

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula 30.018 1º RI - Araras – SP Rua Rio Grande do Sul 251, esquina da
Rua Piauí



Solicitante: **RMoysés Leilões - Leiloeiro Renato Schlobach Moysés**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES
São Paulo, 05 de Janeiro de 2026

Sumário

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | INTRODUÇÃO | 4 |
| 2. | DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO | 5 |
| 2.1. | Da vistoria do imóvel..... | 5 |
| 2.2. | Áreas do imóvel | 5 |
| 2.3. | Localização: | 6 |
| 2.4. | Estudo e Restrições:..... | 7 |
| 2.4.1. | Documentação:..... | 7 |
| 2.4.2. | Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:..... | 7 |
| 2.5. | Características Gerais e Particulares do Imóvel:..... | 7 |
| 2.5.1. | Características dos Logradouros:..... | 7 |
| 2.5.2. | Tipo de Ocupação Circunvizinha:..... | 7 |
| 2.5.3. | Melhoramentos Públicos: | 8 |
| 2.5.4. | Zoneamento..... | 8 |
| 2.5.5. | Terreno | 9 |
| 2.5.6. | Construção | 9 |
| 3. | RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL | 11 |
| 4. | VALOR DO IMÓVEL: | 13 |
| 4.1. | Tabela de Homogeneização | 16 |
| 5. | AVALIAÇÃO: | 19 |
| 6. | METODOLOGIA..... | 20 |
| 6.1. | Método Comparativo:..... | 20 |
| 6.2. | Método de Custo:..... | 20 |
| 6.3. | Método da Renda: | 20 |
| 6.4. | Método Residual: | 20 |
| 6.5. | Método Evolutivo:..... | 21 |
| 7. | CRITÉRIOS..... | 22 |
| 7.1. | LOCALIZAÇÃO:..... | 22 |
| 7.2. | RESTRIÇÕES:..... | 22 |
| 7.2.1. | Zoneamento:..... | 22 |
| 7.2.2. | Enquadramento Fiscal:..... | 22 |

| | | |
|--------|--|----|
| 7.2.3. | Reaproveitamento: | 22 |
| 7.2.4. | Desapropriação e Melhoramentos Públicos:..... | 22 |
| 7.3. | CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS: | 23 |
| 7.3.1. | Características do Logradouro Público: | 23 |
| 7.3.2. | Melhoramentos Públicos Existentes:..... | 23 |
| 7.3.3. | Meios Normais de Transporte: | 23 |
| 7.3.4. | Tipo de Ocupação Circunvizinha:..... | 23 |
| 7.4. | CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:..... | 23 |
| 7.4.1. | Terreno: | 23 |
| 7.5. | DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:..... | 23 |
| 7.5.1. | Equivalência de Situação: | 24 |
| 7.5.2. | Equivalência de Características: | 24 |
| 7.5.3. | Equivalência no Tempo: | 24 |
| 7.6. | Homogeneização: | 24 |
| 7.6.1. | Fator de Fonte (Ff):..... | 24 |
| 7.6.2. | Fator de Transposição (Ft): | 24 |
| 7.6.3. | Fator de Padrão (FPa):..... | 25 |
| 7.7. | Cálculo dos Valores Homogeneizados: | 25 |
| 7.7.1. | Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):..... | 25 |
| 7.7.2. | Cálculo do Valor Final do Imóvel:..... | 26 |
| 8. | MÉTODO DE CUSTO | 27 |
| 8.1. | Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias: | 27 |
| 9. | CONCLUSÃO:..... | 28 |
| 10. | ANEXOS..... | 29 |

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel, situada na Rua Rio Grande do Sul 251, esquina da Rua Piauí - Matrícula 30.018 1º RI - Araras - SP, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado RMoysés Leilões - Leiloeiro Renato Schlobach Moysés, sendo o laudo para fins judiciais.

Responsabilidade pelo Trabalho: O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

Sigilo: O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

Restrições: Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada na data agendada do dia 19/11/2025 as 14hrs, com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes. Entretanto, o acesso interno ao imóvel foi negado pelos inquilinos, por razões não especificadas, limitando a avaliação aos documentos processuais, sem a inspeção in loco

Imóvel com características multifamiliares, lote "desmembrado apenas fisicamente em 3 fachadas" estimado as metragens em 180m² construídos. Estado de conservação adotado regular, idade estimada 30anos

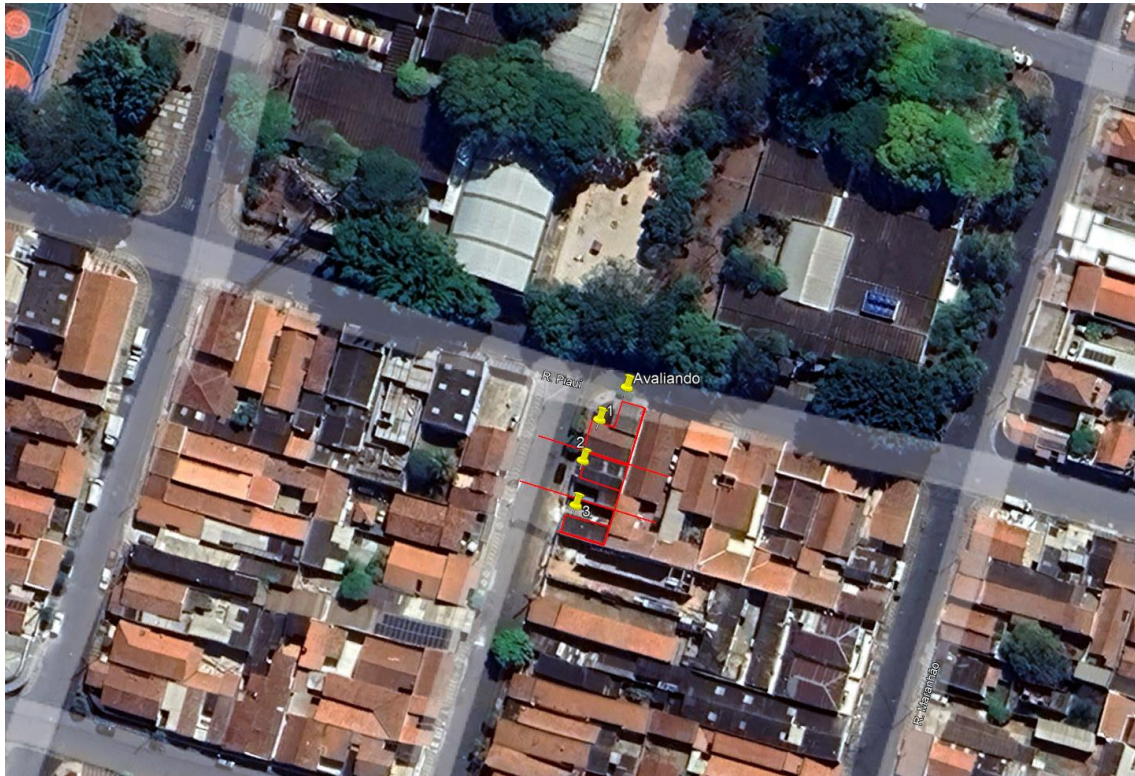
2.2. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

