²

Área Terreno: 202,62

R\$ 120.000,00

Compartilhar:
 Código: 418
 Bairro: Jardim Santa Rosa
 Área Terreno: 202,62 m²

Fale agora Conosco
 Nome
 E-mail
 Telefone
 Olá! Achei esse imóvel através do site www.pherconimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.
 5328 repita:
 Enviar

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website pherconimoveis.com.br. The page is titled "Terreno para Venda, Sertãozinho" and features the Phercon Imóveis logo. The main content includes a "Descrição do Imóvel" section with details: "Cód: 416 - Terreno Avenidas Jardim Santa Rosa - Quadra 20 Lote 01 - 292,62m²", a price of "R\$ 110.000,00 - à vista ou 50% de entrada e saldo em até 80x", and a location description: "Avenida Aléssio Mazer com a rua Sílvio Marzile - uma quadra abaixo da rotatória das Avenidas Aléssio Mazer e Antonio Vanzella". Below this is a "Central de Negócios" section with contact information for PHERCON IMÓVEIS: "Rua Apriço de Araújo, 546 - Sala 01 - Centro, Sertãozinho/SP", "Cracl. 18.627-J", "Telefone: (16) 3513-1600", "WhatsApp: (16) 99770-8103", and "E-mail: contato@pherconimoveis.com.br". A "Mais Informações" section contains input fields for "Nome", "E-mail", and "Telefone". On the right side, there is a "Fale agora Conosco" contact form with fields for "Nome", "E-mail", and "Telefone", a text area with a pre-filled message, a "5328 repita:" field, and an "Enviar" button. The browser's address bar shows the URL, and the Windows taskbar at the bottom indicates the date as 07/09/2020.

- **Fonte consultada:** Imóvel disponível para venda na Phercon Imóveis, telefone: 016. 3513.1800
- **Consulta realizada através do site:** www.pherconimoveis.com.br.
- **Corretor responsável pelas informações na imobiliária:** Carlos.
- **Data da consulta:** 11/09/2020.

Comparativo nº 04

- **Terreno disponível para venda** no valor de R\$ 85.000,00 (Oitenta e cinco mil reais).
- **Endereço:** Av. Antonio Vanzela s/n Quadra N, lote nº 15, Jardim Santa Rita.
- **Área do terreno:** 220,00 m²
- **Posição:** meio de quadra.
- **Pavimento:** térrea.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Phercon Imóveis website. The browser address bar shows the URL: pherconimoveis.com.br/movel/715164/terreno-venda-sertaozinho-sp-jardim-santa-rita. The page features the Phercon logo with the phone number 18437. The main heading is "TERRENO PARA VENDA, SERTÃOZINHO / SP" with a sub-heading "bairro Jardim Santa Rita, área total 220,00 m²". The price "R\$ 85.000,00" is prominently displayed. Below the heading, it says "Área Total 220,00". A large image placeholder contains the Phercon logo and the text "NENHUMA FOTO CADASTRADA". To the right of the image is a "Compartilhar" section with social media icons and a "Fale agora Conosco" contact form with fields for Name, E-mail, and Telephone. A WhatsApp icon is visible in the bottom left corner of the browser window. The Windows taskbar at the bottom shows the search bar and various application icons.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Phercon Imóveis website. The browser's address bar shows the URL: pherconimoveis.com.br/imovel/715164/terreno-para-venda-sertoazinho-sp-jardim-santa-rita. The website header includes the Phercon logo and navigation menus for 'Venda', 'Locação', 'Informações', and 'Contato'. A search bar is also present.

