

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, 17 de setembro de 2.024.

JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS
Perito Judicial
CNAI 10.672

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM JAF 180 * 09/2024



01 SOLICITANTE

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

PROCESSO DIGITAL Nº: 1009713-34.2023.8.26.0597
CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
ASSUNTO: CONDOMÍNIO
REQUERENTE: MICAELA DA SILVA
**REQUERIDO: LAIRTON MOREIRA E ROSILENE DE OLIVEIRA
 GONÇALVES MOREIRA**

02 ÍNDICE

01	SOLICITANTE	Pág. 01
02	ÍNDICE	Pág. 02
03	NÚMERO DESTE PARECER "PTAM"	Pág. 03
04	OBJETIVO	Pág. 04
05	PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	Pág. 04
06	PARTES DA ABNT/NBR	Págs. 04/05
07	DA COMPETÊNCIA - LEI 6.530/78	Pág. 05
08	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	Págs. 06/07
09	VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO	Págs. 07/10
10	MELHORIAS PÚBLICAS	Págs. 10/11
11	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	Pág. 12
12	VISTA AÉREA 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. 14/32
16	METODOLOGIA APLICADA	Pág. 33
17	DESCRIÇÕES DOS FATORES UTILIZADOS NAS HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS	Pág. 34
18	PESQUISAS DE MERCADO	Pág. 35
19	FOTOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS REFERENCIAIS - AMOSTRAS	Págs. 36/70
20	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES	Págs. 71/72
21	TRATAMENTOS MATEMÁTICOS ESTATÍSTICOS - RELATÓRIOS	Pág. 73
22	DIAGNÓSTICOS DE MERCADO	Pág. 74
23	DOCUMENTAÇÕES ANEXAS	Págs. 75/76
24	CONCLUSÕES	Págs. 76/77
25	RESPOSTA AOS QUESITOS	Pág. 77/78
26	TERMO DE ENCERRAMENTO	Págs. 78/79

03 NÚMERO DESTA PARECER – “PTAM”**“PTAM – JAF 180 * 09/2024”****04 OBJETIVO**

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo, a apuração e determinação dos justos valores de mercado, para fins de comercialização imobiliária **“VENDA”** e **“LOCATIVO MENSAL”**, de **“UM PRÉDIO RESIDENCIAL URBANO”**, localizado na Rua Walter Segatto, nº. 486, no Conjunto Habitacional Lourenço Domenici, CEP 14.177-135, nesta cidade de Sertãozinho/SP, considerando nesta data o mercado imobiliário e as características físicas do imóvel.

**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO**

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;

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.

08 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de **"UM PRÉDIO RESIDENCIAL URBANO"**, localizado na Rua Walter Segatto nº. 486, no Conjunto Habitacional Lourenço Domenici, CEP 14.177-135, nesta cidade de Sertãozinho/SP, tendo como proprietários os constante na matrícula do referido imóvel. (ANEXO V)

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP sob o nº. **02-1501-2-0486-000 – Controle 1442000**, conforme Certidão de Valor Venal nº. 534395/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 10/09/2.024, anexada neste parecer. (ANEXO III)

Está devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº. **51.571, Livro nº. 02**, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, na seguinte forma:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

Operador Nacional
de Registro de Imóveis
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula
51.571 / **01**
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Distrito <u>SERTÃOZINHO</u> Município <u>SERTÃOZINHO</u>	Urbano (<input checked="" type="checkbox"/>) C.P.M. <u>02150120486000-1442000</u> Rural () INCRA _____
Situação <u>CONJUNTO HABITACIONAL LOURENÇO DOMENICI – LOTE Nº 16 QUADRA Nº 03</u>	
Denominação <u>RUA WALTER SEGATTO Nº 486, esquina RUA LUIZA MARIA TOGNON PERTICARRARI</u>	

MATRÍCULA Nº 51.571 Protocolo nº 98.203 (18/01/2008) 30 DE JANEIRO DE 2008

IMÓVEL: Um prédio residencial situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho/SP, no "CONJUNTO HABITACIONAL LOURENÇO DOMENICI", com frente para a rua **WALTER SEGATTO Nº 486** (quatrocentos e oitenta e seis), esquina com a **RUA LUIZA MARIA TOGNON PERTICARRARI**, construído em seu respectivo terreno composto pelo lote nº 16 da quadra nº 03, contendo **cento e oitenta e dois metros e sessenta e dois (182,62 m²)** decímetros quadrados, de forma irregular, medindo e confrontando: um metro e oitenta e um (1,81) centímetros de frente para a referida rua Walter Segatto; treze metros e oitenta e nove (13,89) centímetros em linha curva, unindo a rua Walter Segatto à rua Luíza Maria Tognon Peticarrari; vinte (20,00) metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 476; onze (11,00) metros do lado esquerdo, com a rua Luíza Maria Tognon Peticarrari; e, dez (10,00) metros nos fundos, confrontando com o prédio nº 487 da rua Gerson de Moura. Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 02.1501.2.0486.000, código 1442000.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO – COHAB-RP, CNPJ nº 56.015.167/0001-80, sociedade de economia mista, com sede na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Avenida 13 de Maio, nº 157.

REGISTRO ANTERIOR: R-1/ 5.387, originada pelos R-1/ 5.385 e R-1/ 5.386, todos de 16 de Maio de 1979, Livro 2 – Registro Geral desta Serventia, Conjunto Habitacional promovido pela proprietária, conforme processo arquivado neste Ofício e Averbado sob nº Av-4/ 5.387, deste livro.

Sertãozinho, 30 de janeiro de 2008. O Oficial:


 José Antonio Rodrigues Francisco

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/jsp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 3009999888.

NOTA

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)

09 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel foi visitado, vistoriado e fotografado por este subscritor, no período da tarde, tendo como início às 13:30 horas, em companhia dos senhores:

- Pedro Alberto Grael Buttros, advogado da parte requerente, inscrito na OAB/SP sob o nº. 435.256;

Vitor Machado G. da Silva, advogado da parte requerente, inscrito na OAB/SP sob o nº. 468.734;

Rosilene de Oliveira Gonçalves Moreira, portadora do R.G. nº. 23.575.936-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº. 295.972.688-09;

Lairton Moreira, portador do R.G. nº. 18.426.893-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 071.414.058-95.

Após a apresentação do imóvel e em poder de todas as informações necessárias, 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 **119,50 m² (cento e dezenove metros e cinquenta decímetros quadrados)** e área de terreno, conforme consta na matrícula (ANEXO V) com **182,62 m² (cento oitenta e dois metros e sessenta e dois decímetros quadrados)**.

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	Irregular
Vocação	Residencial

CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO	
Utilização	Residencial
Ocupação	Proprietário
Tipo da Construção	Residencial
Posição	Isolada
Estrutura	Alvenaria
Vedação	Alvenaria
Cobertura (Telhado)	Telhas Romanas/Telhas de Fibrocimento
Piso Interno	Cerâmico/Cimentado tipo vermelhão
Piso Externo	Piso Cimentado
Acabamento Externo (Paredes)	Reboco/Pintura látex pva
Acabamento Interno (Paredes)	Revestimentos cerâmicos/Reboco/Pintura pva
Esquadrias (Portas/Vitrôs/Portões)	Perfil Metálico
Portas e Batentes	Madeira/Metálico
Ligação de Esgoto	Sim
Ligação de Água	Sim
Ligação de Energia Elétrica	Sim
Medidor de Energia Elétrica	01
(Medidor de Água – Hidrômetro)	01

Molduras de Gesso	Não
Idade Aparente	25 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	Bom
Vidros	Entre Bom e Regular
Parte Hidráulica	Bom
Parte Elétrica	Bom
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 AVALIANDO são: "EMEIF Prefeita Maria Neli Mussa Toniolo", "EMEF Professora Joaquinha Gilberti", "EMEF Marilena Arantes Meneghini", "EMEF Doutor Silvio Sarti", "EE Anna Passamonti Balardin" e "EMEF Professora Nair Teixeira Ortolan".