| Áreas | Matrícula | IPTU | Estimado |
|------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Terreno | 300,00 m ² | Não recebido doc. | 300,00 m ² |
| Construção | | Não recebido doc. | 180,00 m ² |

2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na Rua Rio Grande do Sul 251, esquina da Rua Piauí – Araras - SP. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 22°22'22.76"S 47°23'25.89"W



2.4. Estudo e Restrições:

2.4.1.Documentação:

Foi recebida a matrícula, 30.018, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras /SP

2.4.2.Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

2.5. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

2.5.1.Características dos Logradouros:

A rua Rio Grande do Sul, possui uma largura de cerca de 8,00 m, em asfaltado e, em duas direções.



Logradouro

2.5.2.Tipo de Ocupação Circunvizinha:

2.5.5.Terreno

O terreno do imóvel possui uma área de 300,00 m², tendo se formato regular e a testada de aproximadamente 10m

2.5.6.Construção

Imóvel com características multifamiliares, lote "desmembrado apenas fisicamente em 3 fachadas" estimado as metragens em 180m² construídos. Estado de conservação adotado regular, idade estimada 30anos

Para efeito de cálculo foi utilizando o CUB/SP multiplicado pelo índice IBAPE e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Sendo o CUB/SP utilizado de novembro de 2025 sem desoneração, no valor de R\$ 2.117,32/m².

O índice do IBAPE/SP utilizado foi o de casa simples, sendo utilizado 30 anos de idade aparente, sua conservação regular/ruim

