PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA – JUNHO 2023

ENDEREÇO

Rua Olívio Prando, 6G, Jardim
Acapulco, Itajobi - SP, cep. 15840-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO....3
2. DA COMPETÊNCIA....3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES....4
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA....4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS....5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO....5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA....6
8. DADOS CADASTRAIS– IA....10
9. CONSIDERAÇÕES GERAIS DA AVALIAÇÃO....11
10. ITENS QUE COMPÕE A AVALIAÇÃO....13
11. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA....14
12. REFERÊNCIA NORMATIVA....22
13. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO....22
14. CONCLUSÃO....24
17. ABREVIATURAS....26
18. CURRICULO....28
19. ANEXO....30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: CIBELI BEATRIZ CANDIDO ALFIERI BONETTI GONÇALVES - CPF: 261.535.158-35.

1.2 - Data da referência da pesquisa: 10 à 15 de maio de 2023

1.3 - Finalidade: VENDA

1.4 - Objetivo: Identificar Valor de Mercado para Venda do Imóvel

1.5 - Categoria do IA: RESIDENCIAL

1.6 - Condição da Solicitante: Coproprietária.

1.7 - Data da Finalização do Parecer: 19 de maio de 2023.

1.8 - Validade do Parecer: 365(trezentos e sessenta e cinco dias).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 151511F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 16077, perito judicial avaliador imobiliário e possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias e Wilde Troncoso Naia, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob nº 145311F, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização (venda e locação).

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, com registro e emissão do selo certificador com Qrcode pelo COFECI.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 151511 e 145311F conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado nas matrículas, junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital 33014.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel descrito é constituída por uma unidade residencial tipo casa localizado no Jardim Acapulco, Rua Olivio Prando 6G, Comarca de Itajobi.

4.2 - O interior da unidade avalianda é divida por dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

4.3 - A respectiva unidade é composta ainda de uma ampla área externa que comporta estacionar mais de um veículo ou ampliá-la.

4.4 - A unidade está situada num logradouro em forma declive leve, mas a construção e tipo retangular e o terreno plano, estando no nível da rua e possui água encanada, serviço de eletricidade, coleta de lixo, internet, asfalto, passeio, murada de todos os lados, com telhado de telhas brasilit, janelas de madeira, porta interna e externa de madeira, piso frio e parede quente por pintura.

4.5 - A avaliação foi realizado por amostragem e de acordo com o conhecimento do imóvel por parte da solicitante, levando em conta que as chaves estão em poder da coproprietária Sirlei Candido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O logradouro e circunvizinhanças são predominantemente residencial, com asfaltamento, esgoto, coleta de lixo, calçamento, sistema de iluminação pública e saneamento básico a 5(cinco) minutos do centro da cidade onde fica localizado a maior quantidade de comércios e serviços públicos e acesso a cidade de Catanduva, São José do Rio Preto e demais cidades circunvizinhas.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A Região é mista, possui predominância rural, porém a região possui um eixo urbano todo asfaltado e com infraestrutura de centro urbano

7. MAPA DA LOCALIZAÇÃO E REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Mapa entorno da Região do I.A



Mapa Localidade do I.A



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS CADASTRAIS DO I.A

8.1 - Cadastro Municipal e inscrição sob nº 000002267 e 000017899

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 0,00 (isento nos termos da Lei 15.889/2013 artigo 6º);

8.3 - Valor do imposto mensal: R$ 0,00 (isento nos termos da Lei 15.889/2013 artigo 6º);

8.4 - Valor venal do terreno (279,50 m²) R$ 8.448,72;

8.5 - Valor venal da construção (223,60 m²) R$ 12.982,66;

8.6 - Ano da Construção corrigido (2009);

8.7 - Padrão da Construção (2 – C);

8.8 - Uso: Residencial;

8.9 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 21.431,38;

8.10 – Testada (11,18 m2);

8.11 – Área útil da unidade (279,50 m2);

8.12 – Matrícula Imobiliária: 17899 - Cartório de Registro de Imóveis de Novo Horizonte;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. CONSIDERAÇÕES GERAIS DA AVALIAÇÃO.

9.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico, aplicando ainda os fatores de homogenização, como localidade, acessibilidade, zoneamento, infraestrutura do local e da circunvizinhança, facilidade de deslocamento, tipo de região. Além de alguns fatores de homogenização aplicados na avaliação, também é observado as características do imóvel a ser avaliado em conjunto com amostras ofertadas à venda e que possuem características semelhantes, seja de dimensão de área útil, localidade, idade, tipo de construção, benfeitorias realizadas no interior do imóvel avaliando.

9.2 - Em fim, inúmeros fatores e análises realizadas, sejam elas, preços observados, valores estimados, comportamento do mercado imobiliário, histograma, arbítrio entre o limite inferior e superior unitário do metro quadrado após a metodologia de dados comparativos e fatorização e, por fim, dispersão dos preços em relação a média.

9.2 - Valor de Mercado apontado em uma avaliação imobiliário (Parecer Técnico) difere diametralmente de uma mera opinião mercadológica, sendo esta uma mera expressão sem analidade aprofundada, sem qualquer metodologia e aplicação de fatores, e, portanto, não refletindo o real valor de mercado.

9.3 – Por outro lado, a avaliação realizada mediante Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), é a expressão monetária real do bem na data de referência da avaliação, que é representado por todos os fatores e comparativo de dados, aplicados a análise da livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

9.4 - Assim, o valor expresso em reais ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente o valor real de mercado para fins que se destina, após análise dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

9.5 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção profissional pela experiência do Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário, que vive cotidianamente as oscilações do mercado imobiliário, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores, avaliando, negociando, intermediando, apontado valores de mercado, buscando afastar distorções e especulações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. ITENS QUE COMPÕE A AVALIAÇÃO.

10.1 - Homogeneização de fatores (Zoneamento, Acesso, Andar, Acabamento, Conservação e Localização) - item 2 da Avaliação.

10.2 - Tratamento Matemático Estatístico – item 3 da Avaliação;

10.3 - Saneamento das Amostras – item 4 da Avaliação;

10.4 - Distribuição Amostral - item 5 da Avaliação;

10.5 - Intervalo de Confiança – item 6 da Avaliação;

10.6 - Campo de Arbítrio – item 7 da Avaliação;

10.7 - Conclusão final da Avaliação e observações gerais – itens 8 e 9 da Avaliação.

10.8 - Gráficos – item 9 da Avaliação;

10.9 - Anexo Fotográfico da Unidade Avalianda;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: avaliação casa **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** CIBELI ALFIERI

Lograd.: RUA OLIVIO PRANDO **Nº:** 6 **Complemento:** G

Bairro: ACAPULCO **Cidade:** ITAJOBI **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10	V.Hom.(R$/m2)
1	160.000,00	198,00	808,08	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	581,82
2	200.000,00	200,00	1.000,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	720,00
3	130.000,00	250,00	520,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	374,40
4	170.000,00	300,00	566,67	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	408,00
5	200.000,00	250,00	800,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	576,00
6	270.000,00	300,00	900,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	648,00
7	200.000,00	200,00	1.000,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	720,00

F1: Acabamento **F2:** Aproveitamento **F3:** Área **F4:** Conservação

F5: Garagem **F6:** Localização **F7:** Zoneamento **F8:** Topografia

F9: Segurança **F10:** Superfície

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	374,40
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	720,00
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	4.028,22
Amplitude total (R$/m2):	345,60
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	86,40
Média aritmética (R$/m2):	575,46
Mediana (R$/m2):	581,82
Desvio médio (R$/m2):	105,291280
Desvio padrão (R$/m2):	138,777020
Variância (R$/m2) ^ 2:	19.259,061346

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1) }$^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4488

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0415

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

---

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 24,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código DbIrGDps.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,44

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 499,93

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **575,46**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 650,99

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 13,13

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 13,13

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 489,14

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 575,46

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 661,78

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 279,50

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 575,46

VALOR TOTAL (R$) = 160.841,07

cento e sessenta mil, oitocentos e quarenta e um reais e sete centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

A presente avaliação levou em consideração a localização, construção, seu acabamento e área total, observado o entorno e infraestrutura do local.

