EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP.

PROCESSO DIGITAL:	**1002603-81.2023.8.26.0597**
CLASSE:	**ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**
ASSUNTO:	**ALIENAÇÃO JUDICIAL**
REQUERENTE:	**ALEXANDRA LOPES DOS SANTOS**
REQUERIDO:	**ALINE LOPES DOS SANTOS E**
	BG EMPREENDIMENTOS SG LTDA

REFERENTE: **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
PTAM – JAF 177 * 08/2024

IMÓVEL AVALIANDO

"UM PRÉDIO RESIDENCIAL URBANO", localizado na Rua Edgard Garcia da Costa, sob o nº. 228 **(RESIDÊNCIA I)** e nº. 244 **(RESIDÊNCIA II)**, bairro Jardim Santa Clara, CEP 14.165-416, nesta cidade de Sertãozinho/SP.

Venho por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com base nas Resoluções e Atos Normativos do COFECI, bem como preceitos da ABNT – NBR 14.653 – Partes 1 e 2, apresentar à Vossa Excelência o resultado do trabalho realizado no imóvel acima referenciado, tendo como objetivo a apuração do seu valor de mercado para fins de comercialização imobiliária.

O presente parecer foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado de

Rua Pedro Cancian, nº. 223 – Jardim Montecarlo – Sertãozinho/SP
(16) 99172.3674
joseantoniofreitas@creci.org.br jant.freitas@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado em que se encontra o imóvel e condicionante às tendências e flutuações do próprio mercado.

Outrossim, na medida em que finalizados os trabalhos, venho, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, solicitar o levantamento dos honorários periciais relativo ao processo em epígrafe.

Atenciosamente.

Sertãozinho/SP, 07 de agosto de 2.024.

JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS
Perito Judicial
CNAI 10.672

Rua Pedro Cancian, nº. 223 – Jardim Montecarlo – Sertãozinho/SP
(16) 99172.3674
joseantoniofreitas@creci.org.br jant.freitas@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

JOSÉ ANTONIO DE FREITAS
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO – CNAI 10.672
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECISP 105.645-F
Rua Pedro Cancian, nº. 223 – Jardim Montecarlo – Sertãozinho/SP
(16) 99172.3674
joseantoniofreitas@creci.org.br jant.freitas@yahoo.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM JAF 177 * 08/2024

01 SOLICITANTE

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP.

PROCESSO DIGITAL:	**1002603-81.2023.8.26.0597**
CLASSE:	**ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**
ASSUNTO:	**ALIENAÇÃO JUDICIAL**
REQUERENTE:	**ALEXANDRA LOPES DOS SANTOS**
REQUERIDO:	**ALINE LOPES DOS SANTOS E BG EMPREENDIMENTOS SG LTDA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

02 ÍNDICE

01	SOLICITANTE	Pág. 01
02	ÍNDICE	Pág. 02
03	NÚMERO DESTE PARECER "PTAM"	Pág. 03
04	OBJETIVO	Págs. 03/04
05	PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	Pág. 05
06	PARTES DA ABNT/NBR	Págs. 05/06
07	DA COMPETÊNCIA – LEI 6.530/78	Pág. 06
08	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	Pág. 07
09	VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO	Págs. 08/11
10	MELHORIAS PÚBLICAS	Pág. 11
11	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	Pág. 12
12	VISTA AÉREAS DO SATÉLITE DO IMÓVEL AVALIANDO	Pág. 12
13	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Pág. 13
14	LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	Pág. 13
15	FOTOS E COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	Págs. 14/48
16	PESQUISAS DE MERCADO	Págs. 48/49
17	FOTOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS REFERENCIAIS – AMOSTRAS	Págs. 49/71
18	METODOLOGIA APLICADA	Págs. 71/72
19	DESCRIÇÕES DOS FATORES UTILIZADOS NAS HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS	Pág. 72
20	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	Págs. 73/74
21	TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO - RELATÓRIO	Pág. 74
22	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	Pág. 75
23	DOCUMENTAÇÕES ANEXAS	Págs. 75/76
24	CONCLUSÃO	Pág. 76
25	RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERENTE FLS. 73 DOS AUTOS	Pág. 76
26	TERMO DE ENCERRAMENTO	Pág. 77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

03 NÚMERO DESTE PARECER – "PTAM"

"PTAM – JAF 177 * 08/2024"

04 OBJETIVO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo, a apuração e determinação do justo valor de mercado, para fins de **"COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA"**, de **"UM PRÉDIO RESIDENCIAL URBANO"**, localizado na Rua Edgard Garcia da Costa, sob o nº. 228 **(RESIDÊNCIA I)** e nº. 244 **(RESIDÊNCIA II)**, bairro Jardim Santa Clara, CEP 14.165-416, nesta cidade de Sertãozinho/SP, considerando nesta data o mercado imobiliário e as características físicas do imóvel.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.



VISTA DA FACHADA DA RESIDÊNCIA I



VISTA DA FACHADA DA RESIDÊNCIA II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

05 PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Neste trabalho, computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer técnico em conexão com qualquer outro.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste parecer técnico.

Este subscritor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando.

06 PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral **"Avaliações de Bens"**.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

07 DA COMPETÊNCIA – LEI 6.530/78

Este subscritor é inscrito no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o nº. 105.645-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº. 10.672, sendo possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do QR Code emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Sendo assim, este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º. da Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978 (D.O.U. de 15/05/1.978), assim redigido:

Art. 1º. – O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei nº. 6.530/78.

Art. 3º. – Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs. 957, de 22 de maio de 2.006 (D.O.U. de 26/06/2.006) e 1.066, de 22 de novembro de 2.007 (D.O.U. de 29/11/2.007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

08 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de **"UM PRÉDIO RESIDENCIAL URBANO"**, localizado na Rua Edgard Garcia da Costa, sob o nº. 228 **(RESIDÊNCIA I)** e nº. 244 **(RESIDÊNCIA II)**, bairro Jardim Santa Clara, CEP 14.165-416, nesta cidade de Sertãozinho/SP, tendo como proprietária a constante na matrícula do referido imóvel. (ANEXO IV)

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP sob o nº. **02-2447-1-0004-001 – Controle 4038200**, conforme Certidão de Valor Venal nº. 529868/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 06/08/2.024, anexada neste parecer. (ANEXO II)

Está devidamente descrito e caracterizado na matrícula **nº. 37.800**, **Livro nº. 02**, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, na seguinte forma:

"***IMÓVEL:*** *Um terreno situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo Lote n° 04, da Quadra "I", do loteamento denominado "JARDIM SANTA CLARA", encerrando a área de duzentos (200,00) metros quadrados, com frente para a RUA 07. lado par, medindo dez (10,00) metros de frente para a referida Rua e igual medida de fundos, por vinte (20,00) metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado esquerdo de quem da Rua olha com o lote n° 05; do lado direito confrontando com o Lote n° 03; e, nos fundos confrontando com propriedade de José Nilson Rossanez e outros, distante trinta e um (31,00) metros do alinhamento predial da Rua 03, na quadra completada pela Rua 02 e propriedade de Cepark Empreendimentos S/C Ltda.*

NOTAS

A descrição exata e suas confrontações foram extraídas da matrícula do referido imóvel, sendo que demais informações estarão contidas nas averbações neste documento. (ANEXO V)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

09 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme vistoria agendada anteriormente, o imóvel foi visitado, vistoriado e fotografado por este subscritor no dia 02/08/2.024 (dois de agosto de dois mil e vinte e quatro), no período da tarde, mais precisamente às 14:00 horas, podendo ser vistoriada somente a **RESIDÊNCIA II**, sob o nº 244, em companhia das senhoras:

- Aline Lopes dos Santos, portadora do R.G. nº 48.378.589-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 386.807.378-79, que se identificou como sendo uma das possuidoras do referido imóvel.

- Stefane Carolina da Silva Souza, portadora do R.G. nº 59.907.725-6-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 491.485.268-35, que se identificou como sendo locatária do imóvel.

Só foi possível vistoriar a **RESIDÊNCIA I**, sob o nº. 228 no dia 05/08/2024 (cinco de agosto de dois mil e vinte e quatro), no período da tarde, com início às 13:00 horas, em companhia da senhora:

- Mayara dos Santos Rodrigo Silveira, portadora do R.G. nº 49.563.779-5-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 474.118.978-33, que se identificou como sendo locatária do imóvel.

Após a apresentação das RESIDÊNCIAS I e II, mesmo em datas diferentes, baseado nas informações fornecidas, iniciou-se o processo de avaliação, possibilitando assim vistoriar as áreas edificadas, analisar as benfeitorias, as avarias e demais observações de grande importância para a conclusão dos trabalhos, inclusive medições para constatação das reais áreas edificadas.

Construído de tijolos e coberto de telhas, com todas as suas benfeitorias, dependências e instalações existentes, com uma área construída total de aproximadamente **153,40 m² (cento e cinquenta e três metros e quarenta decímetros quadrados)** e área de terreno com **200,00 m² (duzentos metros quadrados)**.

A área edificada acima (153,40 m²), não condiz com a área informada na Certidão de Lançamento de IPTU nº. 529069/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP em 06/08/2.024. (ANEXO III)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção, necessitando assim das devidas regularizações junto aos órgãos competentes.