Fachada 01



Fachada 02



Fachada 03



3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



NÚMERO



MEDIDOR



MEDIDOR



PLACA DA RUA



LOGRADOURO



4. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------|---|-----------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------------|--------------|----------|-----------|
| 2 | Amostra 2 | | | | | | | | | | | |
| | Endereço: | RUA GOIÁS, 110 | | | | | Bairro: | PARQUE INDUSTRIAL | | | | |
| | Cidade: | ARARAS | | | | | Estado: | SP | | | | |
| | Idade Aparente: | 20 | | | | | Oferta/Transação: | OFERTA | | | | |
| | Tipologia: | CASA | | | | | Classe: | RESIDENCIAL | | | | |
| | Conservação: | REGULAR | V. Construção: | R\$ 259.390,96 | | Vaga: | 4 | | | | | |
| | Á. Terreno | 350 | Valor: | R\$ 350.000,00 | | Andar: | | | | | | |
| | Á.Construída: | 147 | Á. Terreno: | 350 | | Vista: | 1 | | | | | |
| | Áreas Equivalentes | | | | | Código | Tipologia | Amplitude (e): | Índice (e): | P. m² Const. | Foc (e): | ansposiçã |
| | Térreo (e): | Mez/1º Pav. (e): | Pavimentos (e): | Est. Coberto (e): | Est. Decoberto (e): | Tipo (e): | a (e): | | | | | |
| | | | | | | 124 | CASA SIM | M | 1 | 1764,564325 | 1 | 1 |
| | Observação: | | | | | | | | | | | |
| | Informante: | RE/MAX RENOVA I | | | | | Fone: | (19) 3352-1245 | | | | |
| Alerta/Site: | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-industrial-bairros-araras-com-garagem-247m2-venda-RS350000-id-2814202510/?source=ranking%2Crp | | | | | | | | | | | |
| 3 | Amostra 3 | | | | | | | | | | | |
| | Endereço: | RUA PEDRO DELLA COLETTA, 89 | | | | | Bairro: | ARDIM SANTA OLÍVIA | | | | |
| | Cidade: | ARARAS | | | | | Estado: | SP | | | | |
| | Idade Aparente: | 20 | | | | | Oferta/Transação: | OFERTA | | | | |
| | Tipologia: | CASA | | | | | Classe: | RESIDENCIAL | | | | |
| | Conservação: | REGULAR | V. Construção: | R\$ 197.631,20 | | Vaga: | 2 | | | | | |
| | Á. Terreno | 200 | Valor: | R\$ 265.000,00 | | Andar: | | | | | | |
| | Á.Construída: | 112 | Á. Terreno: | 200 | | Vista: | 1 | | | | | |
| | Áreas Equivalentes | | | | | Código | Tipologia | Amplitude (e): | Índice (e): | P. m² Const. | Foc (e): | ansposiçã |
| | Térreo (e): | Mez/1º Pav. (e): | Pavimentos (e): | Est. Coberto (e): | Est. Decoberto (e): | Tipo (e): | a (e): | | | | | |
| | | | | | | 124 | CASA SIM | M | 1 | 1764,564325 | 1 | 1 |
| | Observação: | | | | | | | | | | | |
| | Informante: | RE/MAX RENOVA I | | | | | Fone: | (19) 3352-1245 | | | | |
| Alerta/Site: | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-santa-olivia-ii-bairros-araras-com-garagem-112m2-venda-RS265000-id-2852338034/?source=ranking%2Crp | | | | | | | | | | | |
| 4 | Amostra 4 | | | | | | | | | | | |
| | Endereço: | RUA JULIO GUIDOTTI, 35 | | | | | Bairro: | JARDIM ITAMARATY | | | | |
| | Cidade: | ARARAS | | | | | Estado: | SP | | | | |
| | Idade Aparente: | 25 | | | | | Oferta/Transação: | OFERTA | | | | |
| | Tipologia: | CASA | | | | | Classe: | RESIDENCIAL | | | | |
| | Conservação: | REGULAR | V. Construção: | R\$ 183.736,49 | | Vaga: | 2 | | | | | |
| | Á. Terreno | 125 | Valor: | R\$ 219.900,00 | | Andar: | | | | | | |
| | Á.Construída: | 107 | Á. Terreno: | 125 | | Vista: | 1 | | | | | |
| | Áreas Equivalentes | | | | | Código | Tipologia | Amplitude (e): | Índice (e): | P. m² Const. | Foc (e): | ansposiçã |
| | Térreo (e): | Mez/1º Pav. (e): | Pavimentos (e): | Est. Coberto (e): | Est. Decoberto (e): | Tipo (e): | a (e): | | | | | |
| | | | | | | 124 | CASA SIM | M | 1 | 1717,163459 | 1 | 1 |
| | Observação: | | | | | | | | | | | |
| | Informante: | RE/MAX RENOVA I | | | | | Fone: | (19) 3352-1245 | | | | |
| Alerta/Site: | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-itamaraty-bairros-araras-com-garagem-113m2-venda-RS219900-id-2851784860/?source=ranking%2Crp | | | | | | | | | | | |
| 5 | Amostra 5 | | | | | | | | | | | |
| | Endereço: | PRAÇA BARÃO DE ARARAS | | | | | Bairro: | CENTER MARTINI | | | | |
| | Cidade: | ARARAS | | | | | Estado: | SP | | | | |
| | Idade Aparente: | 30 | | | | | Oferta/Transação: | OFERTA | | | | |
| | Tipologia: | CASA | | | | | Classe: | RESIDENCIAL | | | | |
| | Conservação: | REGULAR / RUIM | V. Construção: | R\$ 190.605,14 | | Vaga: | 2 | | | | | |
| | Á. Terreno | 250 | Valor: | R\$ 270.000,00 | | Andar: | | | | | | |
| | Á.Construída: | 128 | Á. Terreno: | 250 | | Vista: | 1 | | | | | |
| | Áreas Equivalentes | | | | | Código | Tipologia | Amplitude (e): | Índice (e): | P. m² Const. | Foc (e): | ansposiçã |
| | Térreo (e): | Mez/1º Pav. (e): | Pavimentos (e): | Est. Coberto (e): | Est. Decoberto (e): | Tipo (e): | a (e): | | | | | |
| | | | | | | 124 | CASA SIM | M | 1 | 1489,102687 | 1 | 1 |
| | Observação: | | | | | | | | | | | |
| | Informante: | IMOBILIÁRIA HABITACIONAL | | | | | Fone: | (19) 3541-1478 | | | | |
| Alerta/Site: | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-center-martini-bairros-araras-com-garagem-128m2-venda-RS270000-id-2851858816/?source=ranking%2Crp | | | | | | | | | | | |
| 6 | Amostra 6 | | | | | | | | | | | |
| | Endereço: | RUA DARLY GÂNDARA, 249 | | | | | Bairro: | PARQUE TIRADENTES | | | | |
| | Cidade: | ARARAS | | | | | Estado: | SP | | | | |
| | Idade Aparente: | 35 | | | | | Oferta/Transação: | OFERTA | | | | |
| | Tipologia: | CASA | | | | | Classe: | RESIDENCIAL | | | | |
| | Conservação: | REGULAR / RUIM | V. Construção: | R\$ 181.804,68 | | Vaga: | 0 | | | | | |
| | Á. Terreno | 160 | Valor: | R\$ 230.000,00 | | Andar: | | | | | | |
| | Á.Construída: | 132 | Á. Terreno: | 160 | | Vista: | 1 | | | | | |
| | Áreas Equivalentes | | | | | Código | Tipologia | Amplitude (e): | Índice (e): | P. m² Const. | Foc (e): | ansposiçã |
| | Térreo (e): | Mez/1º Pav. (e): | Pavimentos (e): | Est. Coberto (e): | Est. Decoberto (e): | Tipo (e): | a (e): | | | | | |
| | | | | | | 124 | CASA SIM | M | 1 | 1377,308191 | 1 | 1 |
| | Observação: | | | | | | | | | | | |
| | Informante: | RE/MAX RENOVA I | | | | | Fone: | (19) 3352-1245 | | | | |
| Alerta/Site: | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-tiradentes-bairros-araras-132m2-venda-RS230000-id-2784561022/?source=ranking%2Crp | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|--------------------|---|-----------------|-------------------|---------------------|-----------|-------------------|----------------------|----------------|-------------|--------------|----------|-----------|
| 7 | Amostra 7 | | | | | | | | | | | | |
| | Endereço: | RUA ANGELINO FERREIRA VINAGRE | | | | | Bairro: | RESIDENCIAL PEDRAS F | | | | | |
| | Cidade: | ARARAS | | | | | Estado: | SP | | | | | |
| | Idade Aparente: | 15 | | | | | Oferta/Transação: | OFERTA | | | | | |
| | Tipologia: | CASA | | | | | Classe: | RESIDENCIAL | | | | | |
| | Conservação: | REGULAR | V. Construção: | R\$ 215.255,22 | | Vaga: | 3 | | | | | | |
| | Á. Terreno: | 250 | Valor: | R\$ 296.000,00 | | Andar: | | | | | | | |
| | Á.Construída: | 100 | Á. Terreno: | 250 | | Vista: | 1 | | | | | | |
| | Áreas Equivalentes | | | | | | Código | Tipologia (e): | Amplitude (e): | Índice (e): | P. m² Const. | Foc (e): | ansposicã |
| | Térreo (e): | Mez/1º Pav. (e): | Pavimentos (e): | Est. Coberto (e): | Est. Decoberto (e): | Tipo (e): | 124 | CASA SIM | A | 1 | 2152,552205 | 1 | 1 |
| | Observação: | | | | | | | | | | | | |
| | Informante: | RE/MAX RENOVA I | | | | | Fone: | (19) 3352-1245 | | | | | |
| | Alerta/Site: | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-residencial-pedras-preciosas-bairros-araras-com-garagem-100m2-venda-RS296000-id-2850748029/?source=ranking%20 | | | | | | | | | | | |
| 10 | Amostra 10 | | | | | | | | | | | | |
| | Endereço: | RUA RIO GRANDE DO SUL, 401 | | | | | Bairro: | PARQUE INDUSTRIAL | | | | | |
| | Cidade: | ARARAS | | | | | Estado: | SP | | | | | |
| | Idade Aparente: | 0 | | | | | Oferta/Transação: | OFERTA | | | | | |
| | Tipologia: | TERRENO | | | | | Classe: | RESIDENCIAL | | | | | |
| | Conservação: | | V. Construção: | R\$ - | | Vaga: | 0 | | | | | | |
| | Á. Terreno: | 1525 | Valor: | R\$ 395.000,00 | | Andar: | | | | | | | |
| | Á.Construída: | 0 | Á. Terreno: | 1525 | | Vista: | 1 | | | | | | |
| | Áreas Equivalentes | | | | | | Código | Tipologia (e): | Amplitude (e): | Índice (e): | P. m² Const. | Foc (e): | ansposicã |
| | Térreo (e): | Mez/1º Pav. (e): | Pavimentos (e): | Est. Coberto (e): | Est. Decoberto (e): | Tipo (e): | #N/D | | M | #N/D | 0 | 1 | 1 |
| | Observação: | | | | | | | | | | | | |
| | Informante: | CHAVES NA MÃO | | | | | Fone: | 0 | | | | | |
| | Alerta/Site: | https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-araras-parque-industrial-1525m2-RS395000/id-25565476/ | | | | | | | | | | | |
| 11 | Amostra 11 | | | | | | | | | | | | |
| | Endereço: | RUA HENRIQUE DIAS, 190 | | | | | Bairro: | PARQUE INDUSTRIAL | | | | | |
| | Cidade: | ARARAS | | | | | Estado: | SP | | | | | |
| | Idade Aparente: | 25 | | | | | Oferta/Transação: | OFERTA | | | | | |
| | Tipologia: | CASA | | | | | Classe: | RESIDENCIAL | | | | | |
| | Conservação: | REGULAR | V. Construção: | R\$ 302.532,98 | | Vaga: | 0 | | | | | | |
| | Á. Terreno: | 298 | Valor: | R\$ 395.000,00 | | Andar: | | | | | | | |
| | Á.Construída: | 204 | Á. Terreno: | 298 | | Vista: | 1 | | | | | | |
| | Áreas Equivalentes | | | | | | Código | Tipologia (e): | Amplitude (e): | Índice (e): | P. m² Const. | Foc (e): | ansposicã |
| | Térreo (e): | Mez/1º Pav. (e): | Pavimentos (e): | Est. Coberto (e): | Est. Decoberto (e): | Tipo (e): | 124 | CASA SIM | B | 1 | 1483,004805 | 1 | 1 |
| | Observação: | | | | | | | | | | | | |
| | Informante: | L4S - PREMIER 4 | | | | | Fone: | 0 | | | | | |
| | Alerta/Site: | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-jardim-belvedere-de-298.00m-com-2-3024662074.html | | | | | | | | | | | |