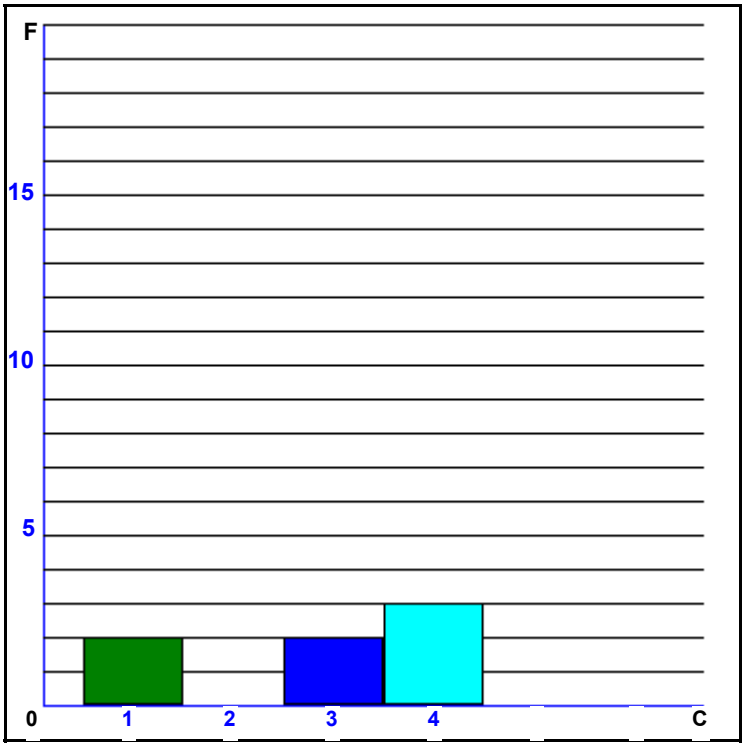
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



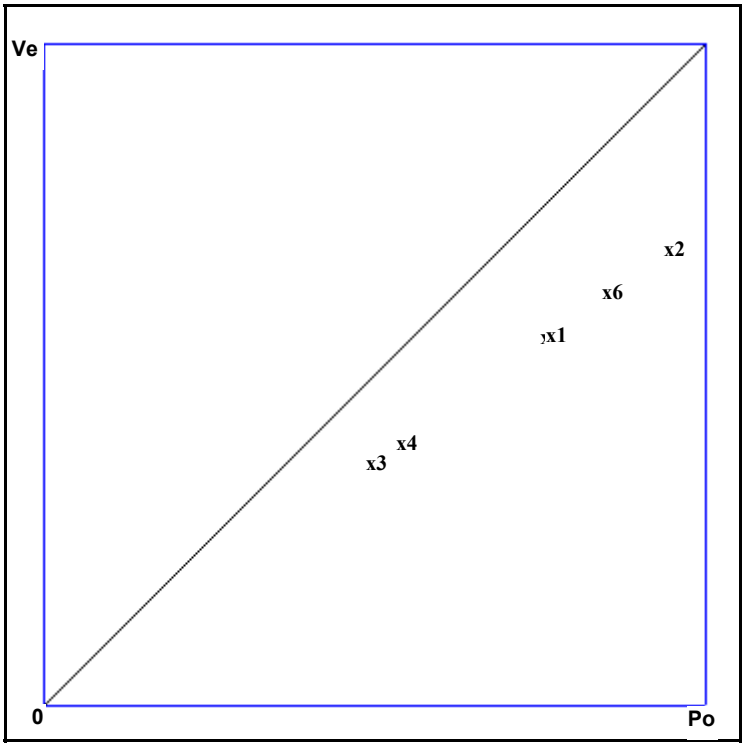
Classe	INTERVALO De:	Até	Freq.
1	374,40	460,80	2
2	460,80	547,20	0
3	547,20	633,60	2
4	633,60	720,00	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R$/m2



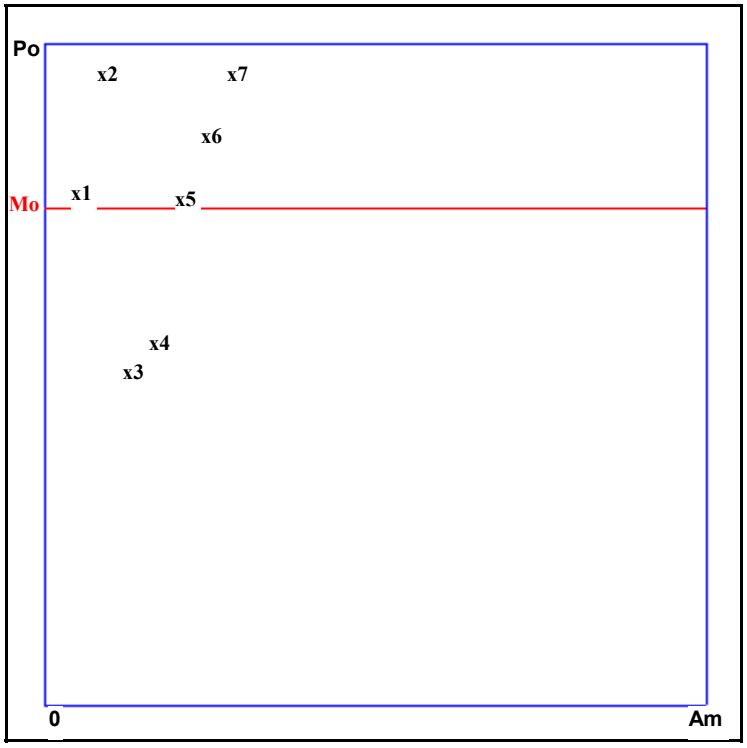
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	808,08	581,82	0,72
2 -	1.000,00	720,00	0,72
3 -	520,00	374,40	0,72
4 -	566,67	408,00	0,72
5 -	800,00	576,00	0,72
6 -	900,00	648,00	0,72
7 -	1.000,00	720,00	0,72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 799,25

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

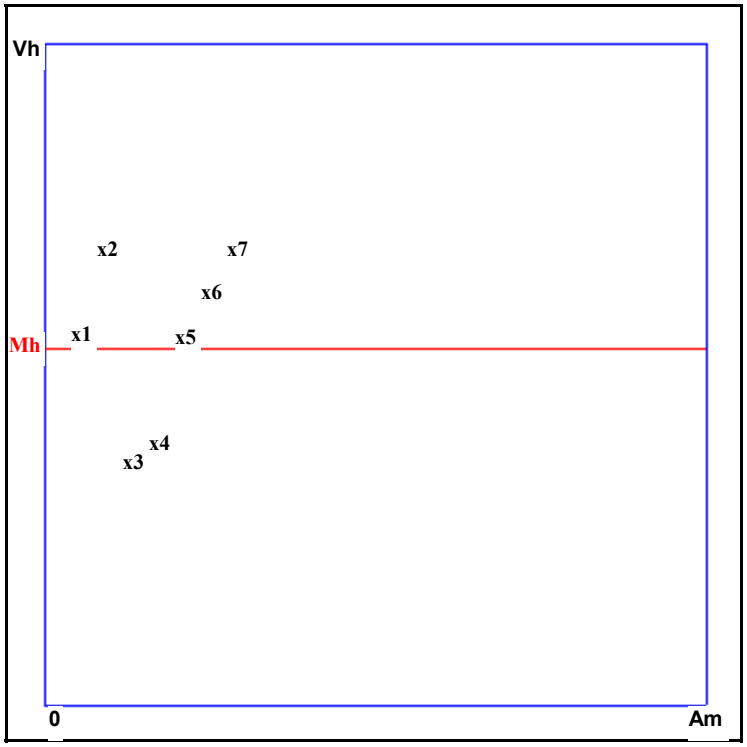
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	808,08	8,831	1,10
2 -	1.000,00	200,750	25,12
3 -	520,00	279,250	34,94
4 -	566,67	232,583	29,10
5 -	800,00	0,750	0,09
6 -	900,00	100,750	12,61
7 -	1.000,00	200,750	25,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 575,46