As características do terreno, das edificações bem como o seu estado de conservação estão melhores descritas abaixo:

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA Nº. 37.800	
Área do Lote	200,00 m² (conforme matrícula e IPTU)
Medida de Frente	10,00 metros lineares
Medida Lado Esquerdo	20,00 metros lineares
Medida Lado Direito	20,00 metros lineares
Medida de Fundos	10,00 metros lineares
Situação	Edificado
Lote	04 (quatro)
Quadra	"I"
Loteamento	Jardim Santa Clara
Posição	Meio da Quadra
Viela Sanitária	Não
Categoria do Proprietário	Particular
Muro	Sim
Passeio/Calçamento	Sim
Guias e Sarjetas	Sim
Pavimentação Asfáltica	Sim
Iluminação Pública	Sim
Rede de Água e Esgoto	Sim
Consistência	Solo Firme e Seco
Topografia	Plano
Formato	Regular
Vocação	Residencial

CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO	
Utilização	Residencial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Ocupação	Locatários
Tipo da Construção	Residencial
Posição	Isolada
Estrutura	Alvenaria
Vedação	Alvenaria
Cobertura (Telhado)	Telhas de Fibrocimento
Piso Interno	Cerâmico/Cimentado
Piso Externo	Piso Cimentado/Terra Batida
Acabamento Externo (Paredes)	Reboco/Pintura látex pva/Revestimento Cerâmico
Acabamento Interno (Paredes)	Revestimentos cerâmicos/Reboco/Pintura pva
Esquadrias (Portas/Vitrôs/Portões)	Perfil Metálico/Madeira
Portas e Batentes	Madeira/Metálico
Ligação de Esgoto	Sim
Ligação de Água	Sim
Ligação de Energia Elétrica	Sim
Medidor de Energia Elétrica	02
(Medidor de Água – Hidrômetro)	00 (Residência I) 01 (Residência II)
Molduras de Gesso	Sim (em partes)
Idade Aparente	20 anos
Padrão de Acabamento	"C" – Conforme Informado no IPTU da Prefeitura Municipal Locas

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO	
Estrutura	Bom
Pisos Cerâmicos	Entre Bom e Regular
Revestimentos Cerâmicos	Entre Bom e Regular
Esquadrias Metálicas (Portas/Venezianas/Vitrôs/Batentes)	Entre Bom e Regular
Portas de Madeira	Entre Bom e Regular
Coberturas dos Telhados	Entre Bom e Regular
Vidros	Entre Bom e Regular
Parte Hidráulica	Entre Bom e Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Parte Elétrica	Entre Bom e Regular
Fechaduras	Entre Bom e Regular
Pintura (Paredes Internas)	Entre Bom e Regular
Pintura (Paredes Externas)	Entre Bom e Regular
Pintura (Esquadrias Metálicas)	Entre Bom e Regular
Reboco (Paredes Internas)	Bom
Reboco (Paredes Externas)	Entre Bom e Regular

10 MELHORIAS PÚBLICAS

Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública, redes de águas pluviais e de esgotos, rede de telefonia e coleta de lixo.

As escolas mais próximas ao imóvel são: "E.M.E.F. Maria Aparecida Ortolan Bellini", "E.E. Profª Edith Silveira Dalmaso", "EMEIF Profª Cleuza Maria Pontes Braz" e "EMEIF Profª Cleuza Maria Pontes Braz".





VISTAS DA RUA "EDGARD GARCIA DA COSTA"
EM FRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