Croqui das amostras

4.1. Tabela de Homogeneização

Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 300,00 m².

| Homogeneização para o avaliando | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|----------------|----------|--------------------|-----------------|-------------------|------|-------------------|------|--------------------------|----------------|--|
| Amostra | V. Unit. | F. Fonte | F. Área | F. Comercialização | F. Transposição | F. Topo | 0 | | | FAT | Unit. Homog. | |
| 2 | 258,88 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,04 | 242,15 | |
| 3 | 336,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 288,18 | |
| 4 | 289,31 | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 233,39 | |
| 5 | 317,58 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 273,09 | |
| 6 | 301,22 | 0,90 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 250,61 | |
| 7 | 322,98 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 277,73 | |
| 10 | 259,02 | 0,90 | 1,23 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,23 | 285,65 | |
| 11 | 310,29 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 278,80 | |
| Valor da Construção Sinduscon: | | | | | | | | | | R\$ | 2.117,32 | |
| Memoria de Calculo (Valor do Imóvel) | | | | | | | | | | | | |
| Áreas | | Valor Unitário | | Coeficientes | | Total Individual | | Fator de Liquidez | | | | |
| Área Terreno(m²): | 300,00 | R\$ | 266,20 | F. Comercialização | 1,00 | 1,00 | R\$ | 79.859,62 | | Limite Max: | R\$ 306,13 | |
| Área Constr. (m²): | 180,00 | R\$ | 2.117,32 | Padrão B1/Foc | 1,00 | 1,00 | R\$ | 201.595,97 | | Limite Min: | R\$ 226,27 | |
| | | | | | 0,91 | 0,58 | | | | TSTUDENT: | 1,415 | |
| | | | | | | | | | | Desvio Padrão: | 21,04 | |
| | | | | | | | | | | Coeficiente de Variação: | 7,90% | |
| | | | | | | | | | | Limite de Confiança: | 7,91% | |
| | | | | | | | | | | IC Superior: | 276,72 3,95% | |
| | | | | | | | | | | IC Inferior: | 255,67 3,96% | |
| | | | | | | | | | | de Fundamentação: | Grau II=7 ptos | |
| | | | | | | | | | | Grau de Precisão: | Grau III<30% | |
| Valor Final de Avaliação: | | R\$ | | | | 281.000,00 | | | | | | |

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de R\$ **266,20/m²** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 226,27/m² e o valor máximo de R\$ 306,13/m².

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 300,00 m² x R\$ **266,20** = R\$ 79.859,62

Para o cálculo da construção, foi utilizado a área de 180,00 m², sendo seu cálculo assim realizado:

Valor de construção: 180,00 x R\$ 2.117,32 x 0,91 x 0,58 = R\$ 201.595,97

Após os cálculos de construção e terreno apurado somamos para o valor total do imóvel sendo:

Valor de mercado = R\$79.859,62 + R\$201.595,97

Arredondando o valor temos R\$ 281.000,00

5. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em janeiro de 2026

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

VALOR DE COMPRA E VENDA:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 281.000,00

(Duzentos e oitenta e um Mil Reais)

6. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

6.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

6.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

6.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

6.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

6.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Evolutivo** para a apuração do valor de compra e venda.

7. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

7.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

7.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

7.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

7.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

7.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

7.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

7.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:

7.3.1. Características do Logradouro Público:

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

7.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes:

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

7.3.3. Meios Normais de Transporte:

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

7.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

7.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

7.4.1. Terreno:

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

7.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

7.5.1. Equivalência de Situação:

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

7.5.2. Equivalência de Características:

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

7.5.3. Equivalência no Tempo:

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

7.6. Homogeneização:

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

7.6.1. Fator de Fonte (Ff):

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

7.6.2. Fator de Transposição (Ft):

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

7.6.3.Fator de Padrão (FPa):

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

7.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:

Os valores homogeneizados (q_i) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

7.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

7.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = Rhi \times Sti \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

Rhi = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

Sti = área total

8. MÉTODO DE CUSTO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogêneas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

8.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que compõem os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogêneos servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

9. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente Laudo é composto de 28 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel situado na Rua Rio Grande do Sul 251, esquina da Rua Piauí - Matrícula 30.018 1º RI - Araras - SP, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a RMoysés Leilões - Leiloeiro Renato Schlobach Moysés, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 05 de janeiro de 2026.



Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira
CREA: 5070435568-SP
Responsável Técnico



OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
AVALIAÇÕES
CNPJ: 37.098.137.0001-30
CREA PJ 2497110

10. ANEXOS



Certidão da matrícula nº 30018 - Protocolo nº 150399
Último ato praticado: Averbação nº 09, em 16/06/2025

CNM 120550.2.0030018-51 [FICHA 001] fls. 368

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYW5A-BC3FH-832SA-JNMWS>

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|------------|-------------|-----------|----------------------|-------|--------------|-------------------|-----------------------------|--------------|
| <p>MATRÍCULA Nº 30018</p> <p>FOLHAS Nº 018</p> | <p>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p>ARARAS - SP</p> <p>Araras, 26 de julho de 1999.</p> | | | | | | | | | | |
| <p>IMÓVEL: Um prédio, constante de casa de morada, terreno e quintal respectivos, no alinhamento da via pública, com frente para a Rua Rio Grande do Sul, n.º 251, esquina da Rua Piaul, cujo terreno é caracterizado pelo lote n.º 01, da Quadra 04, no loteamento denominado Parque Industrial, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com a área total de 300,00 metros quadrados, e localizado no lado ímpar do referido logradouro público, na quadra completada pelas ruas Alagoas e Maranhão, medindo, integralmente, na frente e nos fundos, trinta metros (30,00), e, dos lados dez metros (10,00), confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua Rio Grande do Sul, com a Rua Piaul, do lado esquerdo, com o lote n.º 02, e nos fundos com o lote n.º 20; cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras, sob n.º 11.6.23.67.001-001/002.</p> | | | | | | | | | | | |
| <p>PROPRIETÁRIOS: 1º) MARÇAL CRISPIM DA SILVA, jardineiro, portador do RG. SSP/SP. n.º 13.645.605, e do CIC. n.º 623.798.108-00, domiciliado nesta cidade, na Rua Rio Grande do Sul, n.º 251; e, 2º) ANTONIA ALVES DAS FLORES, auxiliar geral, portadora do RG. SSP/SP. n.º 13.645.653, e do CIC. n.º 017.448.648-02, domiciliada nesta cidade, na Rua Jarbas Leme de Godoy, n.º 994, brasileiros, separados consensualmente.</p> | | | | | | | | | | | |
| <p>REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 21.953, folhas 233, do livro 3-AB, desta Serventia, em data de 24 de junho de 1.968.</p> <p>O Oficial interino, - Alaôr Franzini -</p> | | | | | | | | | | | |
| <p>R.01-M.30.018: DOAÇÃO - Araras, 26 de julho de 1999. - DOADORES: 1º) MARÇAL CRISPIM DA SILVA; e, 2º) ANTONIA ALVES DAS FLORES, já devidamente qualificados. - DONATÁRIOS: 01) CÉLIA REGINA DA SILVA PRONI, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens, depois do advento da Lei 6.515/77, com LUIZ CARLOS ACÁCIO PRONI, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada nas Notas do 2º Tabelionato local, devidamente registrada nesta Serventia, sob n.º 921, fls. 021, do livro 3-C-Auxiliar, do lar, portadora do RG 15.572.538-SSP/SP., e do CIC 044.214.558-65, sendo que o marido é brasileiro, montador, portador do RG 11.716.362-SSP/SP., e do CIC 623.365.808-10, domiciliada nesta cidade, na Rua Hugo de Campos Martins, n.º 708; e, 02) SELMA MARIA DA SILVA, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora do RG 19.577.540-SSP/SP e do CIC 087.142.438-06, domiciliada nesta cidade, na Rua Jarbas Leme de Godoy, n.º 994. - TÍTULO: Doação. - FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de doação, lavrada em data de 03 de outubro de 1.989, no 1º Cartório de Notas desta cidade, pelo seu Tabelião, no livro n.º 451, às fls. n.º 081/082. - VALOR: NCZ\$ 7.000,00 (sete mil cruzados novos). - Valor Venal: R\$ 21.729,60. - Condições: No título consta que a presente doação foi feita em partes iguais. - Eu, Erasmô Faxina, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.</p> <p>O Oficial interino, - Alaôr Franzini -</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="text-align: right;">Ao Escrivão :</td> <td style="text-align: right;">R\$ 217,94</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Ao Estado :</td> <td style="text-align: right;">R\$ 58,80</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">A Cart. Servent. R\$</td> <td style="text-align: right;">43,57</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">TOTAL</td> <td style="text-align: right;">R\$ 320,31</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">SELOS PAG. P/ VERBAS</td> <td style="text-align: right;">54/55</td> </tr> </table> | | Ao Escrivão : | R\$ 217,94 | Ao Estado : | R\$ 58,80 | A Cart. Servent. R\$ | 43,57 | TOTAL | R\$ 320,31 | SELOS PAG. P/ VERBAS | 54/55 |
| Ao Escrivão : | R\$ 217,94 | | | | | | | | | | |
| Ao Estado : | R\$ 58,80 | | | | | | | | | | |
| A Cart. Servent. R\$ | 43,57 | | | | | | | | | | |
| TOTAL | R\$ 320,31 | | | | | | | | | | |
| SELOS PAG. P/ VERBAS | 54/55 | | | | | | | | | | |
| <p>R.2-M.30.018: USUFRUTO - Araras, 26 de julho de 1999. - PROPRIETÁRIOS: 01) CÉLIA REGINA DA SILVA PRONI, e seu marido LUIZ CARLOS ACÁCIO PRONI; e, 02) SELMA MARIA DA SILVA, todos já qualificados. - USUFRUATUÁRIOS: 1º) MARÇAL CRISPIM DA SILVA; e, 2º) ANTONIA ALVES DAS FLORES, ambos já devidamente qualificados. - TÍTULO: Usufruto. - FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública, lavrada em data de 03 de outubro de 1.989, no 1º Cartório de Notas local, pelo seu Tabelião, no livro n.º 451, às fls. n.º 081/082. - CONDIÇÕES: No título consta que o usufruto é vitalício e será percebido em sua totalidade pelo usufrutuário sobrevivente, nos expressos termos do artigo 740 do Código Civil. - Eu, Erasmô Faxina, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.</p> <p>O Oficial interino, - Alaôr Franzini -</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="text-align: right;">Ao Escrivão :</td> <td style="text-align: right;">R\$ 195,38</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Ao Estado :</td> <td style="text-align: right;">R\$ 52,76</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">A Cart. Servent. R\$</td> <td style="text-align: right;">39,06</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">TOTAL</td> <td style="text-align: right;">R\$ 287,20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">SELOS PAG. P/ VERBAS</td> <td style="text-align: right;">54/55</td> </tr> </table> | | Ao Escrivão : | R\$ 195,38 | Ao Estado : | R\$ 52,76 | A Cart. Servent. R\$ | 39,06 | TOTAL | R\$ 287,20 | SELOS PAG. P/ VERBAS | 54/55 |
| Ao Escrivão : | R\$ 195,38 | | | | | | | | | | |
| Ao Estado : | R\$ 52,76 | | | | | | | | | | |
| A Cart. Servent. R\$ | 39,06 | | | | | | | | | | |
| TOTAL | R\$ 287,20 | | | | | | | | | | |
| SELOS PAG. P/ VERBAS | 54/55 | | | | | | | | | | |