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	581,82	6,358	1,10
2 -	720,00	144,540	25,12
3 -	374,40	201,060	34,94
4 -	408,00	167,460	29,10
5 -	576,00	0,540	0,09
6 -	648,00	72,540	12,61
7 -	720,00	144,540	25,12

Data: 15/06/2023

PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONÇALVES
CRECI/SP 151511F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

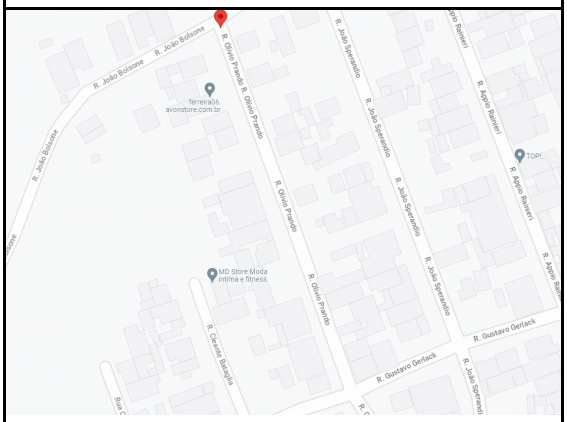
Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - ANEXO FOTOGRÁFICO

vista érea da região



vista aérea do entorno



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE CASA ISOLADA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 01 **Logradouro:** RUA PEDRO DE TOLEDO **Nº:** 01

Compl.: **Bairro:** CENTRO **Cidade:** ITAJOBI **Estado:** São Paulo

2) Fontes de Informação

Informante: PROPRIET **Tel.:** **Celular:** 1999478518 **Empresa:** ANTONIO **Data Inform.:** 14/06/2023

F. Pesquisa: Internet **Forma Neg.:** Venda Ofertada **Valor (R$):** 160.000,00 **Forma Pag.:** A Vista **Data Efet. Neg.:** / /

Observações:

3) Características do Entorno:

Padrão de Aproveit.: Residencial **Topografia:** Semi Plana

Padrão Construtivo: Normal **Est. nas Vias:** Livre

Largura da Via (m): 10

Observações:

x Rede de Água	x Coleta de Lixo	x Escola
x Rede de Esgoto	x Transporte Coletivo	x Saúde
Fossa Séptica	Gás Canalizado	x Segurança Pública
x Rede Elétrica	x Rede Bancária	Segurança Privada
x Rede Telefone	x Comércio	Lazer
x Pavimentação	x Iluminação Pública	Outros

4) Características do Lote:

Localização: Dentro da malha urbana **Forma:** Retangular **Topografia:** Semiplano **Situação:** Meio de Quadra **Superfície:** Seca

Cota/Logradouro: No Nível da Rua **Área Total (m2):** 198 **Nº de Frentes:** 01 **Frente Principal (m):** 10

Lateral Direita (m): 20 **Lateral Esquerda (m):** 20 **Fundos (m):** 10 **Relação Frente/Fundos:**

Observações:

5) Características da Casa:

Nº de Pavimentos: 1 **Tetos:** Madeira **Forros:** Gesso **Paredes:** Alvenaria **Rev. Paredes Quentes:** Pintura

Rev. Paredes Frias: Azulejos **Pisos Quentes:** Outros **Pisos Frios:** Cerâmica **Esquadrias:** Alumínio

Portas Internas: Eucatex **Portas Externas:** Eucatex **Finalidade de Uso:** Residencial **Vista:** Normal

Nº de Garagens Cobertas: 1 **Nº de Vagas descobertas:** 0 **P. Construtivo:** Normal **Conservação:** Boa

Fechamento Frontal: PORTÃO **Fechamento Lateral:** PAREDE **Fechamento Fundos:** PAREDE

Id. Real (Anos): 30 **Id. Aparente (Anos):** 20 **Área Construída Total (m2):** 100 **Área Construída Anexo (m2):**

Áreas Descobertas (m2): **Áreas não Averbadas (m2):** **Fração Ideal:**

Nº do Registro / Cartório:

Anexos / Acessórios:

Piscinas	Sauna	Lavanderia	Banheiro	Hidromassagem
Interfone	x Muros	Churrasqueira	Quadra	Quarto de Empregada
Escritório	Eq. de Segurança	Armários Embutidos	Outros	

Divisão Interna:

2 QUARTOS, 2 BANHEIROS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, LAVANDERIA, GARAGEM E QUINTAL

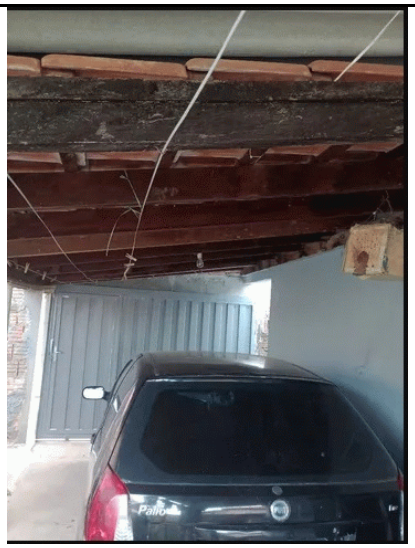
Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETT GONÇALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - ANEXO FOTOGRÁFICO

GARAGEM COBERTA E PORTÃO ENTRADA AMOSTRA 1



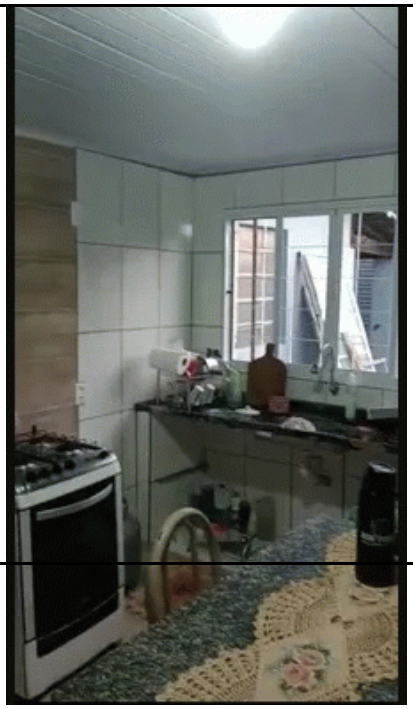
FUNDOS AMOSTRA 1



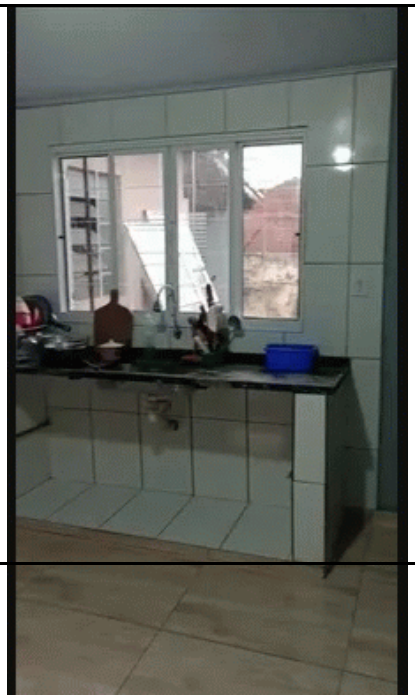
LATERAL EXTERNA AMOSTRA 1



COZINHA ADO ESQUERDO AMOSTRA 1



COZINHA AMOSTRA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE CASA ISOLADA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 02 **Logradouro:** FREDERICO GERLACK **Nº:**