11 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

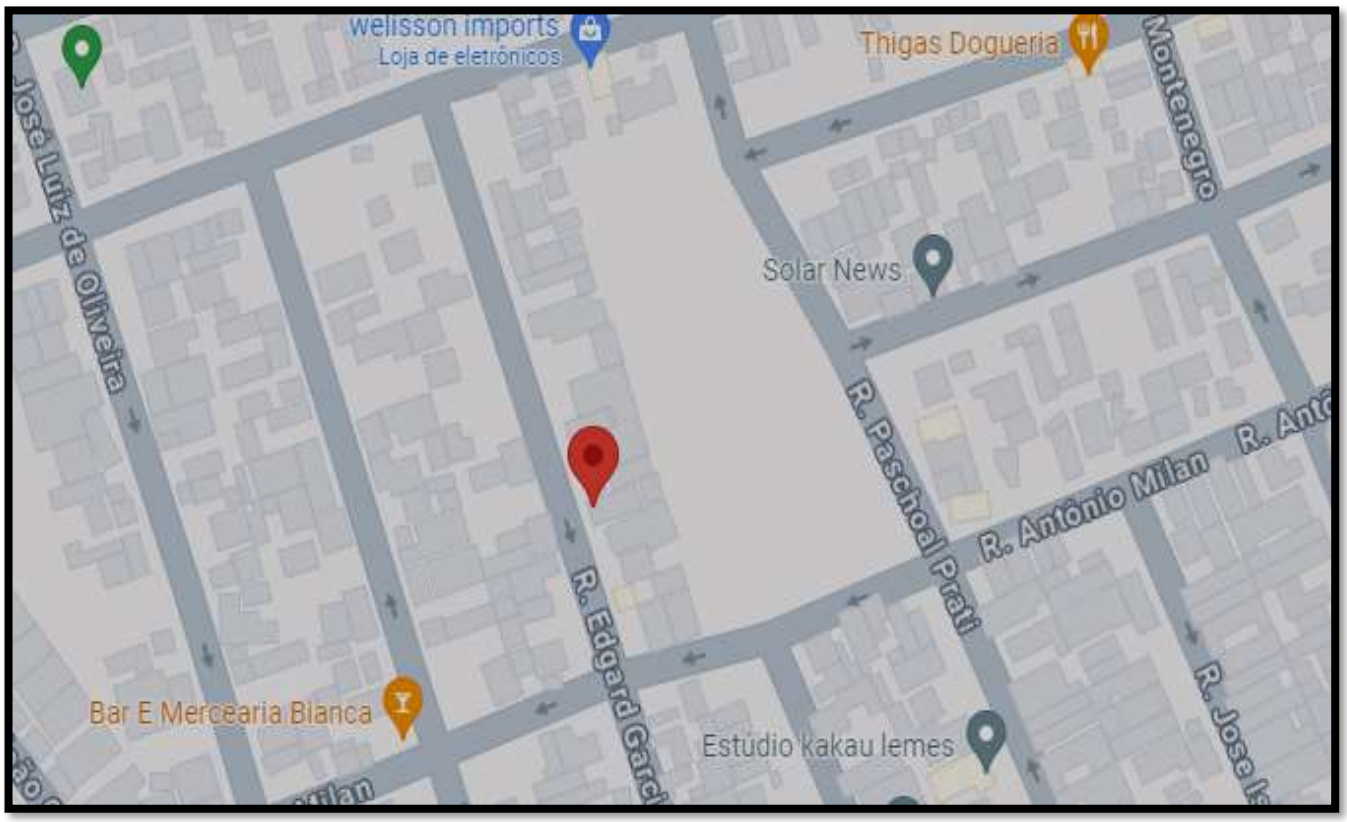


Imagem obtida no site: www.googlemaps.com.br

12 VISTA AÉREA VIA SATÉLITE DO IMÓVEL AVALIANDO

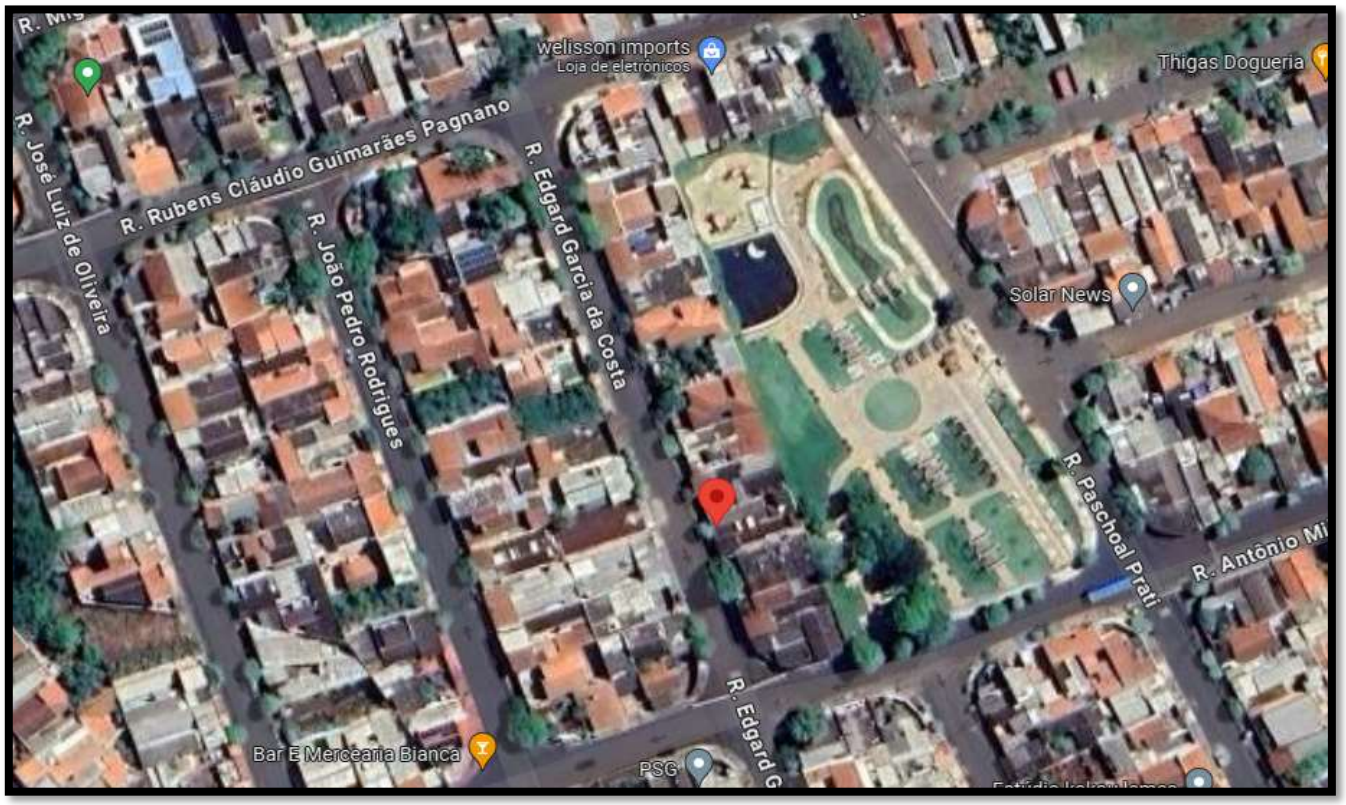


Imagem obtida no site: www.googlemaps.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

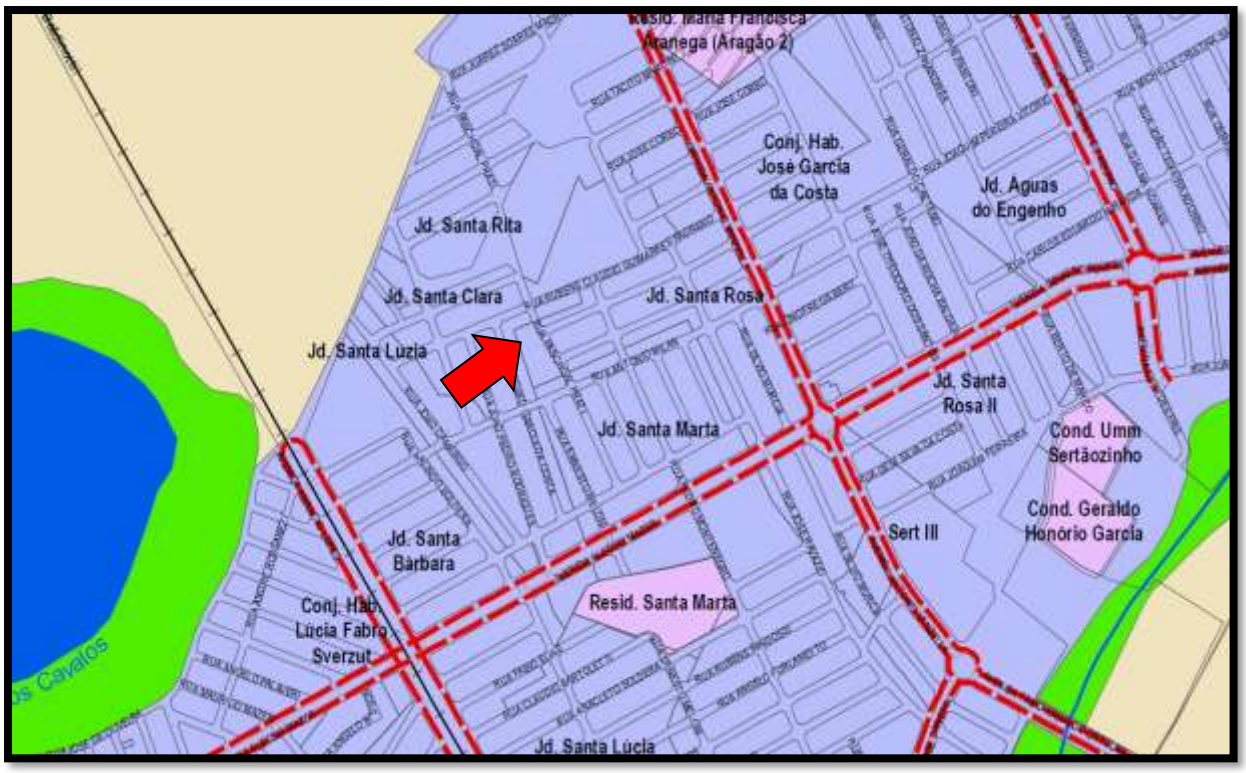
13 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O IMÓVEL AVALIANDO está localizado no bairro denominado "Jardim Santa Clara", nesta cidade de Sertãozinho/SP, com frente para a Rua Edgard Garcia da Costa, sob os nºs. 228 e 244, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a Rua Antônio Milani, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com a Rua Rubens Claudio Guimarães Pagnano e pelos fundos com a Rua Paschoal Prati.

Trata-se de rua pavimentada, com mão única em direção aos bairros mais próximos, destacando: "Jardim Santa Rosa I" "Jardim Santa Bárbara", "Jardim Santa Marta", "Jardim do Engenho", "Jardim Esmeralda", "Santa Rita", "Santa Luzia", dentre outros.

14 LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O IMÓVEL AVALIANDO possui uma característica de uso e ocupação de solo classificada pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP como: **"ZM3" – (ZONA MISTA 3)**



Dados obtidos: Mapa de Zoneamento
Lei de Uso e Ocupação do Solo – Anexo 2 – Zoneamento das Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana- 11/09/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

15 FOTOS E COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO







VISTAS DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

RESIDÊNCIA I







FACHADA

Calçamento em piso cimentado, paredes rebocada que receberam pintura látex pva, beiral em alvenaria e um lixeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









GARAGEM

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, um bocal com lâmpada, um quadro de energia elétrica, caixa de correspondência, uma torneira, ligação de água (sem hidrômetro), portão em perfil metálico com duas folhas e grade, laje (parte amaciada com gesso e parte sem) e cobertura de telhas de fibrocimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









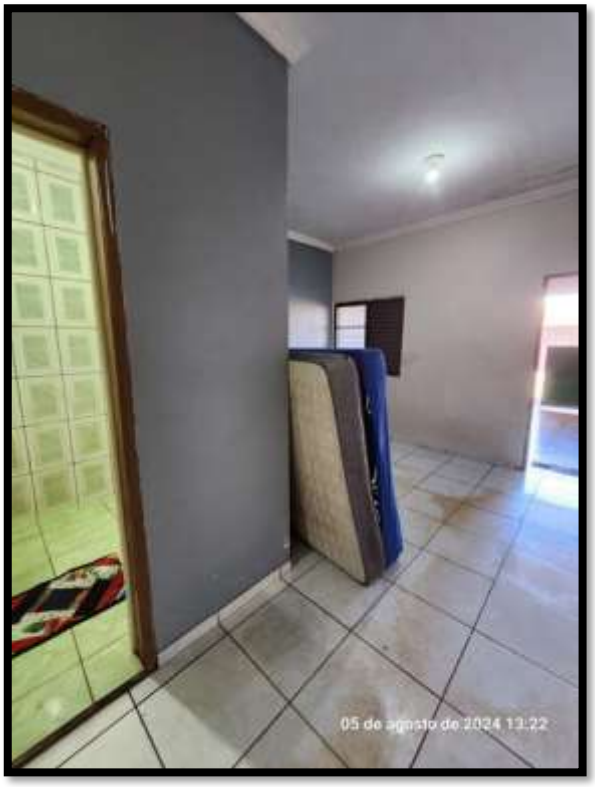
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





DESPENSA/BANHEIRO DESATIVADO

Piso cerâmico, paredes rebocadas (sem pintura), vitrô basculante em perfil metálico com grades e vidros, um bocal com lâmpada, porta em perfil metálico com fechadura, lavatório com coluna e torneira, laje e cobertura de telhas de fibrocimento.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





SALA DE VISITAS

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, um bocal com lâmpada, veneziana em perfil metálico com grades e vidros, batente e porta de madeira com fechadura (entrada social), tijolos de vidro sobre o balcão de alvenaria, molduras de gesso, laje e cobertura de telhas de fibrocimento.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





BANHEIRO

Piso cerâmico, revestimentos cerâmicos nas paredes até o teto, molduras de gesso, lavatório com torneira, vaso sanitário com descarga hydra, vitrô maxim-ar em perfil metálico com grades e vidro, chuveiro, ralo, acessórios de banheiro, batente de madeira (porta sanfonada quebrada), um bocal com lâmpada, laje e cobertura de telhas de fibrocimento.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









COZINHA

Piso cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, molduras de gesso, um bocal com lâmpada, porta em perfil metálico tipo postigo com grades e vidros, vitrô de correr em perfil metálico com grades e vidros, pia de granito com torneira, gabinete de madeira sob a pia, balcão em alvenaria com tampo de granito (divisa com a sala), laje e cobertura de telhas de fibrocimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





DORMITÓRIO

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, um bocal com lâmpada, veneziana em perfil metálico com grades e vidros, batente e porta de madeira com fechadura, filetes de gesso, molduras de gesso, laje e cobertura de telhas de fibrocimento.