**VISTAS DA RUA "WALTER SEGATTO"
EM FRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO**



**VISTAS DA RUA "LUÍZA MARIA T. PERTICARRARI"
AO LADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

11 **MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

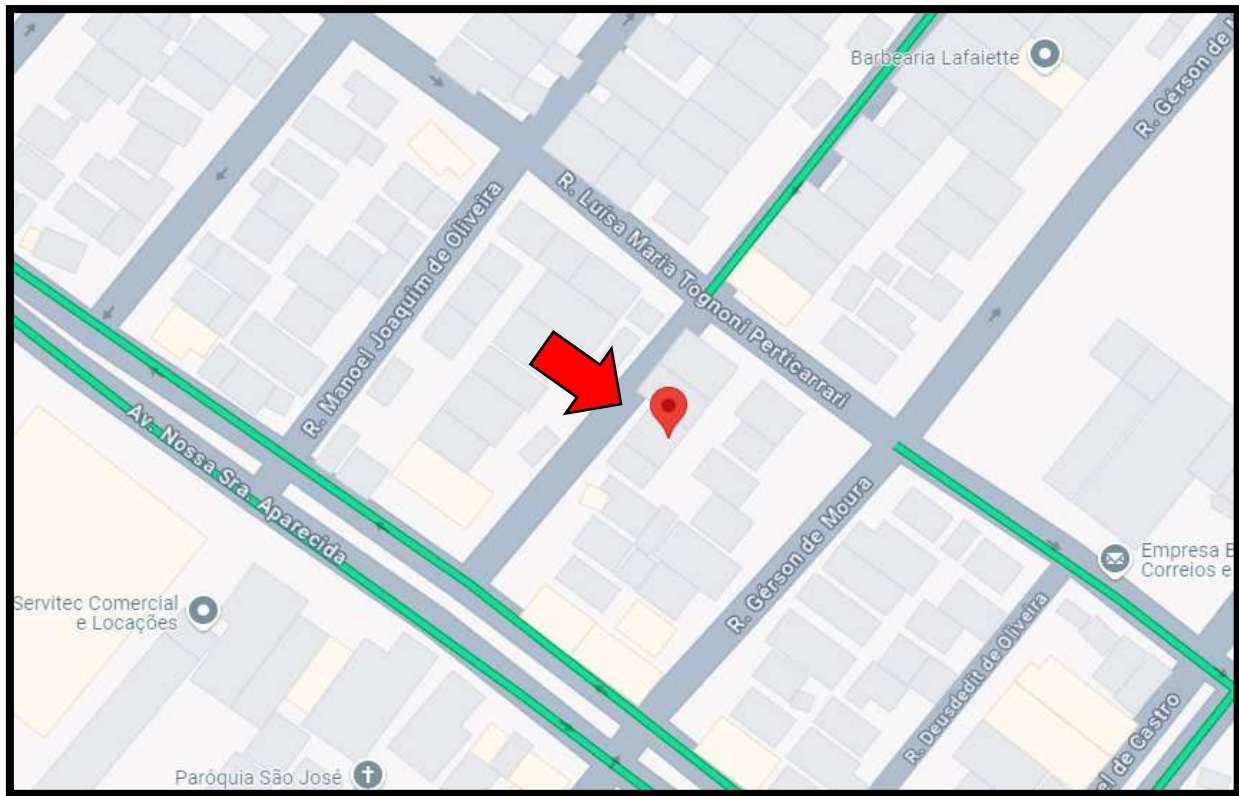


Imagem obtida no site: www.googlemaps.com.br

12 **VISTA AÉREA VIA SATÉLITE DO IMÓVEL AVALIANDO**



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

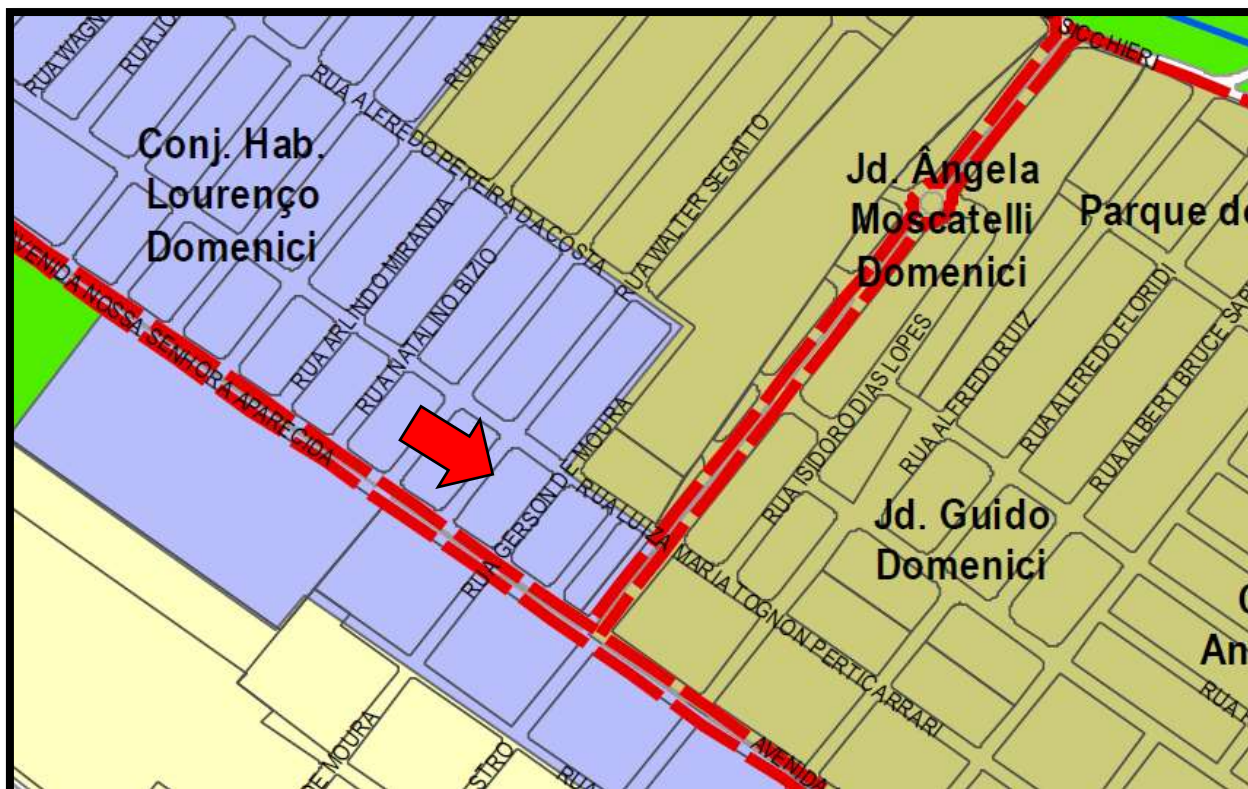
13 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O IMÓVEL AVALIANDO está localizado no bairro denominado “Conjunto Habitacional Lourenço Domenici”, nesta cidade de Sertãozinho/SP, com frente para a Rua Walter Segatto, sob o nº. 468, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a Av. Nossa Senhora Aparecida, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com a Rua Luíza Maria T. Peticarrari e pelos fundos com a Rua Gérson de Moura.

Trata-se de rua pavimentada, com mão única em direção aos bairros mais próximos, destacando: “Jardim Campo Alegre”, “Jardim Campo Belo”, “Jardim Europa”, “Conjunto Habitacional Drº. Walter Pádua Becker”, “Conjunto Habitacional Antonio Pedro Ortolan”, 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



**VISTAS DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO
FRENTE PARA A RUA WALTER SEGATTO**



**VISTAS DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO
CRUZAMENTO ENTRE A RUA WALTER SEGATTO E RUA LUIZA M. T. PERTICARRARI**







GARAGEM

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, dois bocais com lâmpadas, portão duas folhas em perfil metálico com fechadura, portão social em perfil metálico com fechadura, um portão em perfil metálico sem fechadura (acesso ao corredor lateral), um toldo, gradil em perfil metálico e cobertura de telhas romanas sob madeiramento aparente.





SALA DE VISITAS

Piso cimentado tipo vermelhão, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, um ventilador de teto com lâmpada, vitrô de correr em perfil metálico com vidros, porta em perfil metálico com vidros e fechadura, forro de pvc e cobertura de telhas romanas.



BANHEIRO SOCIAL

Piso cerâmico, revestimentos cerâmicos nas paredes até o teto, pia de granito com torneira, vaso sanitário com descarga acoplada, um bocal com lâmpada, um chuveiro, acessórios de banheiro, um armário com espelho sobre a pia, batente e porta de madeira com fechadura, forro de pvc e cobertura de telhas romanas.

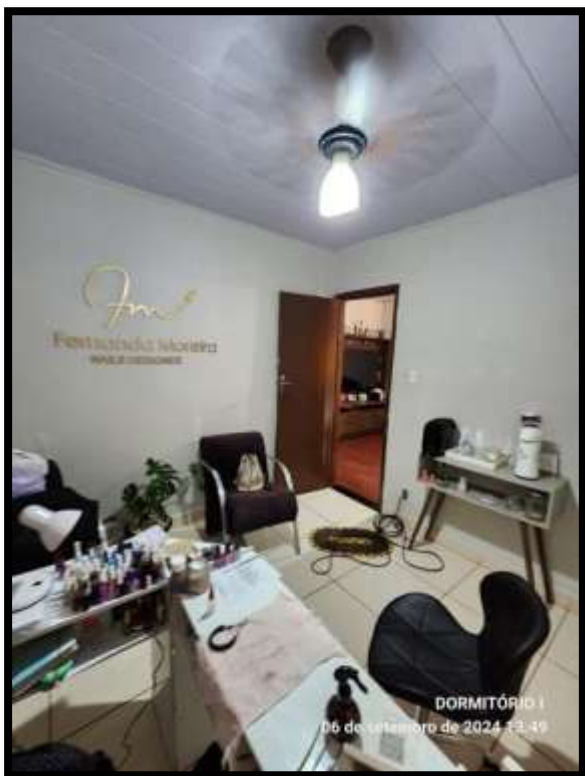
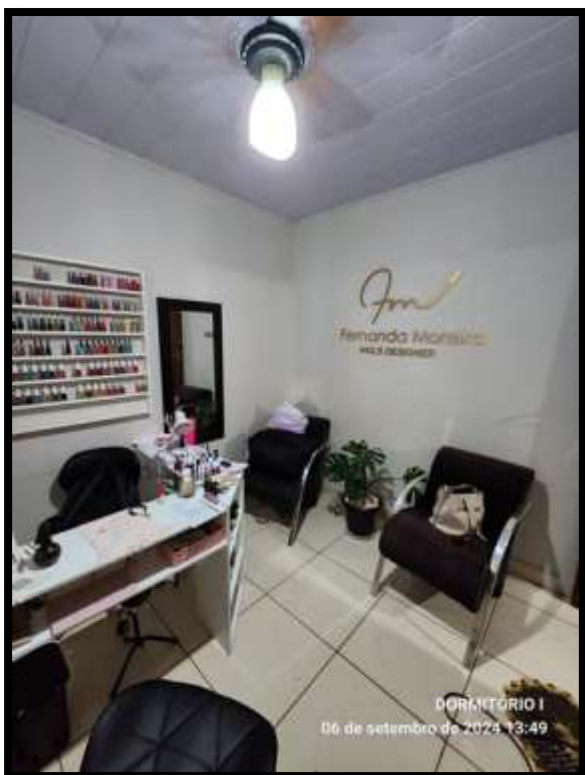


Este documento contém informações originais e assinadas digitalmente pelo Sr. JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS, ANEXO 10) GERENTE DE SERVIÇOS DE UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 3009999999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 3009999999.



COZINHA

Piso cimentado tipo vermelhão, paredes rebocadas que receberam pintura latex pva, um bocal com lâmpada, porta em perfil metálico tipo postigo com grades e vidros, vitrô de correr em perfil metálico com vidros, pia de granito com torneira, gabinete de aço sob a pia, forro de pvc e cobertura de telhas romanas.





DORMITÓRIO III

Piso cimentado tipo vermelhão, 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 com fechadura, forro de pvc e cobertura de telhas romanas.