Compl.: **Bairro:** TORRE **Cidade:** TAJOBI **Estado:** São Paulo

2) Fontes de Informação

Informante: THAIS **Tel.:** **Celular:** **Empresa:** IMOVELWEB **Data Inform.:** 16/06/2023

F. Pesquisa: Internet **Forma Neg.:** Venda Ofertada **Valor (R$):** 200.000,00 **Forma Pag.:** A Vista **Data Efet. Neg.:** / /

Observações:

3) Características do Entorno:

Padrão de Aproveit.: Residencial **Topografia:** Plana

Padrão Construtivo: Normal **Est. nas Vias:** Livre

Largura da Via (m): 10

Observações:

x Rede de Água	x Coleta de Lixo	x Escola
x Rede de Esgoto	x Transporte Coletivo	x Saúde
Fossa Séptica	Gás Canalizado	x Segurança Pública
x Rede Elétrica	x Rede Bancária	Segurança Privada
x Rede Telefone	x Comércio	Lazer
x Pavimentação	x Iluminação Pública	Outros

4) Características do Lote:

Localização: Dentro da malha urbana **Forma:** Retangular **Topografia:** Plano **Situação:** Meio de Quadra **Superfície:** Seca

Cota/Logradouro: No Nível da Rua **Área Total (m2):** 200 **Nº de Frentes:** 1 **Frente Principal (m):** 10

Lateral Direita (m): 20 **Lateral Esquerda (m):** 20 **Fundos (m):** 10 **Relação Frente/Fundos:**

Observações:

5) Características da Casa:

Nº de Pavimentos: 1 **Tetos:** Laje Concreto **Forros:** Outros **Paredes:** Alvenaria **Rev. Paredes Quentes:** Pintura

Rev. Paredes Frias: Azulejos **Pisos Quentes:** Outros **Pisos Frios:** Cerâmica **Esquadrias:** Alumínio

Portas Internas: Eucatex **Portas Externas:** Eucatex **Finalidade de Uso:** Residencial **Vista:** Normal

Nº de Garagens Cobertas: 2 **Nº de Vagas descobertas:** **P. Construtivo:** Normal **Conservação:** Boa

Fechamento Frontal: **Fechamento Lateral:** **Fechamento Fundos:**

Id. Real (Anos): **Id. Aparente (Anos):** **Área Construída Total (m2):** 170 **Área Construída Anexo (m2):**

Áreas Descobertas (m2): **Áreas não Averbadas (m2):** **Fração Ideal:**

Nº do Registro / Cartório:

Anexos / Acessórios:

Piscinas	Sauna	Lavanderia	Banheiro	Hidromassagem
Interfone	Muros	Churrasqueira	Quadra	Quarto de Empregada
Escritório	Eq. de Segurança	Armários Embutidos	Outros	

Divisão Interna:

3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala de TV, sala de jantar, cozinha, 2 vagas, corredores laterais, aquecedor solar chuveiros, pronto para fazer mais uma sala grande na parte superior.

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETT GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - ANEXO FOTOGRÁFICO

visão panoramicca amostra 2



quarto amostra 2



cozinha amostra 2



frente cozinha amostra 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE CASA ISOLADA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 03 **Logradouro:** Rua Ainzara Mancuso **Nº:**

Compl.: **Bairro:** **Cidade:** itajobi **Estado:** São Paulo

2) Fontes de Informação

Informante: Robson **Tel.:** **Celular:** 1997795315 **Empresa:** **Data Inform.:** 15/06/2023

F. Pesquisa: Internet **Forma Neg.:** Venda Ofertada **Valor (R$):** 130.000,00 **Forma Pag.:** A Vista **Data Efet. Neg.:** / /

Observações:

3) Características do Entorno:

Padrão de Aproveit.: Residencial **Topografia:** Plana

Padrão Construtivo: Normal / Baixo **Est. nas Vias:** Livre

Largura da Via (m): 10

Observações:

x Rede de Água	x Coleta de Lixo	x Escola
x Rede de Esgoto	x Transporte Coletivo	x Saúde
x Fossa Séptica	Gás Canalizado	x Segurança Pública
x Rede Elétrica	x Rede Bancária	Segurança Privada
x Rede Telefone	Comércio	Lazer
x Pavimentação	x Iluminação Pública	Outros

4) Características do Lote:

Localização: Dentro da malha urbana **Forma:** Retangular **Topografia:** Semiplano **Situação:** Meio de Quadra **Superfície:** Seca

Cota/Logradouro: No Nível da Rua **Área Total (m2):** 200 **Nº de Frentes:** 1 **Frente Principal (m):** 10

Lateral Direita (m): 20 **Lateral Esquerda (m):** 20 **Fundos (m):** 10 **Relação Frente/Fundos:**

Observações:

5) Características da Casa:

Nº de Pavimentos: 1 **Tetos:** Madeira **Forros:** Madeira **Paredes:** Alvenaria **Rev. Paredes Quentes:** Pintura

Rev. Paredes Frias: Azulejos **Pisos Quentes:** Outros **Pisos Frios:** Cerâmica **Esquadrias:** Alumínio

Portas Internas: Eucatex **Portas Externas:** Eucatex **Finalidade de Uso:** Residencial **Vista:** Normal

Nº de Garagens Cobertas: 1 **Nº de Vagas descobertas:** **P. Construtivo:** Normal **Conservação:** Boa

Fechamento Frontal: portão **Fechamento Lateral:** parede **Fechamento Fundos:** parede

Id. Real (Anos): 30 **Id. Aparente (Anos):** 25 **Área Construída Total (m2):** 170 **Área Construída Anexo (m2):**

Áreas Descobertas (m2): **Áreas não Averbadas (m2):** **Fração Ideal:**

Nº do Registro / Cartório:

Anexos / Acessórios:

Piscinas	Sauna	Lavanderia	Banheiro	Hidromassagem
Interfone	Muros	Churrasqueira	Quadra	Quarto de Empregada
Escritório	Eq. de Segurança	Armários Embutidos	Outros	

Divisão Interna:

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETT GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - ANEXO FOTOGRÁFICO

cozinha amostra 3



banheiro amostra 3



sala amostra 3



quarto amostra 3



quarto amostra 3



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código TC4NXFAs.

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE CASA ISOLADA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 4 **Logradouro:** Rua Agua marinha **Nº:**

Compl.: **Bairro:** acapulco **Cidade:** Itajobi **Estado:** São Paulo

2) Fontes de Informação

Informante: Robson **Tel.:** **Celular:** **Empresa:** Imovelweb **Data Inform.:** 13/06/2023

F. Pesquisa: Internet **Forma Neg.:** Venda Ofertada **Valor (R$):** 170.000,00 **Forma Pag.:** A Vista **Data Efet. Neg.:** / /

Observações:

3) Características do Entorno:

Padrão de Aproveit.: Residencial **Topografia:** Plana

Padrão Construtivo: Normal **Est. nas Vias:** Livre

Largura da Via (m): 10

Observações:

x Rede de Água	x Coleta de Lixo	x Escola
x Rede de Esgoto	x Transporte Coletivo	x Saúde
Fossa Séptica	Gás Canalizado	x Segurança Pública
x Rede Elétrica	x Rede Bancária	Segurança Privada
x Rede Telefone	Comércio	Lazer
x Pavimentação	x Iluminação Pública	Outros

4) Características do Lote:

Localização: Dentro da malha urbana **Forma:** Retangular **Topografia:** Plano **Situação:** Meio de Quadra **Superfície:** Seca