CORREDOR EXTERNO (LADO DIREITO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Piso cimentado, paredes da residência rebocadas que receberam pintura látex pva, parte das paredes da residência com revestimentos cerâmicos com altura de 0,95 centímetros, um bocal com lâmpada, pequena área coberta com laje (sem reboco) e restante descoberta.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





QUINTAL

Piso cimentado, paredes da residência rebocadas que receberam pintura látex pva e parte das paredes da residência com revestimentos cerâmicos com altura de 0,95 centímetros.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









VARANDA FUNDOS/LAVANDERIA

Piso cimentado, paredes rebocadas que recebram pintura latex pva, três bocais (sendo um com lâmpada), tanque de granilite e torneira, revestimentos cerâmicos sobre o tanque e cobertura de telhas romanas sobre madeiramento aparente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

RESIDÊNCIA II





FACHADA

Piso cimentado, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, uma árvore, um relógio de hidrômetro, um relógio de energia elétrica e um portão metálico com fechadura (acesso de pedestres).





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

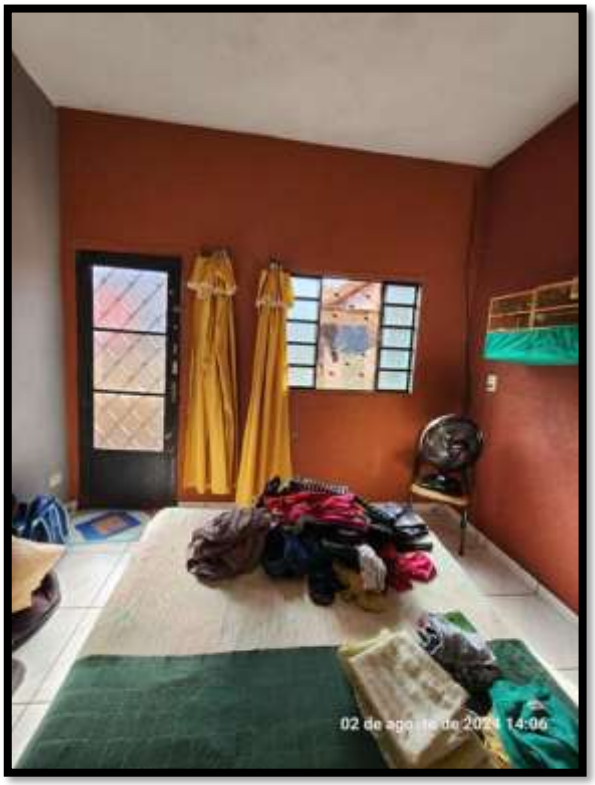








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





SALA DE VISITAS (UTILIZADA COMO DORMITÓRIO)

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva (sendo duas com grafiato), um bocal com lâmpada, vitrô de correr em perfil metálico com grades e vidros, batente e porta em perfil metálico tipo postigo com grades e vidros e sem fechadura (entrada social), laje e cobertura de telhas de fibrocimento.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





BANHEIRO

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, vaso sanitário com caixa de descarga externa, lavatório com coluna e torneira, batente e porta de madeira sem fechadura, vitrô basculante em perfil metálico com vidros, chuveiro, laje e cobertura de telhas de fibrocimento.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





COZINHA

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura latex pva, vitrô de correr em perfil metálico com grades e vidros, pia de mármore sintético com torneira sobre alvenaira, um bocal com lâmpada, batente e porta em perfil metálico tipo postigo com grades e vidros, laje e cobertura de telhas de fibrocimento.





CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura latex pva, dois bocais (sem um com lâmpada), um vitrô basculante em perfil metálico com vidros, uma torneira de plástico, laje e cobertura de telhas de fibrocimento.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





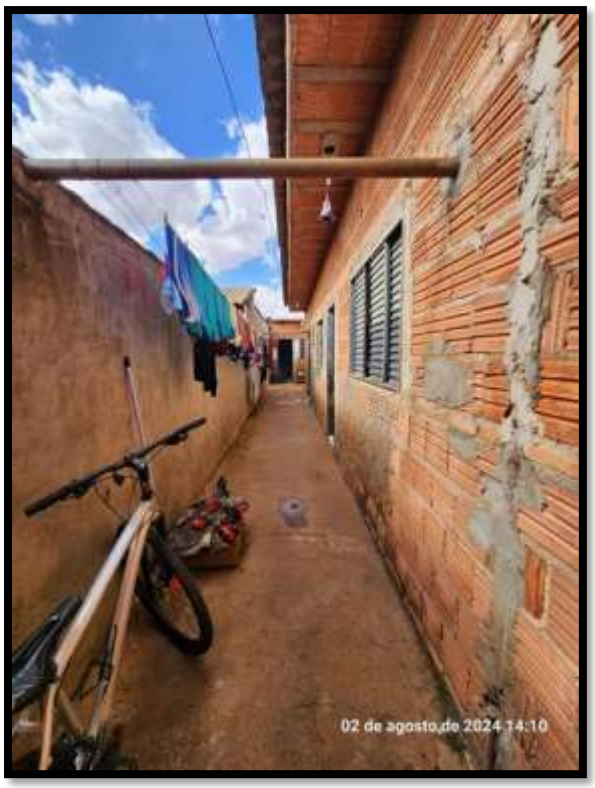


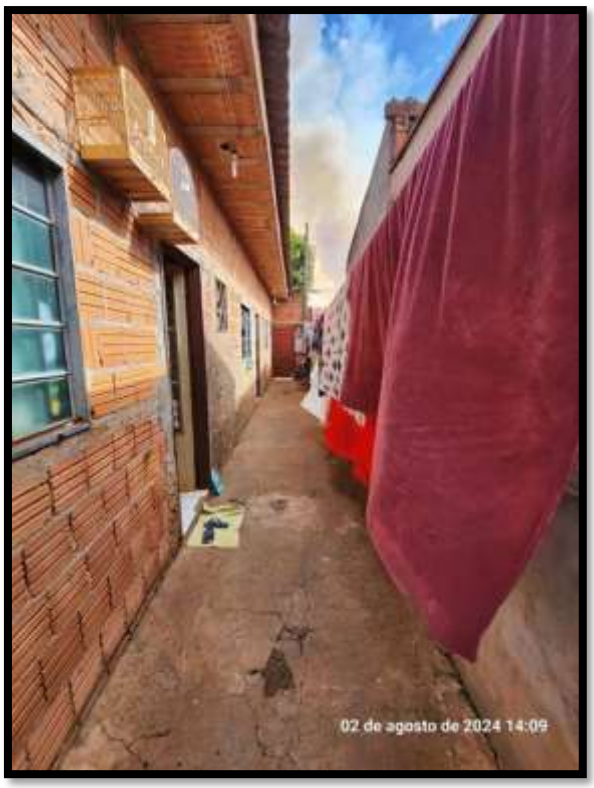


DORMITÓRIO

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, um ventilador de teto com lâmpada, veneziana em perfil metálico com grades e vidros, batente e porta de madeira sem fechadura, laje e cobertura de telhas de fibrocimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





CORREDOR LATERAL EXTERNO (LADO ESQUERDO)

Piso cimentado, corpo da residência sem reboco, beiral de alvenaria sem reboco e dois bocais com lâmpadas.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

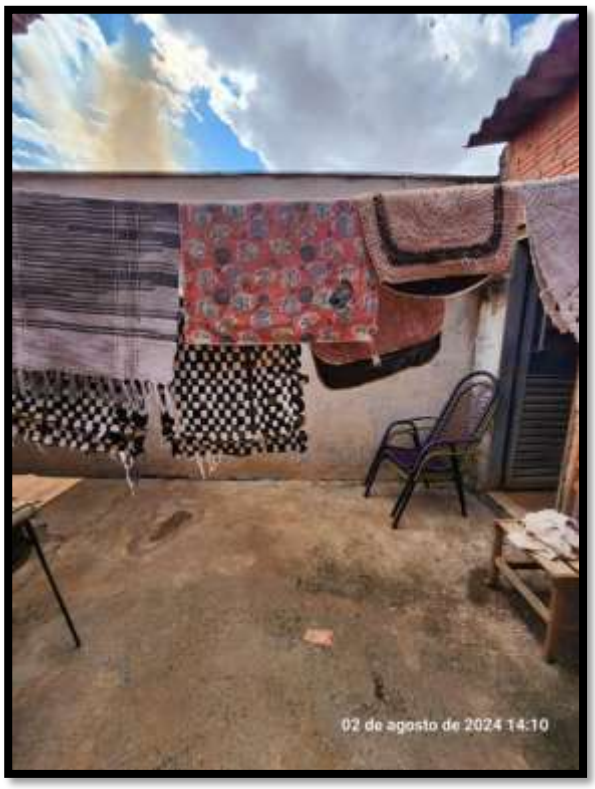








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





QUINTAL

Piso cimentado, corpo da residência e da edícula sem reboco, tanque de granilite com torneira, um refletor e uma antena.