CORREDOR EXTERNO (LADO DIREITO)

Piso cimentado, paredes da residência rebocadas que receberam pintura látex pva, dois bocais sendo um com lâmpada, tanque de granilite com quatro torneiras, beiral de madeiramento aparente sob telhas romanas.



QUINTAL

Piso cimentado, muros sem reboco e portão basculante em perfil metálico (automatizado).







VARANDA FUNDOS

Piso cimentado tipo vermelhão, paredes rebocadas que recebam pintura latex pva, um bocal com lâmpada, mureta de alvenaria e cobertura de telhas de fibrocimento sobre madeiramento aparente.

16 METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a determinação dos valores de mercado, para fins de comercialização imobiliária – “**VENDA**” e “**LOCATIVO MENSAL**”, 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 (venda e 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.

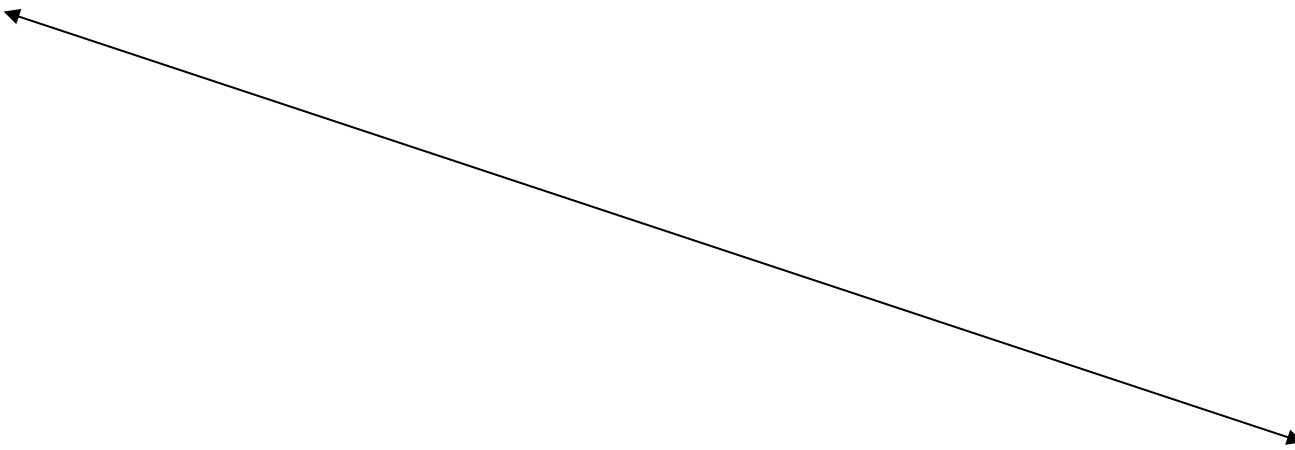
Como na prática isso não acontece, pois, em geral, os imóveis apresentam características diferentes entre si, antes de extrairmos uma média dos valores observados, fez-se necessária as homogeneizações dos dados coletados, através do Tratamento Matemático Estatístico, aplicando-se os “Fatores” que mais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

Utilizamos o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” descrito acima, conforme demonstrados nos ANEXOS I e II, respeitando os níveis de precisões e fundamentações prescritos na NBR 14.653 – Partes 1 e 2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS “ABNT”, sendo apresentados nas modalidades “Completo”, usando especificamente para o método descrito o software AVALURB 6.0, desenvolvido pela AM Projetos e Sistemas.

Quanto aos “Graus de Fundamentações” e “Graus de Precisões”, estarão demonstrados a seguir, no tópico: **20 ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES**.

17 DESCRIÇÕES DOS FATORES UTILIZADOS PARA AS 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.
- **Fator "Esquina":** Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tenham maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo portando mais valorizados. Sendo assim utilizaremos esse fator para corrigirmos as diferenças existentes entre imóveis localizados na "esquina" comparados com os localizados no "meio da quadra".



18 PESQUISAS DE MERCADO

18.1 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 e, na falta desses, os que estavam sendo ofertados 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 na seguinte forma:

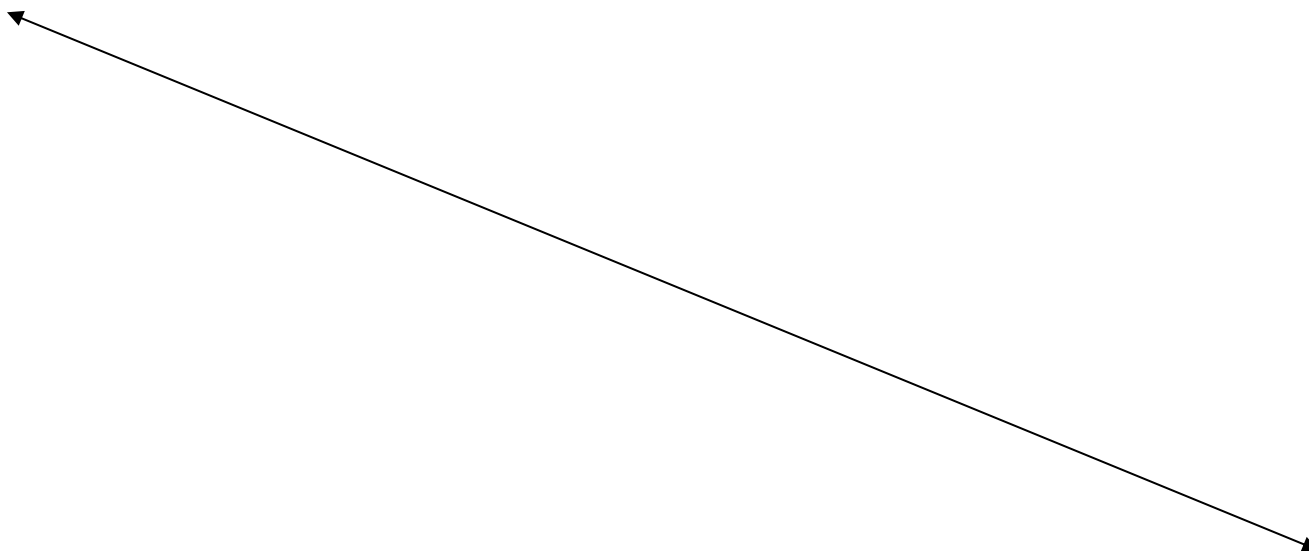
AMOSTRAS de 01 a 10, para os imóveis ofertados para "VENDA"
PRÉDIOS RESIDENCIAIS

AMOSTRAS de 01 a 10, para os imóveis ofertados para "LOCATIVO MENSAL"
PRÉDIOS RESIDENCIAIS

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".



19 FOTOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS REFERENCIAIS – AMOSTRAS

19.1 AMOSTRAS UTILIZADAS NA COMPARAÇÃO PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO – “VENDA”

AMOSTRA 01





AMOSTRA 01	
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 m ²
Área construída:	115,68 m ²
Esquina:	Não
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.	
LINK	
https://habsert.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-conjunto-habitacional-antonio-pedro-ortolan-sertaozinho-sp-115m2-id-313	

Este documento é uma reprodução original e assinada digitalmente por JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS, inscrita no CNPJ nº 17.209.122/22-5, inscrita no CNPJ nº 17.209.122/22-5, inscrita no CNPJ nº 17.209.122/22-5, inscrita no CNPJ nº 17.209.122/22-5, inscrita no CNPJ nº 17.209.122/22-5. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 3000R9B705.

AMOSTRA 02



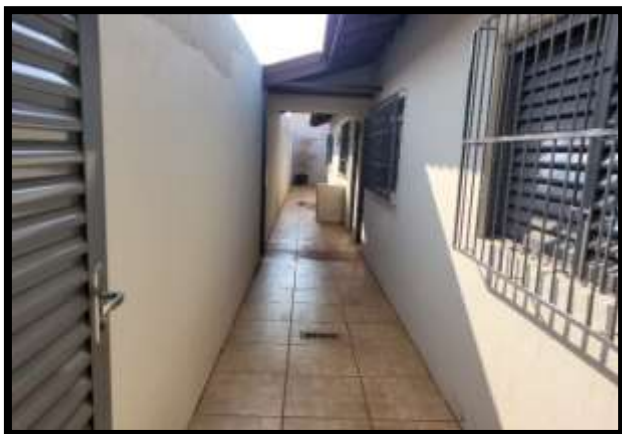
Este documento é uma reprodução original da assinatura digital e não pode ser usado para fins de autenticação. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300888505v.

AMOSTRA 03





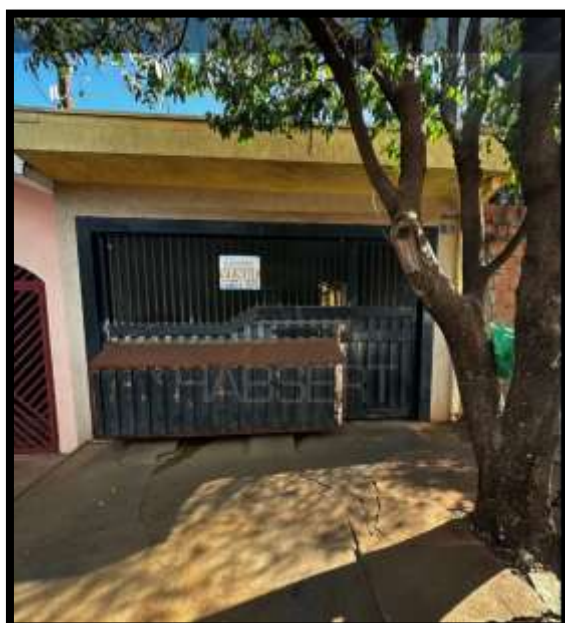
AMOSTRA 03	
Imobiliária:	Expandh Imóveis – CRECI 11.597-J
Endereço imobiliária:	Rua Barão do Rio Branco, nº. 1.611 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 2105-3333
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Conj. Habitacional Lúcia Fabro Sverzut – Cohab VII – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.expandhimoveis.com.br – Código 06401 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	200,00 m ²
Área construída:	99,25 m ²
Esquina:	Não
Valor ofertado para venda:	R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)