Cota/Logradouro: No Nível da Rua **Área Total (m2):** 300 **Nº de Frentes:** 1 **Frente Principal (m):** 10

Lateral Direita (m): 30 **Lateral Esquerda (m):** 30 **Fundos (m):** 10 **Relação Frente/Fundos:**

Observações:

5) Características da Casa:

Nº de Pavimentos: 1 **Tetos:** Madeira **Forros:** Madeira **Paredes:** Alvenaria **Rev. Paredes Quentes:** Pintura

Rev. Paredes Frias: Pintura **Pisos Quentes:** Outros **Pisos Frios:** Cerâmica **Esquadrias:** Alumínio

Portas Internas: Eucatex **Portas Externas:** Outras **Finalidade de Uso:** Residencial **Vista:** Normal

Nº de Garagens Cobertas: 1 **Nº de Vagas descobertas:** 1 **P. Construtivo:** Normal **Conservação:** Boa

Fechamento Frontal: **Fechamento Lateral:** **Fechamento Fundos:**

Id. Real (Anos): **Id. Aparente (Anos):** **Área Construída Total (m2):** **Área Construída Anexo (m2):**

Áreas Descobertas (m2): **Áreas não Averbadas (m2):** **Fração Ideal:**

Nº do Registro / Cartório:

Anexos / Acessórios:

Piscinas	Sauna	Lavanderia	Banheiro	Hidromassagem
Interfone	Muros	Churrasqueira	Quadra	Quarto de Empregada
Escritório	Eq. de Segurança	Armários Embutidos	Outros	

Divisão Interna:

02 Dormitório, 1 Banheiro, Sala Ampla, Cozinha, Varanda Ampla

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código ZAusqW0P.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - ANEXO FOTOGRÁFICO

fachada amostra 4



entrada amostra 4



area externa amostra 4



area interna amostra 4



banheiro amostra 4



cozinha amostra 4



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código ZAusqW0P.

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE CASA ISOLADA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 5 **Logradouro:** **Nº:**

Compl.: **Bairro:** **Cidade:** iTAJOBI **Estado:** São Paulo

2) Fontes de Informação

Informante: ROBSON **Tel.:** **Celular:** **Empresa:** IMOVELWEB **Data Inform.:** 13/06/2023

F. Pesquisa: Internet **Forma Neg.:** Venda Ofertada **Valor (R$):** 200.000,00 **Forma Pag.:** A Vista **Data Efet. Neg.:** / /

Observações:

3) Características do Entorno:

Padrão de Aproveit.: Residencial **Topografia:** Plana

Padrão Construtivo: Normal **Est. nas Vias:** Livre

Largura da Via (m): 10

Observações:

x Rede de Água	x Coleta de Lixo	x Escola
x Rede de Esgoto	x Transporte Coletivo	x Saúde
Fossa Séptica	Gás Canalizado	x Segurança Pública
x Rede Elétrica	x Rede Bancária	Segurança Privada
x Rede Telefone	Comércio	Lazer
x Pavimentação	x Iluminação Pública	Outros

4) Características do Lote:

Localização: Dentro da malha urbana **Forma:** Retangular **Topografia:** Plano **Situação:** Meio de Quadra **Superfície:** Seca

Cota/Logradouro: No Nível da Rua **Área Total (m2):** 250 **Nº de Frentes:** 1 **Frente Principal (m):** 10

Lateral Direita (m): 25 **Lateral Esquerda (m):** 25 **Fundos (m):** 10 **Relação Frente/Fundos:**

Observações:

5) Características da Casa:

Nº de Pavimentos: 1 **Tetos:** Laje Concreto **Forros:** Madeira **Paredes:** Alvenaria **Rev. Paredes Quentes:** Pintura

Rev. Paredes Frias: Azulejos **Pisos Quentes:** Outros **Pisos Frios:** Cerâmica **Esquadrias:** Alumínio

Portas Internas: Eucatex **Portas Externas:** Eucatex **Finalidade de Uso:** Residencial **Vista:** Normal

Nº de Garagens Cobertas: 1 **Nº de Vagas descobertas:** **P. Construtivo:** Normal **Conservação:** Boa

Fechamento Frontal: **Fechamento Lateral:** **Fechamento Fundos:**

Id. Real (Anos): **Id. Aparente (Anos):** **Área Construída Total (m2):** 250 **Área Construída Anexo (m2):**

Áreas Descobertas (m2): **Áreas não Averbadas (m2):** **Fração Ideal:**

Nº do Registro / Cartório:

Anexos / Acessórios:

Piscinas	Sauna	x Lavanderia	x Banheiro	Hidromassagem
Interfone	Muros	Churrasqueira	Quadra	Quarto de Empregada
Escritório	Eq. de Segurança	Armários Embutidos	Outros	

Divisão Interna:

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código ZAusqW0P.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - ANEXO FOTOGRÁFICO

frente imóvel amostra 5



visão ampla cozinha amostra 5



Lateral cozinha



cozinha



frente



cozinha



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código ZAusqW0P.

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE CASA ISOLADA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 6 **Logradouro:** **Nº:**

Compl.: **Bairro:** **Cidade:** ITAJOBI **Estado:** São Paulo

2) Fontes de Informação

Informante: robson **Tel.:** **Celular:** **Empresa:** imovelweb **Data Inform.:** 13/06/2023

F. Pesquisa: Internet **Forma Neg.:** Venda Ofertada **Valor (R$):** 270.000,00 **Forma Pag.:** A Vista **Data Efet. Neg.:** / /

Observações:

3) Características do Entorno:

Padrão de Aproveit.: Residencial **Topografia:** Plana

Padrão Construtivo: Normal **Est. nas Vias:** Livre

Largura da Via (m): 10

Observações:

x Rede de Água	x Coleta de Lixo	x Escola
x Rede de Esgoto	x Transporte Coletivo	x Saúde
Fossa Séptica	Gás Canalizado	x Segurança Pública
x Rede Elétrica	Rede Bancária	Segurança Privada
x Rede Telefone	Comércio	Lazer
x Pavimentação	x Iluminação Pública	Outros

4) Características do Lote:

Localização: Dentro da malha urbana **Forma:** Retangular **Topografia:** Plano **Situação:** Meio de Quadra **Superfície:** Seca

Cota/Logradouro: No Nível da Rua **Área Total (m2):** 300 **Nº de Frentes:** 1 **Frente Principal (m):** 10

Lateral Direita (m): 30 **Lateral Esquerda (m):** 30 **Fundos (m):** 10 **Relação Frente/Fundos:**

Observações:

5) Características da Casa:

Nº de Pavimentos: 1 **Tetos:** Laje Concreto **Forros:** Madeira **Paredes:** Alvenaria **Rev. Paredes Quentes:** Outros

Rev. Paredes Frias: Azulejos **Pisos Quentes:** Outros **Pisos Frios:** Cerâmica **Esquadrias:** Alumínio

Portas Internas: Eucatex **Portas Externas:** Eucatex **Finalidade de Uso:** Residencial **Vista:** Normal

Nº de Garagens Cobertas: 1 **Nº de Vagas descobertas:** **P. Construtivo:** Normal **Conservação:** Muito Boa

Fechamento Frontal: **Fechamento Lateral:** **Fechamento Fundos:**

Id. Real (Anos): **Id. Aparente (Anos):** **Área Construída Total (m2):** **Área Construída Anexo (m2):**

Áreas Descobertas (m2): **Áreas não Averbadas (m2):** **Fração Ideal:**

Nº do Registro / Cartório:

Anexos / Acessórios:

Piscinas	Sauna	Lavanderia	Banheiro	Hidromassagem
Interfone	Muros	Churrasqueira	Quadra	Quarto de Empregada
Escritório	Eq. de Segurança	Armários Embutidos	Outros	

Divisão Interna:

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código ZAusqW0P.