EDICULA (FUNDOS)





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





COZINHA

Piso cimentado, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, porta em perfil metálico tipo postigo com vidros (um quebrado), vitrô de correr em perfil metálico com grades e vidros, pia de mármore sintético com torneira, um bocal sem lâmpada, forro de pvc e cobertura de telhas de fibrocimento.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





DORMITÓRIO

Piso cimentado, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, vitrô de correr em perfil metálico com grades e vidros, um ventilador de teto sem lâmpada, forro de pvc e cobertura de telhas de fibrocimento.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





BANHEIRO

Piso cimentado, paredes rebocadas que receberam pintura latex pva, vitrô basculante em perfil metálico com vidros, vaso sanitário com caixa de descarga externa, lavatório de louça com coluna e torneira, um bocal sem lâmpada, forro de pvc e cobertura de telhas de fibrocimento.

---

16 PESQUISAS DE MERCADO

16.1 FONTES DE PESQUISAS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS - AMOSTRAS

As pesquisas de mercado foram realizadas através de informações obtidas exclusivamente na cidade de Sertãozinho/SP, à procura por "PRÉDIOS RESIDENCIAIS" que haviam sido transacionados recentemente ou, na falta desses, os que estavam sendo ofertados para vendas pelas imobiliárias e corretores da cidade, anunciados em sites e também pelos seus próprios proprietários.

Esta identificação permitiu a obtenção de inúmeros imóveis (CASAS TÉRREAS RESIDENCIAIS), dos quais foram selecionados os abaixo descritos, estando identificados pelas AMOSTRAS de 01 a 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

NOTAS

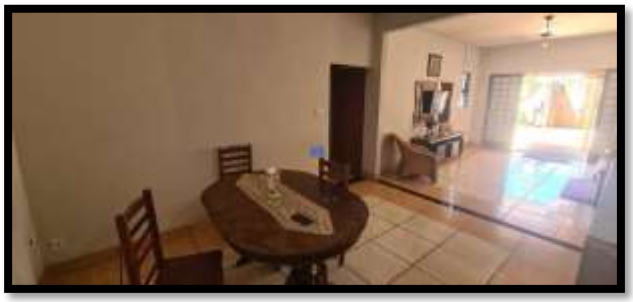
Conforme prescrito em norma, a quantidade das amostras coletadas e utilizadas foram suficientes para a aplicação da metodologia escolhida.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, bem como por imobiliárias e corretores habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de "boa fé".

17 FOTOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS REFERENCIAIS – AMOSTRAS

AMOSTRA 01





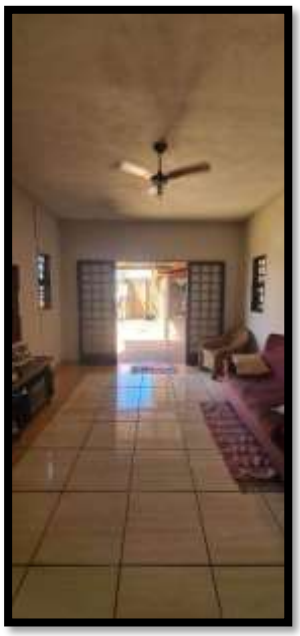
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

AMOSTRA 01	
Imobiliária:	Imobiliária Lar – CRECI 10.010-J
Endereço imobiliária:	Rua Geremias Lunardelli, nº. 1.005 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3945-8000
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Jardim Porto Seguro – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.imobiliarialar.com.br – Código 637 Todas as imagens e informações foram obtidas neste site
Área do Terreno:	200,00 m²
Área construída:	116,00 m²
Valor para venda:	R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)
02 dormitórios, um banheiro, uma sala de visitas, cozinha, copa e lavanderia coberta .	
LINK https://www.imobiliarialar.com.br/imovel/casa-a-venda-jardim-porto-seguro-sertaozinho-sp/637	

AMOSTRA 02





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





AMOSTRA 02	
Imobiliária:	Habsert Empreendimentos Imobiliários CRECI 35.151-J
Endereço imobiliária:	Rua Elpidio Gomes, nº. 1177 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3947-4558 e (16) 98872-7876
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Conjunto Habitacional Antônio Pedro Ortolan – Cohab III Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.habsert.com.br – Código 313 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	200,00 m²
Área construída:	115,68 m²
Valor de venda:	R$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais)
02 dormitórios, escritório, cozinha planejada, sala de tv, banheiro social, lavanderia e 02 vagas de garagem.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

LINK

https://habsert.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-conjunto-habitacional-antonio-pedro-ortolan-sertaozinho-sp-115m2-id-313

AMOSTRA 03











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.








AMOSTRA 03	
Imobiliária:	Remax Prestige – CRECI 34.172-J
Endereço:	Avenida Antonio Paschoal, 191 – Sertãozinho/SP
Telefone:	(16) 3491-4150
Tipo de Imóvel:	Casa Térrea - Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Giuseppe Baccega, 372

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Bairro:	Conjunto Habitacional Antônio Pedro Ortolan – Cohab III Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.remax.com.br – Código ID 780191008-21 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	200,00 m²
Área construída:	177,00 m²
Valor à venda:	R$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais)
03 dormitórios, sala de visitas, sala de jantar, cozinha, 02 banheiros, garagem para dois carros e área de churrasco.	
LINK https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/sertaozinho/372-rua-giuseppe-baccega/780191008-21	

AMOSTRA 04









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.







AMOSTRA 04	
Imobiliária:	Expandh Imóveis - CRECI – 11.597-J
Endereço:	Rua Barão do Rio Branco, nº. 1.611 - Sertãozinho/SP
Telefone:	(16) 2105-3333

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Tipo de Imóvel:	Casa Térrea - Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Keitaro Hatajima, nº 139
Bairro:	Conjunto Habitacional Antônio Pedro Ortolan – Cohab III Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.expandhimoveis.com.br – Cód. 90311 Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site
Área do terreno:	200,00 m²
Área construída:	137,42 m²
Valor à venda:	R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)
04 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha/lavanderia, 02 banheiro social, 01 vaga de garagem e salão de festas.	
LINK https://www.expandhimoveis.com.br/comprar/Sertaozinho/Casas/Padrao/Conjunto-Habitacional-Antonio-Pedro-Ortolan/90311	

AMOSTRA 05









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.










Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

AMOSTRA 05	
Imobiliária:	Expandh Imóveis – CRECI 11.597-J
Endereço imobiliária:	Rua Barão do Rio Branco, nº. 1.611 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 2105-3333
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Conj. Habitacional Lúcia Fabro Sverzut – Cohab VII – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.expandhimoveis.com.br – Código 06401 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	200,00 m²
Área construída:	99,25 m²
Valor ofertado para venda:	R$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)
Casa com 02 quartos, sala, copa, cozinha, banheiro, forro em pvc e uma garagem coberta com portão basculante sem motor. Garagem pode ser ampliada.	
LINK https://www.expandhimoveis.com.br/comprar/Sertaozinho/Casas/Padrao/Conjunto-Habitacional-Lucia-Fabro-Sverzut/06401	

AMOSTRA 06





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.






AMOSTRA 06	
Imobiliária:	Imobiliária Lar – CRECI 10.010-J
Endereço imobiliária:	Rua Geremias Lunardelli, nº. 1.005 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3945-8000
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Jardim Jamaica – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.imobiliarialar.com.br – Código 28 Todas as imagens e informações foram obtidas neste site
Área do Terreno:	125,00 m²
Área construída:	99,51 m²
Valor para venda:	R$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)
Casa de meio terreno, localizada no Jardim Jamaica, vaga coberta, 02 dormitórios com armários embutidos, banheiro, cozinha e lavanderia.	
LINK https://www.imobiliarialar.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-1-vaga-jardim-jamaica-sertaozinho-sp/28	

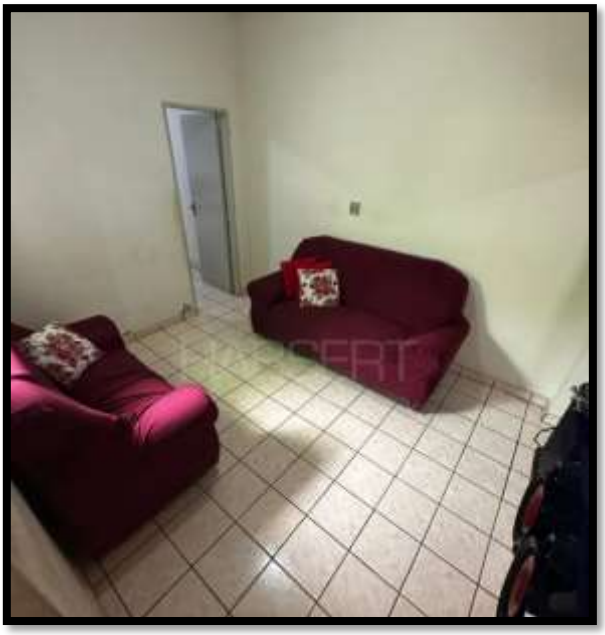
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

AMOSTRA 07



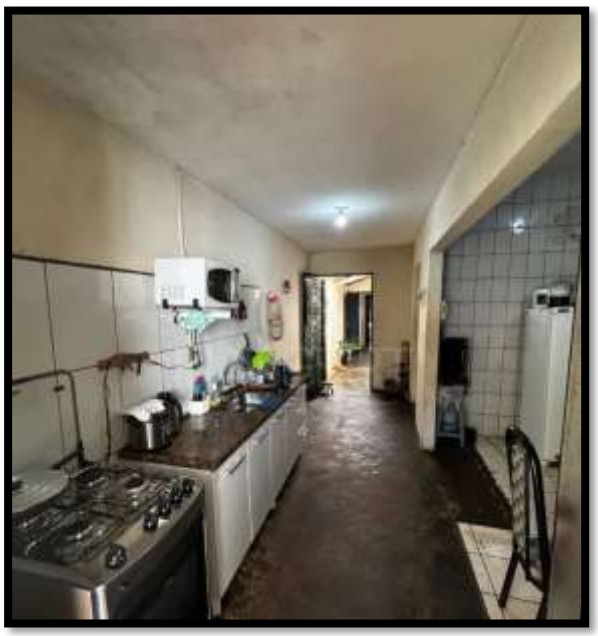








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.