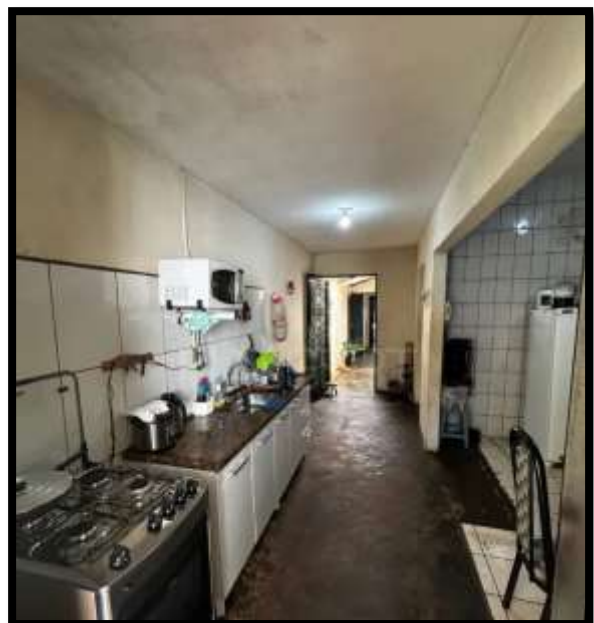
AMOSTRA 04	
Imobiliária:	Imobiliária Lar - CRECI 10.010-J
Endereço imobiliária:	Rua Geremias Lunardelli, nº. 1.005 - Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3945-8000
Tipo de imóvel:	Casa Térrea - Residencial
Bairro:	Jardim Jamaica - Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.imobiliarialar.com.br - Código 28

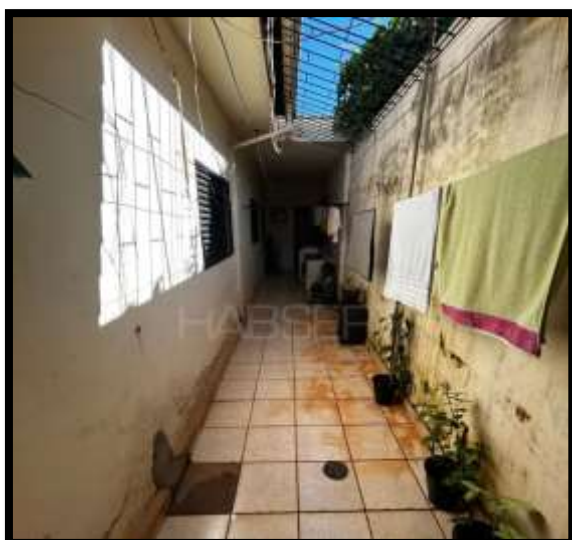
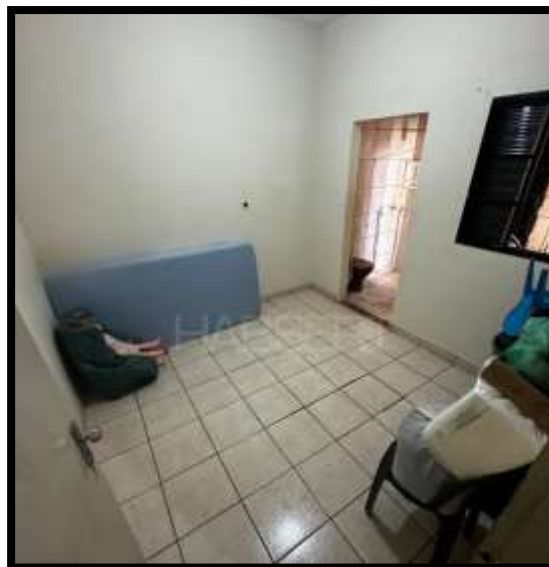
	Todas as imagens e informações foram obtidas neste site
Área do Terreno:	125,00 m ²
Área construída:	99,51 m ²
Esquina:	Não
Valor para venda:	R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)
Casa de meio terreno, localizada no Jardim Jamaica, vaga coberta, 02 dormitórios com armários embutidos, banheiro, cozinha e lavanderia.	
LINK	
https://www.imobiliarialar.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-1-vaga-jardim-jamaica-sertaozinho-sp/28	

AMOSTRA 05



Este documento é uma reprodução original da assessoria de mídia digital e não deve ser considerado uma consulta jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300RPF0125. Este documento não possui número de processo.





AMOSTRA 05	
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 m ²
Área construída:	110,05 m ²
Esquina:	Não

Valor de venda:

R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

fls. 306

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>

AMOSTRA 06



AMOSTRA 06

Anunciante:	Conectei Comprei
Tipo de imóvel:	Casa Térrea - Residencial
Endereço do Imóvel:	Rua Natalino Bizio
Bairro:	Conjunto Habitacional Lourenço Domenici - Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.vivareal.com.br - Código 2736121850 - Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área Construída:	84,00 m ²
Esquina:	Não
Valor ofertado para venda:	R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)
LINK	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-lourenco-domenici-bairros-sertaozinho-com-garagem-84m2-venda-RS250000-id-2736121850/	

AMOSTRA 07





AMOSTRA 07

Anunciante:	Conectei Comprei
Tipo de imóvel:	Casa Térrea - Residencial
Endereço do Imóvel:	Rua Alfredo Pereira da Costa
Bairro:	Conjunto Habitacional Lourenço Domenici - Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.vivareal.com.br - Código 2728747832 - Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área Construída:	110,00 m²
Esquina:	Não
Valor ofertado para venda:	R\$ 185.000,00 (Cento e oitenta e cinco mil reais)
LINK	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-lourenco-domenici-bairros-sertaozinho-com-garagem-110m2-venda-RS185000-id-2728747832/	

AMOSTRA 08



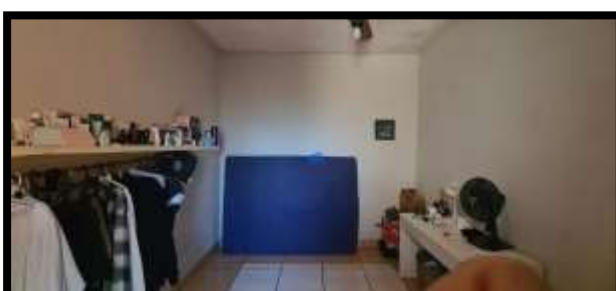
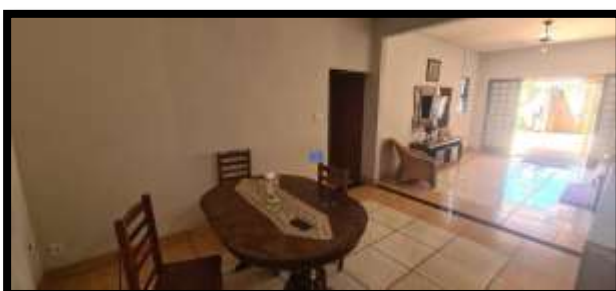
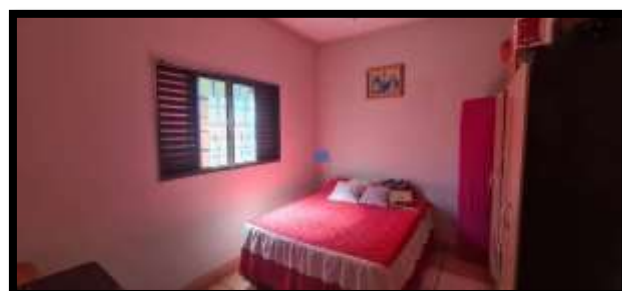
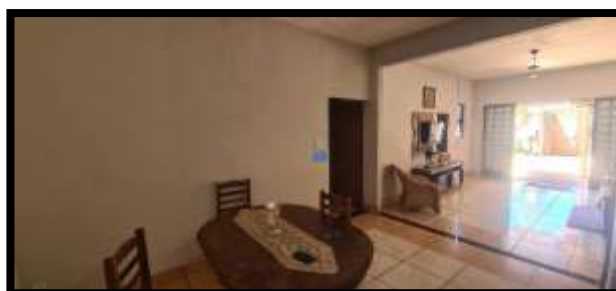
Este documento é um aplicativo original, assinado digitalmente pelo usuário ANTONIO DE FREITAS JUNIOR e emitido pela Unidade de Assessoria Jurídica do Ministério Público do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300999888.



AMOSTRA 08	
Imobiliária:	Expandh Imóveis - CRECI - 11.597-J
Endereço:	Rua Barão do Rio Branco, nº. 1.611 - Sertãozinho/SP
Telefone:	(16) 2105-3333
Tipo de Imóvel:	Casa Térrea - Residencial
Bairro:	Conjunto Habitacional Lourenço Domenici - Cohab II Sertãozinho/SP

Imóvel anunciado:	www.expandhimeis.com.br – Cód. 8414 Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site
Área do terreno:	200,00 m ²
Área construída:	72,80 m ²
Esquina:	Não
Valor à venda:	R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais)
02 dormitórios (01 c/ ar condicionado), banheiro social, sala, cozinha, 01 garagem coberta, área de serviço, laje, piso frio e revestimento.	
LINK	
https://www.expandhimeis.com.br/comprar/Sertaozinho/Casas/Padrao/Conjunto-Habitacional-Lourenco-Domenici/8414	

AMOSTRA 09



Este documento é um aplicativo original da assistência digital e não pode ser usado para fins legais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300099888.



AMOSTRA 09

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 m ²
Área construída:	116,00 m ²
Esquina:	Sim
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 10





Este documento é uma reprodução original da assinatura digital e não pode ser usado para fins de autenticação. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 3000RPF05v.