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Gonçalves

Avalurb 5.1 - ANEXO FOTOGRÁFICO

FACHADA AMOSTRA 6



AREA EXTERNA AMOSTRA 6



GARAGEM AMOSTRA 6



COZINHA AMERICADA AMOSTRA 6



CORREDOR LATERAL AMOSTRA 6



VISAO FRONTAL COZINHA AMOSTRA 6



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código ZAusqW0P.

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE CASA ISOLADA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 7 **Logradouro:** Rua Francisco Volpini **Nº:**

Compl.: **Bairro:** **Cidade:** itajobi **Estado:** São Paulo

2) Fontes de Informação

Informante: junior **Tel.:** **Celular:** **Empresa:** imovelweb **Data Inform.:** / /

F. Pesquisa: Internet **Forma Neg.:** Venda Ofertada **Valor (R$):** 200.000,00 **Forma Pag.:** A Vista **Data Efet. Neg.:** / /

Observações:

3) Características do Entorno:

Padrão de Aproveit.: Residencial **Topografia:** Plana

Padrão Construtivo: Normal **Est. nas Vias:** Livre

Largura da Via (m): 10

Observações:

x Rede de Água	x Coleta de Lixo	x Escola
x Rede de Esgoto	x Transporte Coletivo	x Saúde
Fossa Séptica	Gás Canalizado	x Segurança Pública
x Rede Elétrica	x Rede Bancária	Segurança Privada
x Rede Telefone	x Comércio	Lazer
x Pavimentação	x Iluminação Pública	Outros

4) Características do Lote:

Localização: Dentro da malha urbana **Forma:** Retangular **Topografia:** Plano **Situação:** Meio de Quadra **Superfície:** Seca

Cota/Logradouro: No Nível da Rua **Área Total (m2):** **Nº de Frentes:** **Frente Principal (m):**

Lateral Direita (m): **Lateral Esquerda (m):** **Fundos (m):** **Relação Frente/Fundos:**

Observações:

5) Características da Casa:

Nº de Pavimentos: 1 **Tetos:** Laje Concreto **Forros:** Madeira **Paredes:** Alvenaria **Rev. Paredes Quentes:** Pintura

Rev. Paredes Frias: Azulejos **Pisos Quentes:** Misto **Pisos Frios:** Cerâmica **Esquadrias:** Alumínio

Portas Internas: Eucatex **Portas Externas:** Eucatex **Finalidade de Uso:** Residencial **Vista:** Normal

Nº de Garagens Cobertas: 0 **Nº de Vagas descobertas:** 1 **P. Construtivo:** Normal **Conservação:** Muito Boa

Fechamento Frontal: 1 **Fechamento Lateral:** muro **Fechamento Fundos:** muro

Id. Real (Anos): **Id. Aparente (Anos):** 10 **Área Construída Total (m2):** 35 **Área Construída Anexo (m2):**

Áreas Descobertas (m2): 135 **Áreas não Averbadas (m2):** 0 **Fração Ideal:**

Nº do Registro / Cartório:

Anexos / Acessórios:

Piscinas	Sauna	Lavanderia	x Banheiro	Hidromassagem
Interfone	Muros	Churrasqueira	Quadra	Quarto de Empregada
Escritório	Eq. de Segurança	Armários Embutidos	Outros	

Divisão Interna:

dois quartos, 1 banheiro, cozinha, sala, sala de jantar, entrada independente.

Observações:

Casa nova
Fundo com área verde

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código ZAusqW0P.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

13.1 - Após homogeneizar em metros quadrados as 07(ETE) amostras, levando em consideração o percentual de oferta e depreciação em decorrência do tempo do imóvel e suas características, considerando ainda a homogenização dos fatores, a distribuição amostral, saneamento das amostras, intervalo de confiança, arbítrio entre o mínimo e máximos, com **desprezo dos extremos - maior e menor, temos:**

Valor de limite inferior:…….(R$ 489,11 o m2)

Valor de limite central – tendência.:….. (R$ 575,46 o m2)

Valor de arbítrio máximo:…….. (R$ 661,78 o m2)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wbnTiPXK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13.2 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, análise da documentação apresentada, incidência do percentual de melhorias da região, percentual de valorização e depreciação do imóvel, da infraestrutura na região e circunvizinhança, do zoneamento, aplicação do método comparativo de dados, homogenização dos fatores, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Vieira de Mello, 885, apartamento 11, Jardim Virginia Bianca, cep. 02356-000, que retrata o valor de mercado, considerando a variação percentual em decorrência da oferta e procura que pode variar em termos de percentual em decorrência da oferta e procura que pode variar em termos de percentuais em eventual negociação seja 10% (dez por cento) para mais ou para menos, considerando o grau máximo e mínimo do mt2 apurado e levando em consideração o valor máximo arbitrado, podemos destacar que para fins de início de negociação o valor da unidade pode ser ofertado a R$ 161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wbnTiPXK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL DO M2	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 575,46	279,50m2	**R$ 161.000,00**

14.1 - Portanto, considerando os valores máximo e mínimo destacado no item anterior e considerando a média central do m2 da unidade avaliado, levando em consideração sua metragem quadrada útil, localidade, zoneamento, infraestrutura, acessibilidade, conservação, comparando com unidades similares na região, onde está o imóvel avaliando e em perímetros geográficos próximos, considerando eventuais valorizações, depreciações, investimentos para revitalização, **o valor final para venda do imóvel perfaz o importe de R$ 161.000,00(cento e sessenta e um mil reais), por arredondamento**, podendo ser aplicado o percentual de 10% (dez por cento) para mais ou para menos, a depender da negociação entre as partes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wbnTiPXK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. **ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR**

São Paulo, 16 de junho de 2023.

Perito Avaliador Imobiliário:
PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONÇALVES
CRECISP nº 151511F e CNAI nº. 16077



Membro:
WILDE TRONCOSO NAIA
CRECISP nº 145311F

Selo Certificador emitido pelo sistema Cofeci registrado sob nº 047130 em 19 de junho de 2023, podendo ser conferido sua autenticidade pelo QRCODE, vinculado a Declaração de Avaliação Mercadológica que acompanha este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wbnTiPXK.

17. ABREVIATURAS

AM – Amostra

AF – Anexo Fotográfico

At – Amplitude total

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

CV – Coeficiente de variação.

D.O – Dispersão em relação a média

L.I – Limite Inferior

L.S – Limite Superior

L.S.U – Limite Superior Unitário

IA – imóvel em avaliando

M – Média Aritmética

M² - Metro quadrado

N - Números homogeneizados

NI – Número de intervalos de classe.

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

P. O – Preços Observados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.E – Valores estimados

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

Vh(n) – Valores Homogeneizados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

18. CURRÍCULO

18.1 - PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONÇALVES

CRECISP 151511 - CNAI 16077

Bacharel em Direito Formado pela Universidade Bandeirante Brasil em 2009, Advogado registrado sob nº. 299978/SP; Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela FMB/PUC em 2010/2011, Especialista em Direito e Processo do Trabalho, Direito Previdenciário e Direito Público, todos pela Faculdade Legale, Técnico em Transações Imobiliárias pelo Colégio Lapa em 2013, inscrito como Corretor de Imóveis em 2014 sob n. 151511F, registrado no Cadastro de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob nº. 16077, Perito Judicial Avaliador Imobiliário cadastrado no TJSP; Membro do grupo de Peritos Avaliadores Imobiliários voluntários do CRECI/SP , Especialista em Avaliação Imobiliária, tendo coordenado grupo de avaliadores para avaliações para o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Prédio do Juizado Especial Cível Vergueiro, Prédio do Almoxarifado do Tribunal Regional do Trabalho, Prédio para a Prefeitura de Itapevi e Prefeitura de Caieiras, Prédio para a Universidade de São Paulo, Prédios de Propriedade da Caixa Beneficiente da Polícia Militar do Estado de São Paulo, imóvel de propriedade do Conselho Regional de Fonoaudiologia do Estado de São Paulo, além de realizar avaliações como perito designado pelo juízo nos diversos Regionais pertencentes ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18.1 – WILDE TRONCOSO NAIA

CRECISP 145311F

18.2 - Currículo 2º assinante – membro assistente.