AMOSTRA 07	
Imobiliária:	Habsert Empreendimentos Imobiliários CRECI 35.151-J
Endereço imobiliária:	Rua Elpidio Gomes, nº. 1177 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3947-4558 e (16) 98872-7876
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Jardim Paraíso – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.habsert.com.br – Código 275 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	137,00 m²
Área construída:	110,05 m²
Valor de venda:	R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)
04 dormitórios sendo 01 suíte, sala de tv, cozinha, banheiro social, corredor de acesso, área de serviço e garagem coberta para 01 veículo.	
LINK https://habsert.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-jardim-paraiso-sertaozinho-sp-110m2-id-275	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

AMOSTRA 08








AMOSTRA 08	
Imobiliária:	GW Imobiliária – CRECI 28.768-J
Endereço imobiliária:	Rua Aprígio de Araújo, 1194 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3945-6265

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Endereço:	Rua Vol. Otto Gomes Martins, nº. 2.754
Bairro:	Jardim Alvorada – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.imobiliariagw.com.br – Código 818 Todas as imagens e informações foram obtidas neste site
Área do Terreno:	120,00 m²
Área construída:	94,13 m²
Valor ofertado para venda:	R$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)
03 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de visitas, 01 cozinha e 01 lavanderia.	
LINK https://imoveisgw.com/imovel/venda/casas/sertaozinho/jardim-alvorada/818	

AMOSTRA 09









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.










Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.



AMOSTRA 09	
Imobiliária:	Remax Prestige – CRECI 34.172-J
Endereço:	Avenida Antonio Paschoal, 191 – Sertãozinho/SP
Telefone:	(16) 3491-4150
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Endereço:	Rua Tenente Hélio B. de Oliveira, nº. 265
Bairro:	Jardim Jamaica – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.remax.com.br – Código ID 780191008-22 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	126,50 m²
Área edificada:	90,00 m²
Valor ofertado para venda:	R$ 159.900,00 (cento e cinquenta e nove mil e novecentos reais)
02 dormitórios, 02 banheiros, lavanderia, cozinha, copa e garagem.	
LINK https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/sertaozinho/265-rua-tenente-helio-batista-de-oliveira/780191008-22	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

AMOSTRA 10











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.









AMOSTRA 10	
Imobiliária:	Andrade e Menezes – CRECI 25.188-J
Endereço imobiliária:	Rua São José, 110 – Ribeirão Preto/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 99205 – 8558 e (16) 99450 - 4548
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Jardim Paraíso – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.andradeemenezes.com.br – Código CA4568 - Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	130,00 m²
Área construída:	116,00 m²
Valor ofertada para venda:	R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)
Casa térrea 02 dormitórios, banheiro social, sala de visitas, cozinha, área de serviço, quintal e uma vaga de garagem.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

LINK

https://www.andradeemenezes.com.br/imovel/casa-de-114-m-com-2-quartos-jardim-paraiso-sertaozinho/CA4568-FC3?from=sale

18 METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a determinação do valor de mercado, para fins de comercialização imobiliária **"VENDA"**, do imóvel objeto do presente trabalho foi a do **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"**:

> "MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO": É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. É utilizado para avaliações de terrenos e benfeitorias e consiste na pesquisa de mercado de bens similares vendidos ou em oferta, considerando-se a homogeneização.

Reunimos, na medida do possível, informações sobre os valores praticados para um determinado conjunto de imóveis similares entre si (locativo mensal), mas, mesmo assim, esse conjunto de amostras não se mostrou homogênea o bastante para permitir uma conclusão direta quanto ao valor médio desses imóveis, sendo que isso só seria possível, se os imóveis pesquisados e todos os aspectos intervenientes à formação de seus respectivos valores pudessem ser considerados idênticos.

Como na prática isso não acontece, pois, em geral, os imóveis apresentam características diferentes entre si, antes de extrairmos uma média dos valores observados, fez-se necessária as homogeneizações dos dados coletados, através do Tratamento Matemático Estatístico, aplicando-se os "Fatores" que mais se enquadravam para as devidas homogeneizações, buscando amenizar as diferenças existentes e adequando as características entre os imóveis referenciais (amostras) e o IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Utilizamos o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" descrito acima, conforme demonstrado no ANEXO I, respeitando os níveis de precisão e fundamentação prescritos na NBR 14.653 – Partes 1 e 2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS "ABNT", sendo apresentado na modalidade "Completo", usando especificamente para o método descrito o software AVALURB 6.0, desenvolvido pela AM Projetos e Sistemas.

Quanto ao "Grau de Fundamentação" e "Grau de Precisão", estarão demostrados a seguir, no tópico: **20 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**.

19 DESCRIÇÕES DOS FATORES UTILIZADOS NAS HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS COLETADOS

- **Fator "Oferta":** Faz a correção da elasticidade da informação pois, usualmente os imóveis são ofertados em valores superiores ao que são efetivamente transacionados. Para imóveis ofertados no mercado adota-se, normalmente, um valor dentro do intervalo de 0,80 e 1,00. Para dados de imóveis já transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual à 1,00.

- **Fator "Localização"**: Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

- **Fator "Padrão de Acabamento":** Corrige as diferenças existentes entre as variações nos detalhes dos padrões de acabamentos dos imóveis utilizados como comparativos em relação ao padrão de acabamento em que se encontra o IMÓVEL AVALIANDO, analisando também neste fator, as diferenças relacionadas aos que possuem móveis planejados.

- **Fator "Conservação":** Corrige as diferenças dos estados de conservações dos imóveis referenciais (amostras) em comparação com o estado de conservação do IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

20 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Utilizamos o método acima, respeitando os níveis de precisão e fundamentação prescritos na NBR 14.653 – Partes 1 e 2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS "ABNT", sendo apresentado na modalidade "Completo" – "Grau de Fundamentação II" e "Grau de Precisão III", usando especificamente para o método descrito o software AVALURB 6.0, desenvolvido pela AM Projetos e Sistemas.

"Grau de Fundamentação"

Tabelas 3 e 4 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2 da ABNT

(ANEXO IV)

Item 1

Caracterização do imóvel avaliando

Grau II (Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento)

02 pontos

Item 2

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados

Grau III (10 elementos)

02 pontos

Item 3

Identificação dos dados de mercado

Grau II (Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados)

02 pontos

Item 4

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Grau II (0,50 a 2,00)

02 pontos

Tendo em vista a tabela 4 (ANEXO IV) do item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu 08 pontos, alcançando o **"Grau II"** de **Fundamentação**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Conforme a tabela 5 (ANEXO IV) do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu o **"Grau III"** de **Precisão**.

21 TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

21.1 RELATÓRIO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

TRATAMENTO POR FATORES

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

VIDE ANEXO I

1) IDENTIFICAÇÃO

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL

6) INTERVALO DE CONFIANÇA

7) CAMPO DE ARBÍTRIO

8) CONCLUSÃO FINAL

9) OBSERVAÇÕES GERAIS/GRÁFICOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

22 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

IMÓVEL AVALIANDO							
NÍVEL DE OFERTA		**NÍVEL DE DEMANDA**		**ABSORÇAO DO BEM PELO MERCADO**		**DESEMPENHO DO MERCADO ATUAL**	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
	Médio		Médio		Normal		Normal
X	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	Normal/Difícil	X	Normal/Recessivo
	Baixo		Baixo		Difícil		Recessivo

23 DOCUMENTAÇÕES ANEXAS

ANEXO I

- Relatório – Tratamento Matemático Estatístico – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Utilizado especificamente para este método o software "AVALURB 6.0", desenvolvido pela AM Projetos e Sistemas.

ANEXO II

- Certidão de Valor Venal nº. 529068/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 06/08/2.024.

ANEXO III

- Certidão de Lançamento de IPTU nº. 529069/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 06/08/2.024.

ANEXO IV

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

- Especificação da Avaliação Imobiliária quanto aos Graus de Fundamentação e Precisão.

ANEXO V

- Certidão da Matrícula nº. 37.800, Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, extraída das fls. 41 dos autos.

24 CONCLUSÃO

Com base em pesquisas de imóveis e na utilização de métodos que mais se adequaram, realizados segundo a NBR nº. 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando-se fatores de transposição e correção consubstanciada, seguindo técnicas modernas de avaliações, que contribuíram para a formação e convicção do valor aqui expresso, conclui-se que o **IMÓVEL AVALIANDO**, objeto da matrícula nº. 37.800, Livro nº. 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, para fins de **COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**, no estado em que se encontrava no momento da vistoria, representa nesta data a importância de:

R$ 205.000,00
(Duzentos e cinco mil reais)

25 RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERENTE FLS. 73 DOS AUTOS

"1) QUAL O VALOR AVALIADO PARA VENDA DO IMÓVEL?"