The main content area is divided into three sections:

- Descrição do Imóvel:** Features a blue icon of a document. The text reads: **Ced. 631 – TERRENO JARDIM SANTA RITA – 220 M²** and **Avenida Antônio Vanzela – Quadra N Lote 15 R\$ 85.000,00 à vista**.
- Central de Negócios:** Features a blue icon of a person. It includes contact information for PHERCON IMÓVEIS: **Rua Arrigo de Araújo, 946 - Sala 01 - Centro, Serroazinho/SP**, **Cred. 18.627-J**, **Telefone: (16) 3513-1800**, **WhatsApp: (16) 99779-8103**, and **E-mail: contato@pherconimoveis.com.br**.
- Mais Informações:** Features a blue icon of an envelope.

On the right side, there is a 'Fale agora Conosco' contact form with fields for 'Nome', 'E-mail', and 'Telefone'. Below these fields is a message: **Olá! Achei esse imóvel através do site www.pherconimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.** There is also a '0325 repita:' field and a blue 'Enviar' button.

The Windows taskbar at the bottom shows the search bar with the text 'Digite aqui para pesquisar' and the system tray with the date '07/09/2020' and time '11:06'.

- **Fonte consultada:** Imóvel disponível para venda na Phercon Imóveis, telefone: 016. 3513.1800
- **Consulta realizada através do site:** www.pherconimoveis.com.br.
- **Corretor responsável pelas informações na imobiliária:** Carlos.
- **Data da consulta:** 09/09/2020.

Comparativo nº 05

- **Terreno disponível para venda** no valor de R\$ 76.000,00 (Setenta e seis mil reais).
- **Endereço:** Rua: Ines Chelli Cansian, Jardim Santa Rita.
- **Área do terreno:** 200,00 m²
- **Posição:** meio de quadra.

Terreno para venda em Sertãozinho no Jardim Santa Rita, dimensões 10 x 20, área 200 m² e plano

SERTÃOZINHO - JARDIM SANTA RITA - SERTÃOZINHO/SP

Venda
R\$ 76.000,00

200 m² total
200 m² terreno

Gostou do Imóvel?
Faça contato

Nome
E-mail
Telefone
Celular
Mensagem

Enviar

Home Quem somos Imóveis Lançamentos Serviços Contato

(16) 4141-2228
(16) 99174-4723 Bem vindo :)
Entre ou cadastre-se

TERMOUB

17:37
09/09/2019

The screenshot shows the website for Larraz Imóveis. The header includes the company logo and navigation links: Home, Quem somos, Imóveis, Lançamentos, Serviços, and Contato. Contact information is displayed in the top right: (16) 4141-2228 and (16) 99174-4723, along with a 'Bem vindo :)' message and a link to 'Entre ou cadastre-se'. A sidebar on the left has a 'Mais detalhes' section with 'Básico' and 'Pavimentação' options. The footer contains contact details: Rua Cerqueira Cesar, 1796, Jardim Sumare, Ribeirão Preto/SP, CEP 14.025-120, phone numbers (16) 4141-2228 and (16) 99174-4723, and email contato@larrazimoveis.com.br. Social media icons for Facebook, Instagram, LinkedIn, YouTube, and Pinterest are listed under 'SIGA-NOS'. The footer also includes copyright information: © Larraz Imóveis - CRECI 30352 - Todos os direitos reservados. Tecnologia: Unifari Softwares. [rss de imóveis] [mapa do site]. The Windows taskbar at the bottom shows the date 09/09/2020 and time 17:37.

- **Fonte consultada:** Imóvel disponível para venda na Larraz Imóveis, telefone: 016. 4141.2228.
- **Consulta realizada através do site:** www.larrazimoveis.com.br.
- **Corretor responsável pelas informações na imobiliária:** Eduardo.
- **Data da consulta:** 11/09/2020.
- **Obs.** Em contato com o corretor Eduardo, funcionário da empresa Larraz Imóveis, na cidade de Ribeirão Preto, não foi possível nos fornecer o número da quadra e lote do imóvel anunciado, somente o nome da rua e bairro.