Corretor de imóveis, com atuação proeminente na comercialização e intermediação de imóveis tanto para fins residenciais, quanto comerciais. Avaliador de imóveis urbanos e rurais, com diversas avaliações realizadas na capital e litoral paulista, para fins particulares e fins judiciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Paulo Roberto Alfieri Bonetti Goncalves, CPF nº 18046289809, RG nº 22685158-8 SSP/SP, CRECI nº 151511, Endereço: R Frauenfeld 108 Lauzane Paulista, Sao Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:
Nome do Cliente: CIBELI BEATRIZ CANDIDO ALFIERI BONETTI GONÇALVES

SAO PAULO-SP , 19 de Junho de 2023

_____
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 047130



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 047130, 19 de Junho de 2023

_____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE - SP

MATRÍCULA 17.899 | FICHA 1 | Livro n. 2 - Registro Geral

GUIAS B-1 Estado n.o 214 C.P.S.I. n.o 215
Ao Escrivão R$ 68,93 36
Ao Estado R$ 13,79
C.P.S.I. R$ 4,22 22
TOTAL R$ 24,93 59

Data:-09 de Junho de 1995.-
Imovel:- UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, sob nº 06 da quadra G, de formato regular, com frente para a rua 05 no - Residencial Acapulco, na cidade de Itajobi, nesta comarca,- medindo 11,18 metros de frente para a referida rua, 25,00 - metros de um lado confrontando com o lote 07; 25,00 metros- deoutro lado confrontando com o lote 05, e 11,18 metros de- fundos confrontando com o lote 11, perfazendo uma área de - 279,50 m2.- Cadastrado na PM sob nº 1 1 G4 06 1 0/-
Proprietária:- R. Greco Ribeiro & Cia. Ltda. com sede em - Catanduva, CGC 65.958.522/0001-46.-
Reg. Ant. M- 15.559/- De 1º/06/93.-
R-1- 17.899 .- Prot. nº 56.993.-09 .06.95.- Por Esc. Pub. de - compra e venda, datada de 12 de maio de 1995, do Tab. de Itajobi, Lº 164 fls. 117, e pelo valor de R$ 880,00; a proprietaria vendeu o imovel desta matricula à [illegible], lavrador, RG 9.643.751 sp CIC 166.402.848/04, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com Ivalda Aparecida Bottura Gradella, do lar, RG 27.818.981 sp CIC 153.276.698/-07, ambos brasileiros, residentes em Itajobi, na rua Rio --- Branco, 791.- As partes são solidarias quanto aos impostos.- Doufé. O Substº do Oficial:-
AV-2- 17.899.-Procede-se a esta averbação para ficar constando que- a rua 05, atualmente denomina-se Rua Olivio Prando. O Substº do Oficial:-
R-3- 17.899.- Prot. nº 35.789-. 21 .07.2009.Por Esc. Púb. de compra e venda datada de 14 de dezembro de 2001 do Tab. de Itajobi, Lº 183 pag. 368 e pelo valor de R$2.600,00, os proprietários venderam o imovel desta matricula à APARECIDA FRANCISCA GARCIA CANDIDO, brasileira viúva, pensionista, RG 12.565.136 SP CPF 282.590.668-90, residente - e domeiciliada em Itajobi, na rua Olivio Prando 6-G, Residencial -- Acapulco.- As partes são solidarias quanto aos impostos.- O Substº do Oficial:- D. R$ 296,55 GUIA 210709
AV-4- 17.899/-Prot. nº 35.856 24 .07.2009.- Por doc. part. datado de 16 de julho de 2009, firmado por Cibeli Beatriz Candido, firma reconhecida, procede-se a esta averbação para ficar constando o falecimento de Aparecida Francisca Garcia Candido, como prova a certidão - de ótibo ora arquivada; e, que, no terreno desta matricula foi construída UMA CASA, propria para residencia, de tijolos e telhas, com - 69,88 m2. de area construida, a qual recebeu o Nº 6 G da rua Olivio- Prando, com o valor venal de R$ 2.027,66, como prova a certidão nº - 136/2009 expedida pela P.M. de Itajobi, isenta da CND do INSS nos termos da lei 8620/93.O Substº do Oficial:- D. R$ 55,16 GUIA 240709

R-5- 17.899.- Prot.nº 83161.- 21.12.2018.- Por Formal de Partilha, datado de 16 de janeiro de 2014, assinado digitalmente pelo M.M Juiz da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana-SP, Dr. Wiliam Mikalauskas, expedido nos autos de Inventario e Partilha nº 0128501-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:14/04/2019 14:18:15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

MATRÍCULA 17.899 | FICHA 1 VERSO

57.2009.8.26.0001, dos bens deixados por **falecimento de APARECIDA FRANCISCA GARCIA CANDIDO**, CPF: 282.590.668-90, o imóvel desta matrícula no valor de R$ 6.250,26 (seis mil, duzentos e cinquenta reais e vinte seis centavos), foi ***partilhado*** da seguinte forma: 16,66% para cada um dos herdeiros, a saber, ***1)*** **SILVIO RICARDO CANDIDO**, casado, mecânico, RG: 17.796.712-2 SSP/SP e CPF: 104.477.578-57, residente na Rua Plinio Colas, nº 207, Lauzane Paulista-SP, CEP: 02435-030; ***2)*** **SILVIA DO CARMO CANDIDO MOLINA**, casada, auxiliar de enfermagem, RG: 17.319.675-5 SSP/SP e CPF: 088.316.198-29, residente a rua Salto de Lontra, nº 74, Vila Ema, São Paulo-SP; ***3)*** **CIBELLI BEATRIZ CANDIDO**, solteira, comerciante, RG: 28.450.041 SSP/SP e CPF: 261.535.158-35, residente à Rua Frauenfeld, nº 108, Lauzane Paulista-SP; ***4)*** **SIDERLEI CANDIDO**, solteiro, mecânico, RG: 26.360.048 SSP/SP e CPF: 185.144.768-74, residente à Rua Frauenfeld, nº 180, Lauzane Paulista-SP; ***5)*** **SIRLEI CANDIDO**, brasileira, separada judicialmente, auxiliar de enfermagem, RG: 18.385.575-9 SSP/SP e CPF: 074.608.148-06, residente à Rua Dr. João Uchoa Cavalcanti, 111, apto. 07 Mandaqui-SP; ***6)*** **SILVANA APARECIDA CANDIDO RAMOS DE ANDRADE**, casada, enfermeira, RG: 12.564.040-7 SSP/SP e CPF: 069.314.508-08, residente à Rua Emboaçava, nº 358 - Mooca-SP; todos brasileiros.- Imóvel cadastrado na P.M. sob nº 2267.- **N.Horizonte, 09 de janeiro de 2019.-** O Substº do Oficial: _____ V.V.R$ 18.055,63.- D.R$ 920,53. GUIA: 2019006.- **Selo Digital: 1206833210100000096680195.-**

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:14/04/2019 14:18:15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAJOBI - TRIBUTOS

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAJOBI - TRIBUTOS

RUA CINCINATO BRAGA, 360 - CENTRO - ITAJOBI

CNPJ: 45.126.851/0001-13

CERTIDÃO NEGATIVA

DO IMOBILIÁRIO

Cadastro	Inscrição					Exercicio
000002267	**000017899**					**2023**
Proprietário						CPF/CNPJ
SILVIO RICARDO CANDIDO						**104.477.578-57**
Compromissário						CPF/CNPJ
SILVIO RICARDO CANDIDO						**104.477.578-57**
Logradouro			Número	Lado	Complemento	
RUA OLIVIO PRANDO			**6**		**G**	
Bairro			Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
ACAPULCO			**15840-000**	**0003**	**00G4**	**0006**	
Loteamento			Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade (lot.)	