Resposta: O valor de mercado, para fins de comercialização imobiliária "VENDA", do IMÓVEL AVALIANDO está informado no tópico **24 CONCLUSÃO**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

26 TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente parecer consta de 77 (setenta e sete) páginas digitadas, numeradas e assinadas digitalmente pelo perito judicial. Ao final, está acompanhado dos ANEXOS I, II, III, IV e V, dos quais foram mencionados durante o trabalho.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me desde já à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

Sertãozinho/SP, 07 de agosto de 2.024.

JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS
Perito Judicial
CNAI 10.672

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

ANEXO I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: PTAM 177 * 08_2024 **Tipo:** Completo **Solicitante:** Forum de Sertãozinho-SP

Lograd.: Rua Edgard Garcia da Costa, nº 228 **Nº:** 244 **Complemento:** 14165416

Bairro: Jardim Santa Clara **Cidade:** Sertãozinho **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	V.Hom.(R$/m2)
1	180.000,00	116,00	1.551,72	0,95	1,00	0,95	0,95	1.330,41
2	290.000,00	115,68	2.506,92	0,95	0,90	0,85	0,85	1.548,62
3	290.000,00	177,00	1.638,42	0,95	0,90	0,90	0,90	1.134,69
4	210.000,00	137,42	1.528,16	0,95	0,90	0,95	0,95	1.179,19
5	180.000,00	99,25	1.813,60	0,95	0,95	0,95	0,95	1.477,19
6	195.000,00	99,51	1.959,60	0,95	0,90	0,90	0,90	1.357,12
7	190.000,00	110,05	1.726,49	0,95	1,00	1,00	1,00	1.640,16
8	120.000,00	94,13	1.274,83	0,95	1,00	1,00	1,00	1.211,09
9	159.900,00	90,00	1.776,67	0,95	0,90	0,90	0,90	1.230,43
10	175.000,00	116,00	1.508,62	0,95	1,00	0,95	0,90	1.225,38

F1: Oferta **F2:** Localização **F3:** Acabamento **F4:** Conservação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700820811
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	10
Grau de liberdade (Ud):	9
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	1.134,69
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	1.640,16
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	13.334,27
Amplitude total (R$/m2):	505,48
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R$/m2):	101,10
Média aritmética (R$/m2):	1.333,43
Mediana (R$/m2):	1.280,42
Desvio médio (R$/m2):	137,876503
Desvio padrão (R$/m2):	170,674769
Variância (R$/m2) ^ 2:	29.129,876762

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 JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824619
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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") = 1,96

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,1644

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7972

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 (%) = 12,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824619
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

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) = 1,383

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 1.258,78

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **1.333,43**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 1.408,07

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,60

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,60

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

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

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 1.133,41

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 1.333,43

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 1.533,44

---

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) = 153,40

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 1.333,43

VALOR TOTAL (R$) = 204.548,16

duzentos e quatro mil, quinhentos e quarenta e oito reais e dezesseis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

O IMOVEL AVALIANDO situado na Rua Edgard G. da Costa, nºs 228/244, bairro Jardim Santa Clara, nesta cidade de Sertãozinho/SP, no estado em que se encontrava no momento da vistoria, representa nesta data a importância de (*) R$ 205.000,00 (*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653

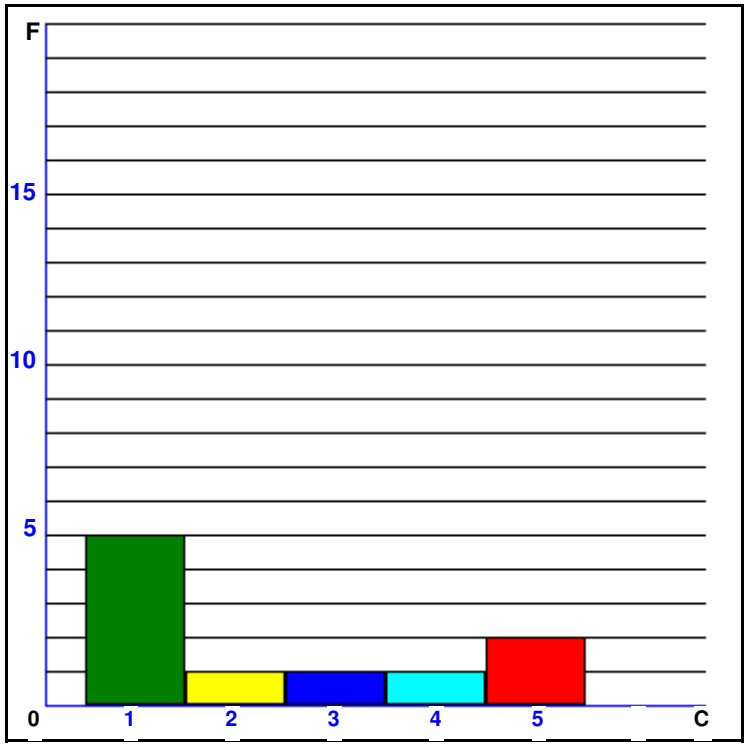
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824619
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



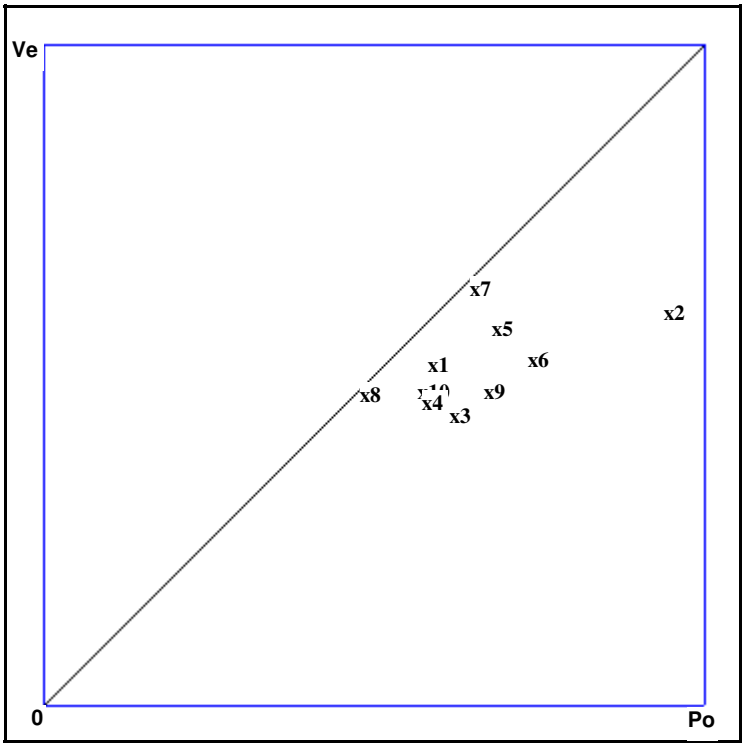
Classe	INTERVALO De:	Até	Freq.
1	1.134,69	1.235,78	5
2	1.235,78	1.336,88	1
3	1.336,88	1.437,97	1
4	1.437,97	1.539,07	1
5	1.539,07	1.640,16	2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



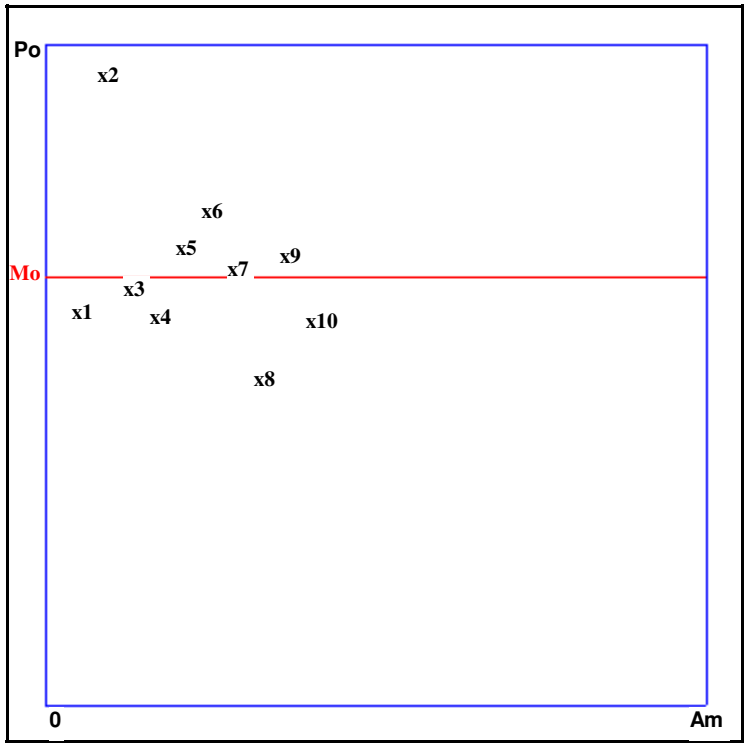
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	1.551,72	1.330,41	0,86
2 -	2.506,92	1.548,62	0,62
3 -	1.638,42	1.134,69	0,69
4 -	1.528,16	1.179,19	0,77
5 -	1.813,60	1.477,19	0,81
6 -	1.959,60	1.357,12	0,69
7 -	1.726,49	1.640,16	0,95
8 -	1.274,83	1.211,09	0,95
9 -	1.776,67	1.230,43	0,69
10 -	1.508,62	1.225,38	0,81