AMOSTRA 10	
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
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 m ²
Área construída:	177,00 m ²
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	

19.2 AMOSTRAS UTILIZADAS NA COMPARAÇÃO PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO – “LOCATIVO MENSAL”

AMOSTRA 01

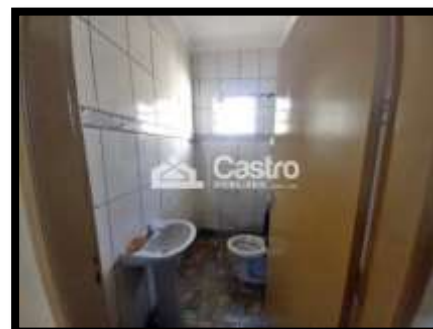




AMOSTRA 01	
Imobiliária:	Imobiliária Lar – CRECI 10.010-J
Endereço imobiliária:	Rua Geremias Lunardelli, nº. 1.005 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3945-1200
Tipo de imóvel:	Casa – Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Atílio Zanini, nº. 207
Bairro:	Jardim Alvorada – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.imobiliarialar.com.br - Código 159 - Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área construída:	80,00 m ²
Valor ofertado para locação:	R\$ 800,00 (oitocentos reais)
Casa 02 – quintal e garagem compartilhado com mais outro imóvel contendo sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço. Piso frio e forro pvc.	
LINK	
https://www.imobiliarialar.com.br/imovel/casa-para-aluguel-1-quarto-2-vagas-alvorada-sertaozinho-sp/159	

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado eletronicamente pelo Sr. JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS. ANEXO 10) GERENCIADOR DE SERVIÇOS DE TI JÚLIO LUIZ LOPES JACINTINA. Dist. cidade de São Paulo, RJ, qumolaudecena 17/09/2022 às 06:45:26, sob o número W5SE1125700997888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300RRF05v.

AMOSTRA 02



AMOSTRA 02	
Imobiliária:	Imobiliária Castro - CRECI: 3.882-J
Endereço imobiliária:	Rua Sebastião Sampaio, nº. 925 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3942-2802
Tipo de Imóvel:	Casa – Residencial
Bairro:	Jardim Alvorada
Imóvel anunciado:	www.imobiliariacastro.com.br – Código 779 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área construída:	60,00 m ²
Valor ofertado para locação:	R\$ 1.100,00 (Hum mil e cem reais)
Fundos: 02 dormitórios, 01 sala de visitas, 01 banheiro, lavanderia e quintal.	
LINK https://www.imobiliariacastro.com/imovel/casa-com-2-quartos-no-jardim-alvorada/779	



AMOSTRA 03	
Imobiliária:	Imobiliária Castro - CRECI: 3.882-J
Endereço imobiliária:	Rua Sebastião Sampaio, nº. 925 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3942-2802
Tipo de Imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Alvorada
Imóvel anunciado:	www.imobiliariacastro.com.br – Código 513 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área construída:	80,00 m ²
Valor ofertado para locação:	R\$ 1.700,00 (Hum mil e setecentos reais)
03 dormitórios sendo 01 suíte, 01 sala de visitas, 02 banheiro, 01 vaga de garagem e lavanderia.	
LINK https://www.imobiliariacastro.com/imovel/casa-com-3-quartos-no-jardim-alvorada/513	

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado eletronicamente. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300888709.

AMOSTRA 04



AMOSTRA 04	
Imobiliária:	Phercon Imóveis – CRECI 18.627-J
Endereço imobiliária:	Rua Aprígio de Araújo, nº. 946 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3513-1800
Tipo de imóvel:	Casa – Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Alfredo Bertolino dos Santos, nº. 71
Bairro:	Jardim Primeiro de Maio – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.pherconimoveis.com.br – Código 121 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	125,00 m²
Área construída:	98,00 m²
Valor ofertado para locação:	R\$ 1.300,00 (Hum mil e trezentos reais)
02 dormitórios, sala de visitas, cozinha, banheiro social, área de serviço externa coberta, garagem de 01 vaga com portão eletrônico, laje e piso cerâmico.	
LINK	
https://www.pherconimoveis.com.br/imovel/2156364/casa-locacao-sertaozinho-sp-jardim-campo-alegre	

AMOSTRA 05





AMOSTRA 05	
Imobiliária:	Habitat Imóveis – CRECI 21.986-J
Endereço imobiliária:	Rua Expedicionário Solano, nº. 1.518 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3942-9678
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Cohab II – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.habitatsertimoveis.com.br – Código 630 Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área construída:	120,00 m ²
Valor ofertado para locação:	R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais) mensais. Obs: No valor ofertado já está inclusa a bonificação.
03 dormitório, 02 banheiro, 01 cozinha, área de serviço, 01 sala de visitas, 1 sala de jantar e garagem.	
LINK https://habitatsertimoveis.com.br/sitehabitat/detalhes.xhtml?imovel=630	

AMOSTRA 06



Este documento é uma reprodução original e assinada digitalmente por JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS. ANEXANDO O GERADOR DE QR CODE, para facilitar a verificação da autenticidade da assinatura. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300888709. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300888709.



AMOSTRA 06	
Imobiliária:	Habitat Imóveis – CRECI 21.986-J
Endereço imobiliária:	Rua Expedicionário Solano, nº. 1.518 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3942-9678
Tipo de imóvel:	Casa Térrea - Residencial
Bairro:	São João – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.habitatsertimoveis.com.br – Código 634 Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área construída:	180,00 m ²
Valor ofertado para locação:	R\$ 1.750,00 (Hum mil e setecentos e cinquenta reais) mensais. Obs: No valor ofertado já está inclusa a bonificação.
03 dormitório, 01 sala e 02 banheiro, 01 cozinha, área de serviço, 01 sala de visitas, 1 sala de jantar e garagem coberta.	
LINK	
https://habitatsertimoveis.com.br/sitehabitat/detalhes.xhtml?imovel=634	

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado digitalmente pelo Sr. JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS. ANEXO 01 DO EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300999888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300999888.

AMOSTRA 07



Este documento é uma reprodução original e assinada digitalmente por JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS. ANEXOS: 01) GERAR HUAS-SP-016-17-01-2022-2 e 02) 03-2023-8-26-0597 e código 0009278-28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2023.8.26.0597 e código 0009278-28.

AMOSTRA 07

Imobiliária:	Imobiliária Lar – CRECI 10.010-J
Endereço imobiliária:	Rua Geremias Lunardelli, nº. 1.005 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3945-1200
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Jardim Alvorada – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.imobiliarialar.com.br - Código 359 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área construída:	100,25 m²
Valor ofertado para locação:	R\$1.300,00 (Hum mil e trezentos reais)
03 dormitórios sendo 01 suíte, 02 banheiros, varanda, área de serviço, cozinha, sala e garagem.	
LINK	
https://www.imobiliarialar.com.br/imovel/casa-para-aluguel-3-quartos-1-suite-jardim-vitoria-sertaozinho-sp/359	

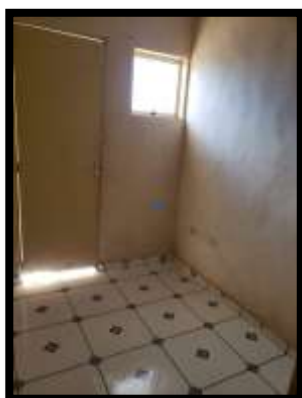
AMOSTRA 08





AMOSTRA 08	
Imobiliária:	Phercon Imóveis – CRECI 18.627-J
Endereço imobiliária:	Rua Aprígio de Araújo, nº. 946 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3513-1800
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Jardim Liberdade – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.pherconimoveis.com.br – Código 278 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área construída:	81,25 m ²
Valor ofertado para locação:	R\$ 1.700,00 (Hum mil e setecentos reais). Obs: Já com a bonificação.
02 dormitórios, sala de visitas, cozinha, banheiro social, área de serviço externa coberta, garagem para 03 vagas, laje e piso cerâmico.	
LINK https://www.pherconimoveis.com.br/imovel/3024484/casa-locacao-sertaozinho-sp-jardim-liberdade	

AMOSTRA 09



Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 3000R99888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 3000R99888.

AMOSTRA 09

Imobiliária:	Imobiliária Lar – CRECI 10.010-J
Endereço imobiliária:	Rua Geremias Lunardelli, nº. 1.005 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3945-1200
Tipo de imóvel:	Casa – Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Frederico Dalmaso, nº. 367
Bairro:	Jardim Alvorada – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.imobiliarialar.com.br - Código 403 - Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	125,00 m ²
Área construída:	100,00 m ²
Valor ofertado para locação:	R\$ 800,00 (oitocentos reais)
Garagem, sala de visitas, cozinha, um lavabo, 03 dormitórios, um banheiro social e área de serviço.	
LINK	
https://www.imobiliarialar.com.br/imovel/casa-para-aluguel-3-quartos-1-vaga-alvorada-sertaozinho-sp/403	

AMOSTRA 10





AMOSTRA 10	
Imobiliária:	Imobiliária Castro - CRECI: 3.882-J
Endereço imobiliária:	Rua Sebastião Sampaio, nº. 925 – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3942-2802
Tipo de Imóvel:	Casa – Residencial
Bairro:	Jardim Primeiro de Maio
Imóvel anunciado:	www.imobiliariacastro.com.br – Código 432 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área construída:	60,00 m ²
Valor ofertado para locação:	R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais)
Fundos: 01 dormitório, 01 sala de visitas, 01 banheiro, 01 vaga de garagem, lavanderia e quintal.	
LINK	
https://www.imobiliariacastro.com/imovel/casa-fundo-no-jardim-1-de-maio/432	

23 DOCUMENTAÇÕES ANEXAS

ANEXO I

- Relatório – “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Utilizado especificamente para este método o software “AVALURB 6.0”, desenvolvido pela AM Projetos e Sistemas. Método aplicado para a determinação do valor de mercado do IMÓVEL AVALIANDO – “VENDA”.

ANEXO II

- Relatório – “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Utilizado especificamente para este método o software “AVALURB 6.0”, desenvolvido pela AM Projetos e Sistemas. Método aplicado para a determinação do valor de mercado do IMÓVEL AVALIANDO – “LOCATIVO MENSAL”.

ANEXO III

- Certidão de Valor Venal nº. 534395/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 10/09/2024.

ANEXO IV

- Certidão de Lançamento de IPTU nº. 534396/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 10/09/2024.