(continuação no verso)

Esta é a página 1 de um total de 4 - Após, encontra-se o certificado nº 2025C906227

Documento gerado oficialmente pelo  ONR
 Todos os Registros de Imóveis
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAN CARLO MONTEIRO GOMES DA SILVA, liberado nos autos em 17/06/2025 às 10:25:37
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00033390-68.2017.8.26.0038 e código N4eic00P.



Certidão da matrícula nº 30018 - Protocolo nº 150399
Último ato praticado: Averbação nº 09, em 16/06/2025

CNM 120550.2.0030018-51 [FICHA 001-VERSO] fls. 369

Valide aqui este documento:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYW5A-BC3FH-832SA-JNMWS>

03-M.30.018: - ÓBITO:- Averbação da certidão passada em data de 22 de abril de 1.999, pela escrevente do 1º Ofício de Registro Civil local, apresentada com requerimento de 18 de junho de 1.999, pela qual se verifica as folhas 040v.º, do Livro C/18, sob número 13.896, em data de 22 de abril de 1.999, foi lavrado o assento de óbito de Antônio Alves das Flores. Araras, 26 de julho de 1.999.- Eu, Erasmio Faxina, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.

O Oficial interino,

- Alaôr Franzini

| | |
|------------------------|-----------------|
| Ao Escrivão | R\$ 2,63 |
| Ao Estado | R\$ 0,71 |
| Cost. Servent. | R\$ 0,52 |
| TOTAL | R\$ 3,86 |
| SELOS P.A.C. P/ VERBAS | R\$ 24,55 |

Av.04-M.30.018: - ÓBITO:- Averbação da certidão passada em 14/02/2017, pelo Registro Civil local, extraída da matrícula nº 113803 01/55 2017 4 00044 034 0029360-39, pela qual se verifica o assento de óbito de MARÇAL CRISPIM DA SILVA, CPF sob nº 623.798.108-00, ocorrido nesta cidade, aos 13/02/2017, ficando, portanto, CANCELADO o usufruto vitalício objeto do registro nº 02 da presente matrícula. - Prenotação nº 128.065, de 07/06/2022.- Araras, 11 de julho de 2022.- Eu, Thiago Rafael Mariano, escrevente que digitei e subscrevi.

SELO DIGITAL nº 1205503310000000553380224

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.

assistência judiciária

Av.05-M.30.018: - DIVORCIO:- Averbação da certidão passada em 13/09/2021, pelo Registro Civil local, extraída da matrícula nº 113803 01/55 1983 2 00016 074 0004416-41, pela qual se verifica que, por r. sentença proferida em 19/05/2021, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível local, processo nº 1005292-10.2015.8.26.0038, que transitou em julgado, foi homologado o divórcio entre LUIZ CARLOS ACACIO PRONI e CÉLIA REGINA DA SILVA PRONI, já qualificados, voltando a divorcianda a usar o nome de solteira, ou seja, CÉLIA REGINA DA SILVA. - Prenotação nº 128.065, de 07/06/2022.- Araras, 11 de julho de 2022.- Eu, Thiago Rafael Mariano, escrevente que digitei e subscrevi.

SELO DIGITAL nº 1205503310000000553381222

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.

assistência judiciária

R.06-M.30.018: - PARTILHA (50%)- Conforme consta da Carta de Sentença, expedida em 09/09/2021, pela 1ª Vara Cível local, dos autos da Ação de Divórcio Litigioso - Dissolução, processo nº 1005292-10.2015.8.26.0038, assinada digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Rodrigo Peres Servidone Nagase, código B1AB924, requerida por LUIZ CARLOS ACACIO PRONI e CÉLIA REGINA DA SILVA, por r. sentença proferida em 19/05/2021, que transitou em julgado, parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula, avaliada por R\$ 110.201,65 (cento e dez mil, duzentos e um reais e sessenta e cinco centavos), foi atribuída para a divorcianda CÉLIA REGINA DA SILVA, já qualificada. - Prenotação nº 128.065, de 07/06/2022.- Araras, 11 de julho de 2022.- Eu, Thiago Rafael Mariano, escrevente que digitei e subscrevi.