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 1.728,50

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

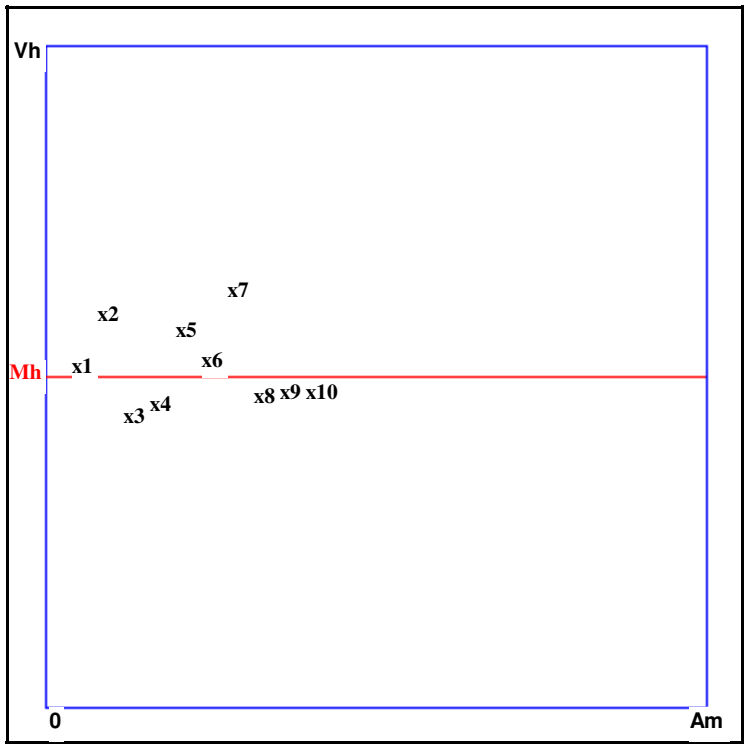
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	1.551,72	176,779	10,23
2 -	2.506,92	778,412	45,03
3 -	1.638,42	90,085	5,21
4 -	1.528,16	200,341	11,59
5 -	1.813,60	85,099	4,92
6 -	1.959,60	231,099	13,37
7 -	1.726,49	2,015	0,12
8 -	1.274,83	453,670	26,25
9 -	1.776,67	48,163	2,79
10 -	1.508,62	219,882	12,72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 1.333,43

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	1.330,41	3,018	0,23
2 -	1.548,62	215,188	16,14
3 -	1.134,69	198,741	14,90
4 -	1.179,19	154,240	11,57
5 -	1.477,19	143,763	10,78
6 -	1.357,12	23,695	1,78
7 -	1.640,16	306,736	23,00
8 -	1.211,09	122,336	9,17
9 -	1.230,43	102,997	7,72
10 -	1.225,38	108,050	8,10

Data: 07/08/2024

JOSÉ ANTONIO DE FREITAS - PERITO JUDICIAL
CNAI 10.672

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

ANEXO II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

MUNICIPIO DE SERTÃOZINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI Jardim Recreio SERTÃOZINHO SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 529068/2024 **Data Geração: 06/08/2024** **Data Validade: 06/10/2024**

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuidos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Identificação

Inscrição	02-2447-1-0004-001 IdFisico 4038200
Responsável	IRENE LOPES MARINHO - Crc 141878
Local do Imóvel	14165-416 - RUA EDGARD GARCIA DA COSTA, 0
Bairro/Loteamento	JARDIM SANTA CLARA Quadra: I Lote: 04
Bairro	JARDIM SANTA CLARA Cidade: SERTÃOZINHO Estado: SP
Exercício de Lancto	2024
Área Terreno	200,00
Área Edificada	136,42
Vlr Venal Territorial	R$2.756
Vlr Venal Edificação	R$95.574,49
Vlr Venal Imóvel	R$98.330,49

Data Emissão: 06/08/2024

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet:
http://www.sertaozinho.sp.gov.br

Número: 529068/2024
Inscrição: 4038200

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.
Este documento tem a validade somente para o exercício de

Certidão Emitida Gratuitamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

ANEXO III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

MUNICIPIO DE SERTÃOZINHO

SECRETARIA DA FINANÇAS

Seção da Receita

CNPJ 45.371.820/0001-28

RUA JORDAO BORGHETTI, 250 - CEP 14170-120 - Jardim Recreio - FONE (16)2105-1000

Certidão de Lançamento de IPTU

Certidão Numero

529069/2024

A Prefeitura Municipal de Sertãozinho, Estado de São Paulo, para fins que dispõe o Paragrafo 2º do Art. 5º e o Paragrafo Único do Art. 10º da Lei Complementar Nº 01/90, **CERTIFICA** , a pedido do interessado através de requerimento protocolado sob N° que na presente data, as áreas construídas consideradas como base de cálculo com fins tributários que foram utilizadas para o lançamento do imposto predial do imóvel abaixo identificado são as constantes na presente certidão, tendo como fato gerador o dia 1 ° de janeiro de cada exercicio, conforme paragrafo único do artigo 3° da Lei Complementar 01/90.

IDENTIFICAÇÃO

IdFisico **4038200**
Inscrição **02-2447-1-0004-001**
Loteamento **JARDIM SANTA CLARA**
Quadra **I** Lote **04** Matricula **37800**
Área do Terreno **200.00 M²** Testada **10.00 M**
Proprietário **BG EMPREENDIMENTOS S/S LTDA**
Compromissário **IRENE LOPES MARINHO**
Endereço **14165-416 - RUA EDGARD GARCIA DA COSTA, 0**
Bairro **JARDIM SANTA CLARA**

ÁREAS CONSTRUÍDAS

Exercício	Área	Situação
2015	**136.42 M²**	
2016	**136.42 M²**	
2017	**136.42 M²**	
2018	**136.42 M²**	
2019	**136.42 M²**	
2020	**136.42 M²**	
2021	**136.42 M²**	
2022	**136.42 M²**	
2023	**136.42 M²**	
2024	**136.42 M²**	

Todo referido é verdade.

SERTÃOZINHO, 06 de Agosto de 2024

GUSTAVO APARECIDO FARINASSO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA
33.628.616-8SSP/SP

ATENÇÃO : Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento

- CERTIDÃO EMITIDA COM ASSINATURA DIGITAL AUTORIZADA PELO DEC. 5021 DE 11/05/2009 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

ANEXO IV

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores, conforme ABNT NBR 14.653-2:2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 [a]

a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

Tabela 4 — Enquadramento segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores, conforme ABNT NBR 14.653-2:2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores, conforme ABNT NBR 14.653-2:2011

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

ANEXO V

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2024 às 17:01 , sob o número WSET24700824611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1quXmP5F.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SERTÃOZINHO - SP
Avenida Antonio Paschoal nº 175 - Nova Sertãozinho - Fone (16) 3942-5618
Sertãozinho - SP - CEP 14160-005
CNPJ: 51.797.629/0001-45
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNM nº 120386.2.0037800-67

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA 37.800 | FOLHA 01

LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL

Distrito: Sertãozinho
Município: Sertãozinho

Urbano (X) C P M
Rural ( ) INCRA

Situação: Loteamento "JARDIM SANTA CLARA" - Lote nº 04 - Quadra I
Denominação: Rua 07, lado par

MATRÍCULA Nº 37.800 Protocolo nº 68.289 17 de Janeiro de 2001

IMÓVEL: LOTE Nº 04 - QUADRA I - 200,00 m²

Um terreno situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo Lote nº 04, da Quadra "I", do loteamento denominado "JARDIM SANTA CLARA", encerrando a área de duzentos (200,00) metros quadrados, com frente para a RUA 07, lado par, medindo dez (10,00) metros de frente para a referida Rua e igual medida de fundos, por vinte (20,00) metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado esquerdo de quem da Rua olha com o lote nº 05; do lado direito confrontando com o lote nº 03; e, nos fundos confrontando com propriedade de José Nilson Rossanez e outros, distante trinta e um (31,00) metros do alinhamento predial da Rua 03, na quadra completada pela Rua 02 e propriedade de Cepark Empreendimentos S/C Ltda.

PROPRIETÁRIA: BG EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., com sede na cidade de São Carlos, deste Estado, na Rua Raimundo Corrêa, nº 120, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 01.193.946/0001-84.

REGISTRO ANTERIOR: R-1/ 37.675 de 17 de janeiro de 2001, no Livro nº 2 de Registro Geral, referente ao registro do loteamento promovido pela proprietária nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 de 19/12/79, conforme processo arquivado nesta serventia.

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: Os lotes são de uso residencial e/ou comercial e as restrições são aquelas impostas pela Prefeitura Municipal local, em legislação própria aplicável a loteamentos urbanos, conforme zoneamento por ela determinado.

Sertãozinho, 17 de janeiro de 2001. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2023 às 17:00 , sob o número WSCE17206083235611.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002603-81.2023.8.26.0597 e código 1Q03...