ANEXO V

- Certidão da Matrícula do imóvel nº. 51.571/491, Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, extraída do processo 1009713-34.2023.08.26.0597 – 3º Vara Cível, às fls. 37/38.

ANEXO VI

- Especificação da Avaliação Imobiliária quanto aos Graus de “Fundamentação” e “Precisão”, pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, no caso

de utilização do tratamento por fatores, relacionado a determinação do valor de mercado do IMÓVEL AVALIANDO - "VENDA".

ANEXO VII

- Especificação da Avaliação Imobiliária quanto aos Graus de "Fundamentação" e "Precisão", pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", no caso de utilização do tratamento por fatores, relacionado a determinação do valor de mercado do IMÓVEL AVALIANDO - "LOCATIVO MENSAL".

24 CONCLUSÕES

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 dos valores aqui expressos, conclui-se que os valores de mercado do IMÓVEL AVALIANDO, para fins de comercialização imobiliária **"VENDA"** e **"LOCATIVO MENSAL"**, no estado em que se encontrava no momento da vistoria, representam nesta data as importâncias de:

IMÓVEL AVALIANDO

"UM PRÉDIO RESIDENCIAL URBANO"

Rua Walter Segatto, nº. 486 – Conjunto Habitacional Lourenço Domenici

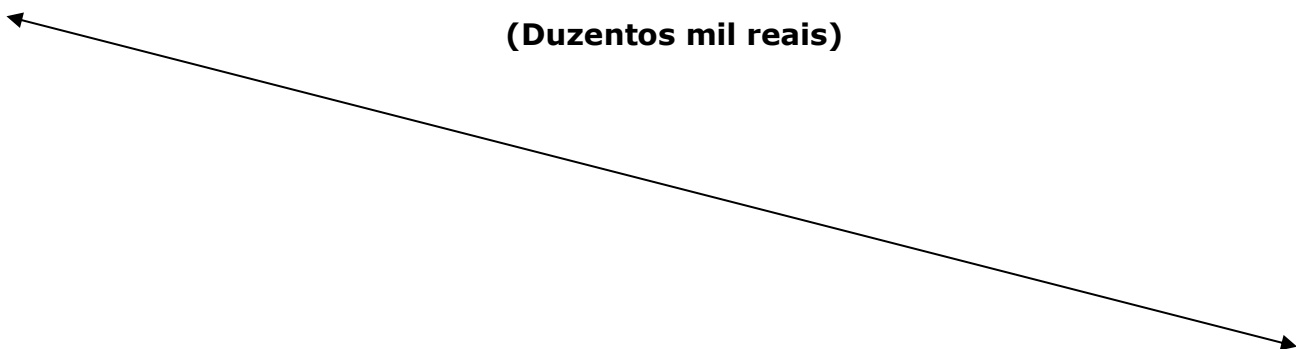
CEP 14.177-135 – Sertãozinho/SP

Matrícula nº. 51.571 – CRI local

VALOR PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA - "VENDA"

R\$ 200.000,00

(Duzentos mil reais)



VALOR PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA – “LOCATIVO MENSAL”

R\$ 1.060,00
(Hum mil e sessenta reais)

No valor apurado para o locativo do IMÓVEL AVALIANDO não está inclusa a despesa mensal de I.P.T.U.

25 RESPOSTAS AOS QUESITOS**25.1 RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELA REQUERENTE****FLS. 203/204/205 DOS AUTOS**

a. *Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel;*

Resposta: A descrição e a indicação da área total do imóvel estão informadas nos tópicos:

08 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO e **09 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO**.

b. *Queira ainda descrever e indicar a área útil e a área construída do imóvel;*

Resposta: Idem à resposta anterior.

c. *Queira o Sr. Perito arbitrar o valor de mercado do m²;*

Resposta: Arbitrou-se o valor de R\$ 1.673,64, com a área edificada de 119,50 m², totalizando R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

d. *Queira informar, ainda, se para confecção do laudo de avaliação foram utilizados: dados disponíveis em imobiliárias, corretoras e periódicos e, se sim, quais; se foi considerada a média e que tipo de média dos valores dos m² dos imóveis vizinhos; se foi considerada a média e que tipo de média dos valores dos m² de imóveis da região e qual foi a delimitação territorial;*

Resposta: Todas estas solicitações estão informadas nos tópicos: **16 METODOLOGIA APLICADA**, **17 DESCRIÇÕES DOS FATORES UTILIZADOS NAS HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS COLETADOS**, **18 PESQUISAS DE MERCADO**, **19 FOTOS E INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS** e **21 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS ESTATÍSTICOS**.

Atenciosamente.

Sertãozinho/SP, 17 de setembro de 2.024.

JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS
Perito Judicial
CNAI 10.672

ANEXO I

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: PTAM 180 * 09_2024

Tipo: Completo - Venda

Solicitante: Forum de Sertãozinho-SP

Lograd.: Rua Walter Segatto

Nº: 486

Complemento: 14177-135

Bairro: Cohab II

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	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	290.000,00	115,68	2.506,92	0,90	1,00	0,85	0,85	1,05	1.711,63
2	230.000,00	137,42	1.673,70	0,90	1,00	0,90	0,90	1,05	1.281,13
3	180.000,00	99,25	1.813,60	0,90	1,05	0,95	1,00	1,05	1.709,57
4	195.000,00	99,51	1.959,60	0,90	1,05	0,90	0,90	1,05	1.574,98
5	190.000,00	110,05	1.726,49	0,90	1,05	0,90	0,95	1,05	1.464,71
6	250.000,00	84,00	2.976,19	0,90	1,00	0,90	1,00	1,05	2.531,25
7	185.000,00	110,00	1.681,82	0,90	1,00	0,95	1,00	1,05	1.509,85
8	235.000,00	72,80	3.228,02	0,85	1,00	0,90	1,00	1,05	2.592,91
9	180.000,00	116,00	1.551,72	0,90	1,05	0,85	1,00	1,00	1.246,42
10	290.000,00	177,00	1.638,42	0,90	1,00	0,85	0,90	1,05	1.184,45

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Acabamento

F4: Conservação

F5: Esquina

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo usuário JOSÉ ANTONIO DE FREITAS em 17/09/2025 às 08:52:06. O documento original pode ser acessado em: https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009278-38.2025.8.26.0597 e código 300999999999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009278-38.2025.8.26.0597 e código 300999999999.

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):	1.184,45
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.592,91
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	16.806,90
Amplitude total (R\$/m2):	1.408,46
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	281,69
Média aritmética (R\$/m2):	1.680,69
Mediana (R\$/m2):	1.542,41
Desvio médio (R\$/m2):	364,519038
Desvio padrão (R\$/m2):	498,762873
Variância (R\$/m2) ^ 2:	248.764,403783

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.

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

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 = 0,9949

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,8290

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 (%) = 29,68

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,383$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 1.462,56$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.680,69$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.898,82$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 12,98$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 12,98$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.428,59$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.680,69$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.932,79$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 119,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 1.680,69$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 200.842,46$$

duzentos mil, oitocentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos

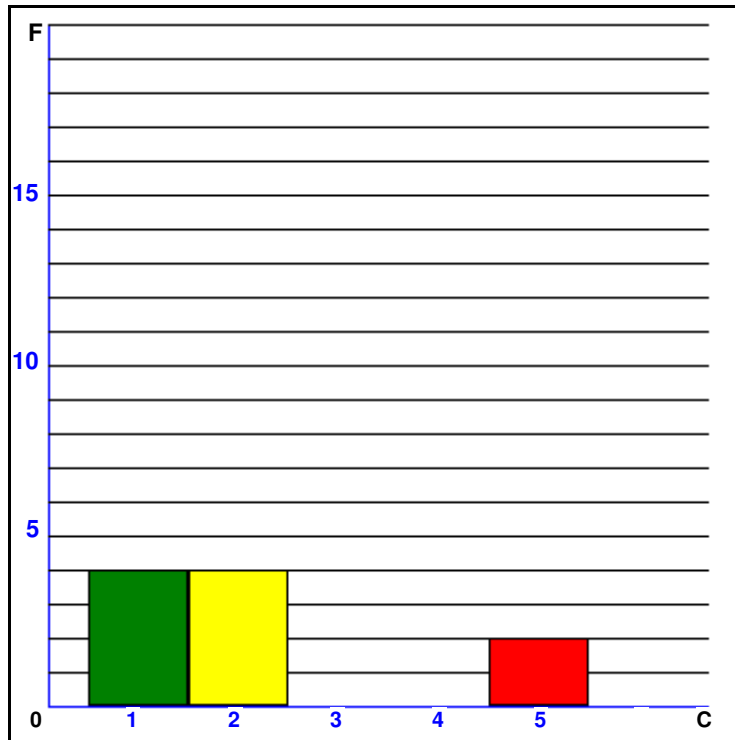
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

O IMÓVEL AVALIANDO situado na Rua Walter Segatto, nº. 486, Cohab II, nesta cidade de Sertãozinho/SP, para fins de "venda", no estado em que se encontrava no momento da vistoria, representa nesta data a importância de (*) R \$ 200.000,00 (*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

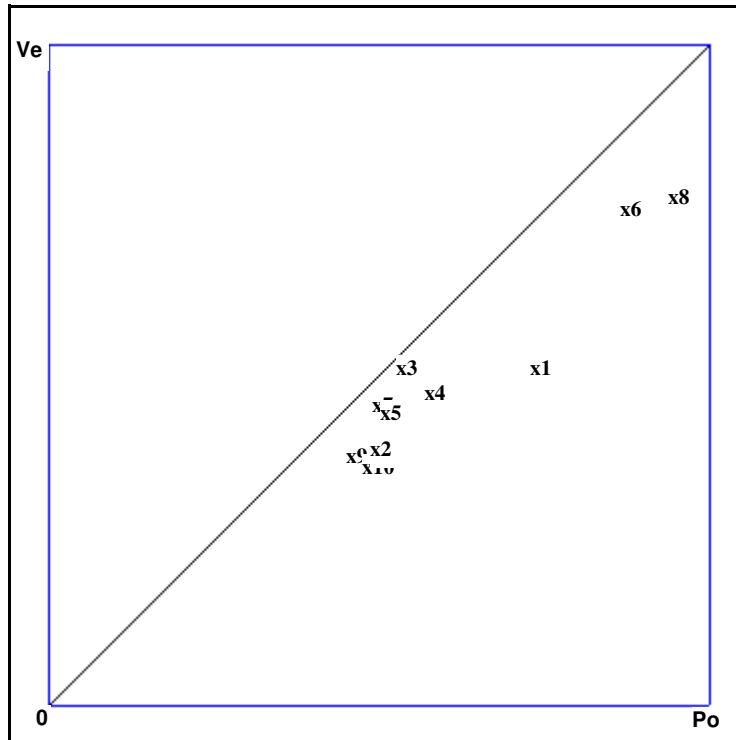


INTERVALO

Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.184,45	1.466,14	4
2	1.466,14	1.747,84	4
3	1.747,84	2.029,53	0
4	2.029,53	2.311,22	0
5	2.311,22	2.592,91	2