SELO DIGITAL nº 1205503210000000553382222

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.

assistência judiciária

Rogério Natal Uccella
Substituto

Av.07-M.30.018: - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM).- Araras, 02 de abril de 2024.- Nos termos do parágrafo único do art. 2º do Provimento nº 143 do Conselho Nacional de Justiça, de 25 de abril de 2023, é feita a presente averbação para constar que esta matrícula possui o **Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 120550.2.0030018-51**. - Prenotação nº 140958, de 27/03/2024.- Eu, Jayme Canelli Leme Escobar, escrevente que digitei e subscrevi.

SELO DIGITAL nº 120550331000000069092424G

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.

R.08-M.30.018: - PENHORA:- Araras, 02 de abril de 2024.- Parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula, foi penhorada para garantir a execução de dívida no valor de R\$ 48.839,85 (quarenta e oito mil, oitocentos e trinta e nove reais e oitenta e cinco centavos), conforme Certidão de Penhora Online, protocolo PH000508165, expedida em 27/03/2024, às 14:38:12 hs, pelo 1º Ofício Judicial local, dos autos da ação de execução civil, processo nº 10084234620228260038, tendo como exequente, RASXID & RASXID - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ sob nº 24.389.343/0001-58, e como executada, CÉLIA REGINA DA

(continuação às fls. 002)

Esta é a página 2 de um total de 4 - Após, encontra-se o certificado nº 2025C906227

Documento gerado oficialmente pelo **ONR**
Todos os Registros de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **JEAN CARLO MONTEIRO GOMES DA SILVA**, liberado nos autos em 17/06/2025 às 10:25:37
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00033390-68.2017.8.26.0038 e código N4eic00P.



Certidão da matrícula nº 30018 - Protocolo nº 150399
Último ato praticado: Averbação nº 09, em 16/06/2025

CNM 120550.2.0030018-51 [FICHA 002] fls. 370

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| Validade aqui este documento | MATRÍCULA nº 30.018 | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS |
| | FICHA 002 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO) |
| | | COMARCA DE ARARAS - ESTADO DE SÃO PAULO CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) Nº 12.055-0 Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 120550.2.0030018-51 |
| SILVA, CPF sob nº 044.214.558-65, - A executada foi nomeada fiel depositária - Prenotação nº 140958, de 27/03/2024.- Eu, <i>[assinatura]</i> ; Jayme Canelli Leme Escobar, escrevente que digitei e subscrevi.- | | |
| SELO DIGITAL nº 120550321000000069092624E | | |
| O Oficial, <i>[assinatura]</i> , Antônio Roberto de Souza Valle.- | | <i>Rogério Natal Uccella</i> Substituto |
| Oficial R\$ 466,36 Estado R\$ 47,28 Fazenda R\$ 32,36 Reg.Civil R\$ 8,76 T.J. R\$ 11,42 M.P. R\$ 7,99 Município R\$ 6,65 Total R\$ 280,82 | | |
| Av.09-M.30.018.- PENHORA.- Araras, 16 de junho de 2025.- Parte ideal equivalente a 50,00% do imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R\$ 22.588,22 (vinte e dois mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte e dois centavos), conforme Certidão de Penhora Online, protocolo PH000573153, expedida em 13/06/2025, às 14:06:54 hs; pelo 1º Ofício Judicial local, dos autos da ação de execução civil, processo nº 0003390-68.2017.8.26.0038, tendo como exequente, MARIANA ZORE ZORZO, CPF nº 369.468.538-30, como executados, 01) KLEITON WILLIAN PRONI, CPF nº 360.900.568-80; e 02) CELIA REGINA DA SILVA, CPF nº 044.214.558-65 e, como terceiro interessado, LUIZ CARLOS ACACIO PRONI, CPF nº 823.365.808-10.- Foi nomeada fiel depositária a executada, CELIA REGINA DA SILVA.- Prenotação nº 150.399, de 13/06/2025.- Eu, <i>[assinatura]</i> , Dijilianes Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.- | | |
| SELO DIGITAL nº 1205503210000000906225251 | | |
| O Oficial, <i>[assinatura]</i> , Antônio Roberto de Souza Valle.- | | |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYW5A-BC3FH-832SA-JNMWS>

CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 30018

continua no verso

Esta é a página 3 de um total de 4 - Após, encontra-se o certificado nº 2025C906227

onr

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAN CARLO MONTEIRO GOMES DA SILVA, liberado nos autos em 17/06/2025 às 10:25:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003390-68.2017.8.26.0038 e código N4eic00P.



Certidão da matrícula nº 30018 - Protocolo nº 150399
Último ato praticado: Averbação nº 09, em 16/06/2025

CNM 120550.2.0030018-51 [FICHA 002-VERSC] fls. 371

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYW5A-BC3FH-832SA-JNMWS>

CERTIDÃO DA MATRÍCULA nº 30.018

continua na ficha nº

Esta é a página 4 de um total de 4 - Após, encontra-se o certificado nº 2025C906227



Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAN CARLO MONTEIRO GOMES DA SILVA, liberado nos autos em 17/06/2025 às 10:25.br
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00033390-68.2017.8.26.0038 e código N4eic00P.