TRATAMENTO DOS DADOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS COMPARATIVOS

APOIO										
Fatores de transposição local										
Processo nº 1001920-83.2019.8.26.0597					Aval.	C1	C2	C3	C4	C5
Acessibilidade										
Direta	20				20	20	20	20	20	20
Indireta		10								
Transporte Coletivo										
Até 100 m	6									
De 101 a 500 m										
Acima de 1.000 m		4		0	4	4	4	4	4	4
Pavimentação										
Asfalto	15				15	15	15	15	15	15
Paralelepípedo		13								
Cascalho			8							
Terra				5						
Guias e Sarjetas	5				5	5	5	5	5	5
Largura do logradouro										
Avenidas	5					5	5	5	5	5
Praças - Calçada		5			5	5	5	5	5	5
Até 20,00 m			3		3	3	3	3	3	3
Até 10,00 m				2						
Energia pública (alta)		15			15	15	15	15	15	15
Energia domiciliar (baixa)		12			12	12	12	12	12	12
Iluminação pública		10			10	10	10	10	10	10
Água (rede pública)		6			6	6	6	6	6	6
Esgoto (rede pública)		3			3	3	3	3	3	3
Telefone		2								
Gás (rede pública)		1			0	0	0	0	0	0
$\Sigma =$	100				98	105	103	103	103	98
Índices multiplicativos										
Alta(o) = 1,00	Dens. Comercial				0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Alta(o)/Média(o) = 0,85										
Média(o) = 0,70	Dens. de Ocupação				1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	0,85
Média(o)/Baixa(o) = 0,55										
Baixa(o) = 0,40	Padrão Econômico				0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Fatores Calculados					29,65	26,48	31,16	31,16	26,48	25,20
Fatores Utilizados					2965	2648	3116	3116	2648	2520

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Após tratamento dos dados anexos nas páginas 32 e 33, através da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, obtivemos o **valor de venda** do terreno do avaliando:

Valor de venda do terreno do avaliando – R\$ 79.400,00 (Setenta e nove mil e quatrocentos reais) ou em números redondos;

R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais).

MÉTODO EVOLUTIVO

O valor do Cub (custo unitário básico da construção civil, por m²) do mês de agosto de 2020 foi de R\$ 1.477,07, pelas condições da edificação do imóvel avaliando, adotamos 50% do valor R-8 do Padrão normal.

MÉTODO EVOLUTIVO								
ITEM	Area (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Vida Rem	Depreciação	Custo de Reprodução	Custo Depreciado
Terreno							80.000,00	80.000,00
EDIFICAÇÕES								
RESIDÊNCIA	173,27	738,53	08 anos	F	41	0,606	127.965,09	77.546,85
							127.965,09	77.546,85
Custos								157.546,85
Valor de Mercado	Fatos de Comercialização →					0,90	141.792,16	

VALOR DO IMÓVEL

Valor do imóvel avaliando (Terreno + edificação) = R\$ 141.792,16 (Cento e quarenta e um mil e setecentos e noventa e dois reais e dezesseis centavos.) ou em números redondos;

R\$ 142.000,00 (Cento e quarenta e dois mil reais).

ANEXO 02

MATRÍCULA Nº 37.387

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA 37.387	FOLHA 01
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL

Distrito Sertãozinho	Urbana (<input checked="" type="checkbox"/>) CPM
Município Sertãozinho	Rural () INCRA
Situação Loteamento "RESIDENCIAL SANTA MARTA" - Lote nº 21 - Quadra nº 11	
Denominação Rua G, lado ímpar	
<p>MATRÍCULA Nº 37.387 Protocolo nº 67.106 12 de Setembro de 2000</p> <p>IMÓVEL: LOTE Nº 21 - QUADRA Nº 11 - 200,00 m²</p> <p>Um terreno situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo Lote nº 21, da Quadra nº 11, do loteamento denominado "RESIDENCIAL SANTA MARTA", encerrando a área de duzentos (200,00) metros quadrados, com frente para a RUA G, lado ímpar, medindo dez (10,00) metros de frente para a referida rua e igual medida de fundos, por vinte (20,00) metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha, com o lote nº 20; do lado esquerdo com o lote nº 22; e, nos fundos confrontando com o lote nº 12, distante quarenta metros e setenta e sete (40,77) centímetros da rua B, na quadra completada pela rua A, rua B e rua F.</p> <p>PROPRIETÁRIA: CEPARK EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., com sede na cidade de São Carlos, deste Estado, na Rua Raimundo Corrêa, nº 140, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 52.378.718/0001-10.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R-13/ 17.010 de 12 de setembro de 2000, no Livro nº 2 de Registro Geral, referente ao registro do loteamento promovido pela proprietária nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 de 19/12/79, conforme processo arquivado nesta serventia.</p> <p>RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS: Os lotes são de uso residencial e/ou comercial e as restrições são aquelas impostas pela Prefeitura Municipal local, em legislação própria aplicável a loteamentos urbanos, conforme zoneamento por ela determinado.</p> <p>Sertãozinho, 12 de setembro de 2000. O Oficial:</p> <p style="text-align: right;"><i>José Antonio Rodrigues Francisco</i> José Antonio Rodrigues Francisco</p>	