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

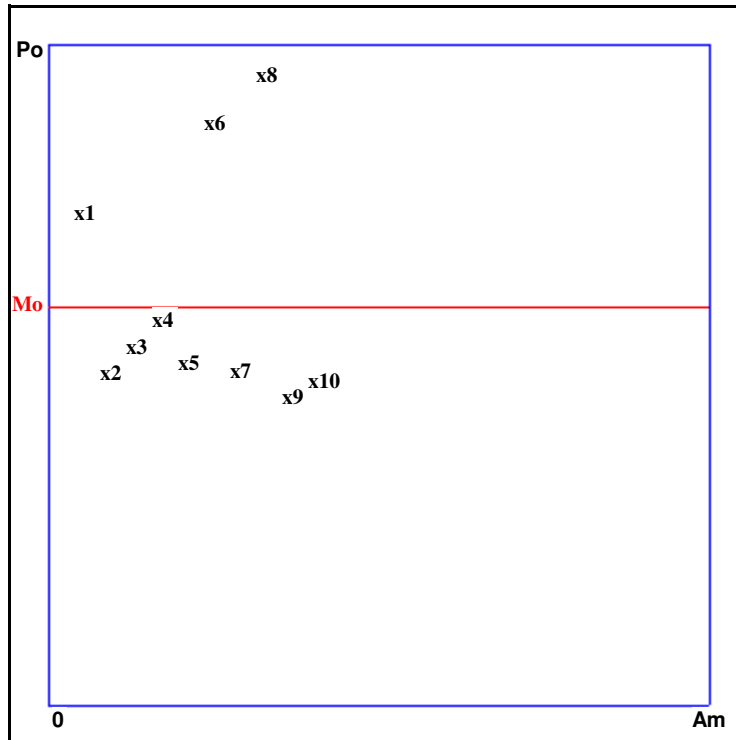


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.506,92	1.711,63	0,68
2 -	1.673,70	1.281,13	0,77
3 -	1.813,60	1.709,57	0,94
4 -	1.959,60	1.574,98	0,80
5 -	1.726,49	1.464,71	0,85
6 -	2.976,19	2.531,25	0,85
7 -	1.681,82	1.509,85	0,90
8 -	3.228,02	2.592,91	0,80
9 -	1.551,72	1.246,42	0,80
10 -	1.638,42	1.184,45	0,72

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-38.2025.8.26.0597 e código 300999882.

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 2.075,65

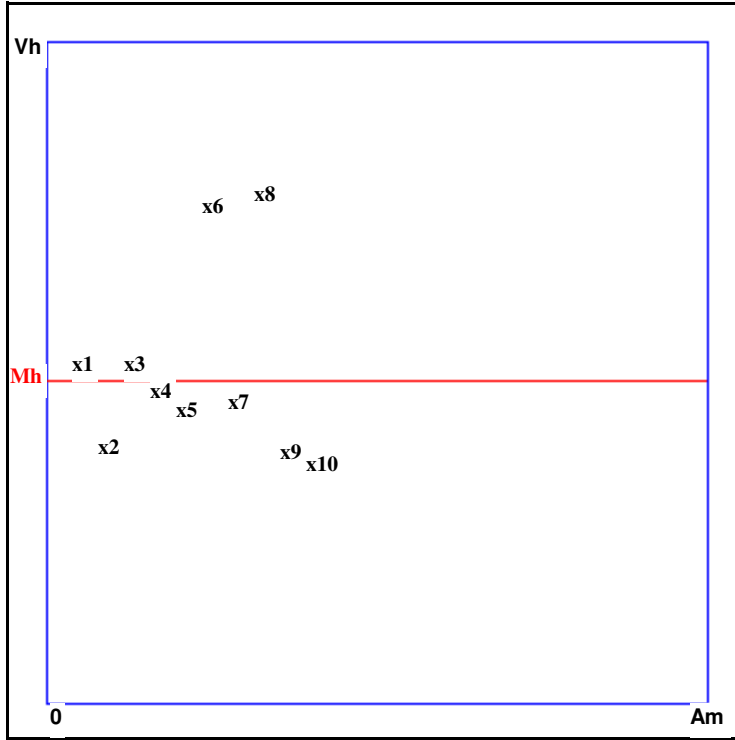
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.506,92	431,267	20,78
2 -	1.673,70	401,947	19,36
3 -	1.813,60	262,046	12,62
4 -	1.959,60	116,046	5,59
5 -	1.726,49	349,160	16,82
6 -	2.976,19	900,542	43,39
7 -	1.681,82	393,830	18,97
8 -	3.228,02	1.152,374	55,52
9 -	1.551,72	523,924	25,24
10 -	1.638,42	437,230	21,06

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.680,69

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.711,63	30,938	1,84
2 -	1.281,13	399,556	23,77
3 -	1.709,57	28,879	1,72
4 -	1.574,98	105,714	6,29
5 -	1.464,71	215,983	12,85
6 -	2.531,25	850,560	50,61
7 -	1.509,85	170,838	10,16
8 -	2.592,91	912,218	54,28
9 -	1.246,42	434,268	25,84
10 -	1.184,45	496,237	29,53

Data: 16/09/2024

**JOSÉ ANTONIO DE FREITAS - PERITO JUDICIAL
CNAI 10.672**

ANEXO II

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: PTAM 180 * 09_2024

Tipo: Completo - Locativo Mensal

Solicitante: Forum de Sertãozinho-SP

Lograd.: Rua Walter Segatto

Nº: 486

Complemento: 14.177-135

Bairro: Cohab II

Cidade: Sertãozinho

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	800,00	80,00	10,00	0,90	0,90	0,90	0,90	1,05	6,89
2	1.100,00	60,00	18,33	0,90	0,90	0,85	0,90	1,05	11,93
3	1.700,00	80,00	21,25	0,90	0,90	0,90	0,85	1,05	13,83
4	1.300,00	98,00	13,27	0,90	0,90	0,80	0,85	1,05	7,67
5	1.500,00	120,00	12,50	0,90	1,00	0,80	0,85	1,05	8,03
6	1.750,00	180,00	9,72	0,90	1,00	0,90	0,85	1,05	7,03
7	1.300,00	100,25	12,97	0,90	0,90	0,85	0,90	1,05	3,44
8	1.700,00	81,25	20,92	0,90	0,85	0,85	0,90	1,05	12,86
9	800,00	100,00	8,00	0,90	0,90	0,80	0,90	1,05	4,90
10	750,00	60,00	12,50	0,90	0,90	0,85	0,85	1,05	7,68

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Acabamento

F4: Conservação

F5: Esquina

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo usuário. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-38.2023.8.26.0597 e código 300330199898.

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):	4,90
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	13,83
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	89,25
Amplitude total (R\$/m2):	8,93
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	1,79
Média aritmética (R\$/m2):	8,93
Mediana (R\$/m2):	7,86
Desvio médio (R\$/m2):	2,367225
Desvio padrão (R\$/m2):	2,917437
Variância (R\$/m2) ^ 2:	8,511439

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.

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

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 = 1,3800

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6799

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 (%) = 32,69

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,383$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 7,65$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 8,93$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 10,20$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 14,30$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 14,30$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 7,59$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 8,93$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 10,26$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 119,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 8,93$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.067,13$$

um mil, sessenta e sete reais e treze centavos

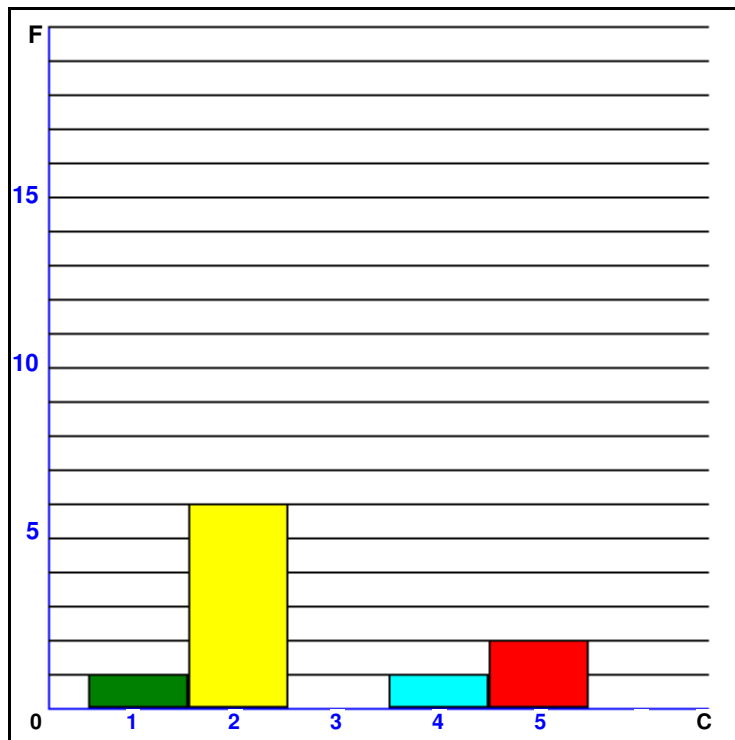
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