Valide aqui este documento

Oficial de Registro de Imóveis
Araras - São Paulo



Certidão da matrícula nº 30.018, emitida em 16 de junho de 2025

Código Nacional de Matrícula nº 120550.2.0030018-51

Selo Digital nº 1205503C300000090622725B

Certificado nº 2025C906227



CERTIFICO que, a cópia da matrícula nº 30.018, contendo 4 (quatro) páginas, tem valor de certidão, conforme faculta o artigo 19, §1º, da Lei Federal nº 6.015/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, **até o dia útil imediatamente anterior à presente data.**- Serve a presente como certidão vintenária, no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de vinte (20) anos (Prov. 20/93 da CGJ, publicado no DJE de 11/11/1991).-

CERTIFICO mais que, a presente certidão, foi extraída sob a forma de **documento eletrônico**, mediante processo de certificação digital, disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP 2200-2, de 24/08/2001 e do item 356, Cap. XX, das NSCGJ, **devendo, para sua validade, autoria e integridade, ser conservada em meio eletrônico, possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei Federal nº 6.015/1973.**-

CERTIFICO mais e finalmente que, este certificado é parte integrante e inseparável da certidão, e o **último ato praticado na matrícula nº 30.018 é o constante da averbação nº 09, em 16/06/2025.**-

O referido é verdade e da fé.-

assinada digitalmente por DIJILIANES LUCAS RAMOS - ESCRIVENTE

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

| Oficial | Estado | Fazenda | Registro Civil | Tribunal de Justiça | Ministério Público | Município | Total |
|---------|--------|---------|----------------|---------------------|--------------------|-----------|-------|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Custas ao Estado, Município e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.-

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores.-

Verifique a procedência desta certidão em <https://selodigital.tjsp.jus.br/>, lendo o QRCode impresso ou consultando pelo número do selo digital.-

Rua Júlio Mesquita, 879 - Centro - CEP 13600-061 - Tel. (19) 3547-7424 - WhatsApp (19)99834-1407 - E-mail: riararas@gmail.com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.omr.org.br/docs/YYW5A-BC3FH-832SA-JNMWS>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAN CARLO MONTEIRO GOMES DA SILVA, liberado nos autos em 17/06/2025 às 10:25:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003390-68.2017.8.26.0038 e código N4aioOOP.

V. TABELA DE COEFICIENTES

| Classe | Grupo | Validade dos Índices* | Padrão | Intervalo de Índices - Pc | | | Idade Referencial - Ir (anos) | Valor Residual - R (%) |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------|--------|-------------------------------|------------------------|
| | | | | Mínimo | Médio | Máximo | | |
| 1. RESIDENCIAL | 1.1 BARRACO | A partir de 01/03/2007 | 1.1.1- Padrão Rústico | 0,060 | 0,090 | 0,120 | 5 | 0% |
| | | | 1.1.2- Padrão Rústico | 0,156 | 0,156 | 0,180 | 10 | 0% |
| | | | 1.1.2.1- Padrão Rústico | 0,409 | 0,481 | 0,553 | 60 | 20% |
| | 1.2 CASA | A partir de 01/11/2017 | 1.2.2- Padrão Proletário | 0,624 | 0,734 | 0,844 | 60 | 20% |
| | | | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,919 | 1,070 | 1,221 | 70 | 20% |
| | | | 1.2.4- Padrão Simples | 1,251 | 1,497 | 1,743 | 70 | 20% |
| | | | 1.2.5- Padrão Médio | 1,903 | 2,154 | 2,355 | 70 | 20% |
| | | | 1.2.6- Padrão Superior | 2,356 | 2,656 | 3,008 | 70 | 20% |
| | | | 1.2.7- Padrão Fino | 3,331 | 3,865 | 4,399 | 60 | 20% |
| | 1.2.8- Padrão Luxo | 4,843 | - | - | 60 | 20% | | |
| | 1.3.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,810 | 1,020 | 60 | 20% | | |
| | 1.3 APARTAMENTO | A partir de 01/03/2007 | 1.3.2- Padrão Simples | 1,032 | 1,266 | 1,500 | 60 | 20% |
| 1.3.2- Padrão Simples | | | 1,260 | 1,470 | 1,680 | 60 | 20% | |
| 1.3.3- Padrão Médio | | | 1,512 | 1,746 | 1,980 | 60 | 20% | |
| 1.3.3- Padrão Médio | | | 1,692 | 1,926 | 2,160 | 60 | 20% | |
| 1.3.4- Padrão Superior | | | 1,944 | 2,226 | 2,460 | 60 | 20% | |
| 1.3.4- Padrão Superior | | | 2,172 | 2,406 | 2,640 | 60 | 20% | |
| 1.3.5- Padrão Fino | 2,652 | 3,066 | 3,480 | 50 | 20% | | | |
| 1.3.6- Padrão Luxo | 3,490 | - | - | 50 | 20% | | | |
| 2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL | 2.1 ESCRITÓRIO | A partir de 01/03/2007 | 2.1.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,780 | 0,960 | 70 | 20% |
| | | | 2.1.2- Padrão Simples | 0,972 | 1,206 | 1,440 | 70 | 20% |
| | | | 2.1.2- Padrão Simples | 1,200 | 1,410 | 1,620 | 70 | 20% |
| | | | 2.1.3- Padrão Médio | 1,452 | 1,656 | 1,860 | 60 | 20% |
| | | | 2.1.3- Padrão Médio | 1,632 | 1,836 | 2,040 | 60 | 20% |
| | | | 2.1.4- Padrão Superior | 1,944 | 2,046 | 2,220 | 60 | 20% |
| | 2.1.4- Padrão Superior | 2,052 | 2,286 | 2,520 | 60 | 20% | | |
| | 2.1.5- Padrão Fino | 2,523 | 3,066 | 3,600 | 50 | 20% | | |
| | 2.1.6- Padrão Luxo | 3,610 | - | - | 50 | 20% | | |
| | 2.2 GALPÃO | A partir de 01/11/2017 | 2.2.1- Padrão Econômico | 0,518 | 0,609 | 0,700 | 60 | 20% |
| | | | 2.2.2- Padrão Simples | 0,982 | 1,125 | 1,268 | 60 | 20% |
| | | | 2.2.3- Padrão Médio | 1,368 | 1,659 | 1,871 | 80 | 20% |
| 3.1 COBERTURA | A partir de 01/11/2017 | 3.1.1- Padrão Simples | 0,071 | 0,142 | 0,213 | 20 | 10% | |
| | | 3.1.2- Padrão Médio | 0,229 | 0,293 | 0,357 | 20 | 10% | |
| | | 3.1.3- Padrão Superior | 0,333 | 0,486 | 0,639 | 30 | 10% | |

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.