Áreas

Terreno	Edificada	Excedente	Testada
279,50m²	**223,60m²**	**0,00m²**	**11,18m**

Valores Venais

Territorial	Predial	Imóvel
R$ 8.448,72	**R$ 12.982,66**	**R$ 21.431,38**

Valores Venais de Referência para lançamento do I.T.B.I

Territorial	Predial	Imóvel
R$ 8.448,72	**R$ 12.982,66**	**R$ 21.431,38**

SÓCIOS

CPF/CNPJ	NOME	DATA ENTRADA	QUALIFICAÇÃO
088.316.198-29	SILVIA DO CARMO CANDIDO MOLINA	01/03/2019	SOCIA
261.535.158-35	CIBELLI BEATRIZ CANDIDO	01/03/2019	SOCIA
185.144.768-74	SIDERLEI CANDIDO	01/03/2019	SOCIO
074.608.148-06	SIRLEI CANDIDO	01/03/2019	SOCIA
069.314.508-08	SILVANA APARECIDA CANDIDO RAMOS DE ANDRADE	01/03/2019	SOCIA

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas que vierem a ser apuradas é CERTIFICADO que NÃO CONSTAM pendências sobre o imóvel acima identificado, relativos a tributos imobiliários (IPTU e TSU), administrados pelo Departamento de Tributação (DT) e pelo Departamento Jurídico (DJ). Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do imóvel no âmbito do DT e DJ. ATENÇÃO- AO ADQUIRIR UM IMÓVEL COMERCIAL OU RESIDENCIAL, CERTIFIQUE-SE SOBRE A INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS RELATIVOS À TARIFA DE ÁGUA/ESGOTO JUNTO AO DAEI.

Emitida às 17:31:17 do dia 14/06/2023

Válida até 14/07/2023

Código de Controle da Certidão/Número E92E844FB440982A

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAJOBI - TRIBUTOS

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAJOBI - TRIBUTOS

RUA CINCINATO BRAGA, 360 - CENTRO - ITAJOBI

CNPJ: 45.126.851/0001-13

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

EXERCÍCIO DE 2023

Cadastro	Inscrição					Exercicio
000002267	**000017899**					**2023**
Proprietário						CPF/CNPJ
SILVIO RICARDO CANDIDO						**104.477.578-57**
Compromissário						CPF/CNPJ
SILVIO RICARDO CANDIDO						**104.477.578-57**
Logradouro			Número	Lado	Complemento	
RUA OLIVIO PRANDO			**6**		**G**	
Bairro			Cep	Setor	Quadra	Lote / Unidade
ACAPULCO			**15840-000**	**0003**	**00G4**	**0006**
Loteamento			Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade (lot.)

Áreas

Terreno	Edificada	Excedente	Testada
279,50m²	**223,60m²**	**0,00m²**	**11,18m**

Valores Venais

Territorial	Predial	Imóvel
R$ 8.448,72	**R$ 12.982,66**	**R$ 21.431,38**

Valores Venais de Referência para lançamento do I.T.B.I

Territorial	Predial	Imóvel
R$ 8.448,72	**R$ 12.982,66**	**R$ 21.431,38**

SÓCIOS

CPF/CNPJ	NOME	DATA ENTRADA	QUALIFICAÇÃO
088.316.198-29	SILVIA DO CARMO CANDIDO MOLINA	01/03/2019	SOCIA
261.535.158-35	CIBELLI BEATRIZ CANDIDO	01/03/2019	SOCIA
185.144.768-74	SIDERLEI CANDIDO	01/03/2019	SOCIO
074.608.148-06	SIRLEI CANDIDO	01/03/2019	SOCIA
069.314.508-08	SILVANA APARECIDA CANDIDO RAMOS DE ANDRADE	01/03/2019	SOCIA

É CERTIFICADO que o imóvel acima identificado encontra-se cadastrado na Prefeitura de Itajobi (SP), nos termos acima referidos e atribuído o Valor Venal acima descrito. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do imóvel no âmbito do Departamento de Tributação (DT) e pelo Departamento Jurídico (DJ).

Emitida às 17:32:50 do dia 14/06/2023

Válida até 14/07/2023

Código de Controle da Certidão/Número D23FC54D83BE8D11

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAJOBI - TRIBUTOS

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAJOBI - TRIBUTOS

RUA CINCINATO BRAGA, 360 - CENTRO

CNPJ: 45.126.851/0001-13

Ficha Cadastral Exercício: 2023

Data de Emissão: 14/06/2023 17:34

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000002267 **Inscrição:** 000017899 **Setor:** 0003 **Quadra:** 00G4 **Lote:** 0006 **Unidade:** **Seção:** **Face:** 03 - Ambos

Cobrança: NORMAL **Período:** **Lei:** **Alteração:** 01/03/2019 **Cadastro:** 01/12/2004 **Valor Venal:** 21431,36

Proprietário

Nome: SILVIO RICARDO CANDIDO

CPF/CNPJ: 104.477.578-57 **RG/Inscrição:** 177967122

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: SILVIO RICARDO CANDIDO

CPF/CNPJ: 104.477.578-57 **RG/Inscrição:** 177967122

Endereço do Imóvel

Logradouro: RUA OLIVIO PRANDO, 6

Bairro: ACAPULCO **CEP:** 15840-000

Loteamento:

Complemento: G

Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA DOUTOR JOAO UCHOA CAVALCANTI, 111

Bairro: MANDAQUI **CEP:** 02422-110

Cidade: SAO PAULO **UF:** SP

Complemento: APTO 7

Sócios/Compromissários

Nome: SILVIA DO CARMO CANDIDO MOLINA **CPF/CNPJ:** 08831619829

Nome: CIBELLI BEATRIZ CANDIDO **CPF/CNPJ:** 26153515835

Nome: SIDERLEI CANDIDO **CPF/CNPJ:** 18514476874

Nome: SIRLEI CANDIDO **CPF/CNPJ:** 07460814806

Nome: SILVANA APARECIDA CANDIDO RAMOS DE ANDRADE **CPF/CNPJ:** 06931450808

Características do Terreno

Área do Terreno: 279,50 **Valor Venal:** 8.448,72 **Profundidade:** 11,18 **Testada:** 11,18 **Lad. Esquerdo:** **Lad. Direito:**

Zoneamento: ZONA FISCAL 1 - COM ASFALTO **Fração Ideal:** 1,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0001 - Tipo imóvel	0001 - Urbano	6000 - COLETA DE LIXO	0001 - SIM		

Características da Edificação

Área Edificada: 223,60 **Valor Venal:** 12.982,66 **Data de Construção:** 01/01/2002

Tipo Edificação: 4 **Área Edif. Total:** 223,60

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0001 - Tipo imóvel	0003 - Rural agrícola	0002 - Uso do imóvel	0001 - Vago		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

SISTEMA COFECI-CRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 16077**

Paulo Roberto Alfieri Bonetti Goncalves

inscrito em 12/11/2014 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 151.511 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:

Brasília (DF), 19 de junho de 2023.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 77575cc7e29fa7fac3719807616647e9359a2ff0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.

411E 8E53
18F1 0BBE
797A

CRECI - 2ª Região

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONÇALVES

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 08/05/2017 e término em 25/05/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 26 de maio de 2017

José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade em: ead.creci.org.br/validar
Código: 411E-8E53-18F1-0BBE-797A

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ALFIERI BONETTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/06/2023 às 16:54 , sob o número 10005229120238260264.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000522-91.2023.8.26.0264 e código wsm0V5pj.