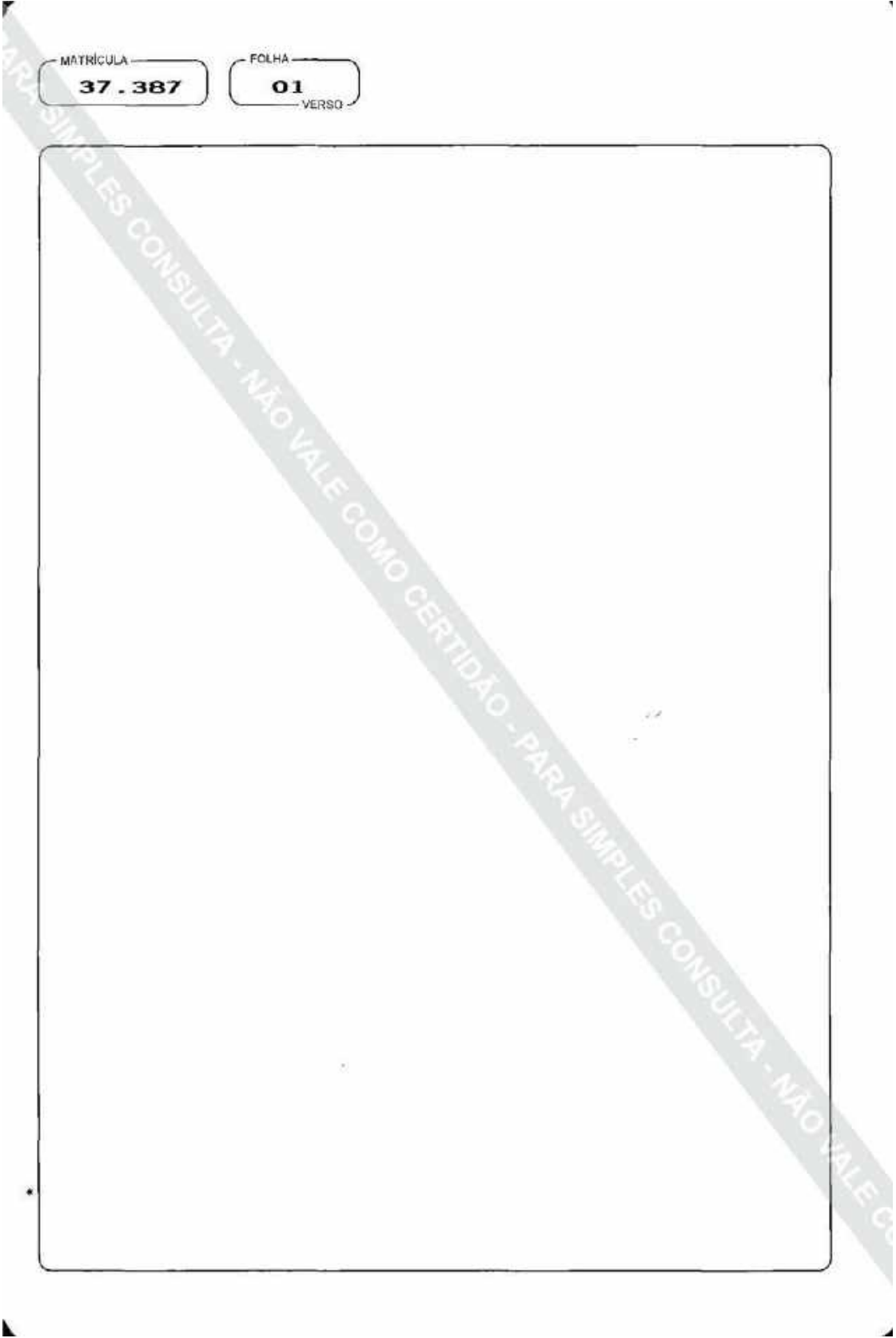
MATRICULA

37.387

FOLHA

01

VERSO



TERMO DE CESSÃO DE TRANSFERÊNCIA DE DIREITO

fls. 10

TERMO DE TRANSFERÊNCIA

Pelo presente instrumento de CESSÃO DE TRANSFERÊNCIA DE DIREITO celebramos e transferimos todos os direitos e obrigações constantes de Contrato e de Venda e compra lavrado nos dias 17 do mês de janeiro de 2017 correspondente ao lote número 21 da quadra 12 do Loteamento Situada na cidade de Sertãozinho denominado Residencial Santa Maria no Sit. Res. do Sertão nº 159/167 300-X Reg. 30 de 21.831-2 DN 17.06.172 propriedade inscrita em cartório conjugal Residência Parquial da Studo Fl. 017-1665 1643 2308/16/17

Sertãozinho, 20 de Abril de 2021

CEDENTE(S)

1 - Paulo de Jesus Silva

Conjuge _____

2 - _____

Conjuge _____

CESSIONAR O(S)

1 - Paulo de Jesus Silva

2 - _____

3 - _____

4 - _____

TESTEMUNHAS

Paulo de Jesus Silva


assessoria

Sergio Ruzzante Geraldes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI SERGIO LEME STRINI, protocolado em 04/04/2019 às 14:06, sob o número 10019208320198260597. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001920-83.2019.8.26.0597 e código 468818B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CARLA BESSAN CUSINATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2020 às 18:50, sob o número WSET20700711228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001920-83.2019.8.26.0597 e código ml1ymNRD.

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL AVALIANDO

	MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA 14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI, 250 SÃO JOÃO SERTAOZINHO SP
<h3 style="margin: 0;">CERTIDÃO DE VALOR VENAL</h3> <p style="margin: 5px 0;">Número: 342564/2020 Data Geração: 01/09/2020 Data Validade: 01/11/2020</p> <p style="margin: 10px 0;">CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro. Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.</p>	
Identificação	
Inscrição	02-2351-1-0021-000 IdFísico: 3839900
Responsável	ROSELI DOS SANTOS
Local do Imóvel	14185-435 - RUA . ALICE VICTOR DA SILVA, 0
Bairro e Loteamento	JARDIM SANTA MARTA JARDIM SANTA MARTA Quadra: 11 Lote: 21
Exercício de Lancto	2020
Área Terreno	200,00
Área Edificada	173,27
Vlr Venal Territorial	R\$2.192
Vlr Venal Edificação	R\$98.514,88
Vlr Venal Imóvel	R\$98.706,86
Data Emissão: 01/09/2020 A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.sertaozinho.sp.gov.br/	
Número: 342564/2020 Inscrição: 3839900	
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.	
<i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>	