O IMÓVEL AVALIANDO situado na Rua Walter Segatto, nº 486, nesta cidade de Sertãozinho/SP, para fins de LOCATIVO MENSAL, no estado em que se encontrava no momento da vistoria, representa nesta data a importância de (*) R\$ 1.060,00 (*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653.1

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



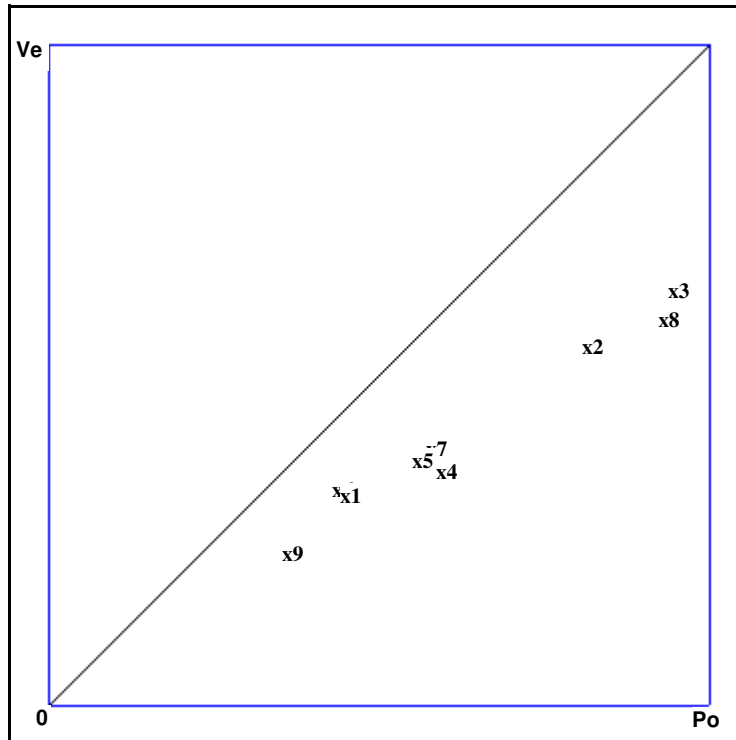
INTERVALO

Classe	De: _____	Até	Freq.
1	4,90	6,68	1
2	6,68	8,47	6
3	8,47	10,26	0
4	10,26	12,04	1
5	12,04	13,83	2

Este documento é uma cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-38.2025.8.26.0597 e código 300999882.

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

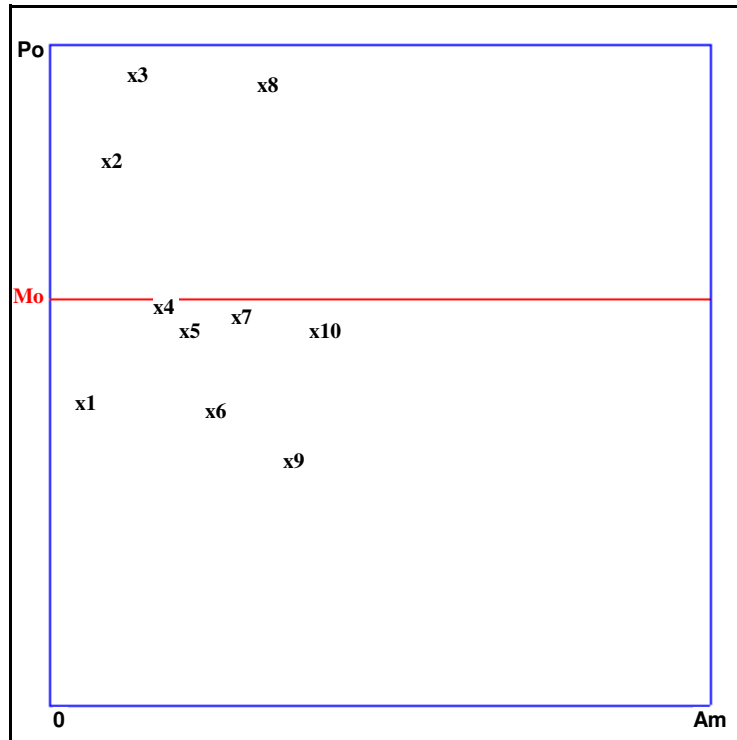


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	10,00	6,89	0,69
2 -	18,33	11,93	0,65
3 -	21,25	13,83	0,65
4 -	13,27	7,67	0,58
5 -	12,50	8,03	0,64
6 -	9,72	7,03	0,72
7 -	12,97	8,44	0,65
8 -	20,92	12,86	0,61
9 -	8,00	4,90	0,61
10 -	12,50	7,68	0,61

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-38.2023.8.26.0597 e código 300999882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-38.2023.8.26.0597 e código 300999882.

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 13,95

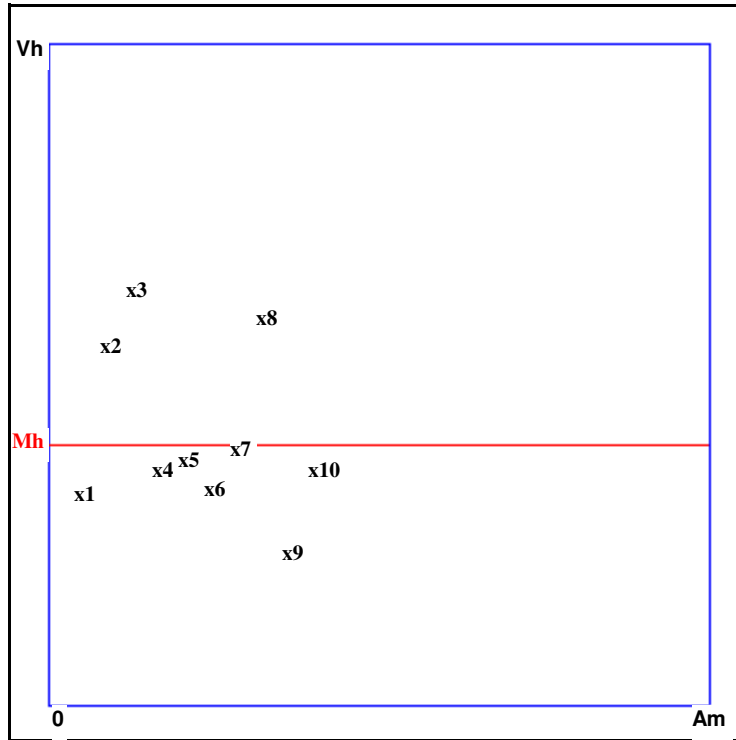
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	10,00	3,946	28,30
2 -	18,33	4,387	31,46
3 -	21,25	7,304	52,37
4 -	13,27	0,681	4,88
5 -	12,50	1,446	10,37
6 -	9,72	4,224	30,29
7 -	12,97	0,979	7,02
8 -	20,92	6,977	50,03
9 -	8,00	5,946	42,64
10 -	12,50	1,446	10,37

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 8,93

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	6,89	2,036	22,81
2 -	11,93	3,003	33,65
3 -	13,83	4,901	54,91
4 -	7,67	1,253	14,04
5 -	8,03	0,893	10,00
6 -	7,03	1,897	21,25
7 -	8,44	0,488	5,47
8 -	12,86	3,932	44,06
9 -	4,90	4,026	45,11
10 -	7,68	1,244	13,94

Data: 16/09/2024

JOSÉ ANTONIO DE FREITAS
CNAI - 10.672

ANEXO III



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

fls. 388

14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI Jardim Recreio SERTÃOZINHO SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 534395/2024

Data Geração: 10/09/2024

Data Validade: 10/11/2024

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

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

Identificação

Inscrição	02-1501-2-0486-000	IdFísico	1442000
Responsável	ROSILENE DE OLIVEIRA GONCALVES MOREIRA - Crc 229414		
Local do Imóvel	14177-135 - RUA WALTER SEGATTO, 486		
Bairro/Loteamento	CONJ HAB LOURENCO DOMENICI	Quadra: 03	Lote: 16
Bairro	CONJ HAB LOURENCO DOMENICI	Cidade: SERTÃOZINHO	Estado: SP
Exercício de Lancto	2024		
Área Terreno	192,28		
Área Edificada	123,86		
Vlr Venal Territorial	R\$4.264,77		
Vlr Venal Edificação	R\$86.775,08		
Vlr Venal Imóvel	R\$91.039,85		

Data Emissão: 10/09/2024

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.sertaozinho.sp.gov.br>

Número: 534395/2024

Inscrição: 1442000

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Este documento tem a validade somente para o exercício de

Certidão Emitida Gratuitamente

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2023.8.26.0597 e código 300335126. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009278-28.2023.8.26.0597 e código 300335126.

ANEXO IV



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

fls. 389

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

534396/2024

A Prefeitura Municipal de Sertãozinho, Estado de São Paulo, para fins que dispõe o Parágrafo 2º do Art. 5º e o Parágrafo Único do Art. 10º da Lei Complementar Nº 01/90, **CERTIFICA**, a pedido do interessado através de requerimento protocolado sob Nº 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 1º de janeiro de cada exercício, conforme parágrafo único do artigo 3º da Lei Complementar 01/90.

IDENTIFICAÇÃO

IdFísico **1442000**
Inscrição **02-1501-2-0486-000**
Loteamento **CONJ HAB LOURENCO DOMENICI**
Quadra **03** Lote **16** Matrícula **51571**
Área do Terreno **192.28 M²** Testada **10.00 M**
Proprietário **ANESIA MOREIRA DA SILVA**
Compromissário **ROSILENE DE OLIVEIRA GONCALVES MOREIRA**
Endereço **14177-135 - RUA WALTER SEGATTO, 486**
Bairro **CONJ HAB LOURENCO DOMENICI**

ÁREAS CONSTRUÍDAS

Exercício	Área	Situação
2015	123.86 M²	
2016	123.86 M²	
2017	123.86 M²	
2018	123.86 M²	
2019	123.86 M²	
2020	123.86 M²	
2021	123.86 M²	
2022	123.86 M²	
2023	123.86 M²	
2024	123.86 M²	

Todo referido é verdade.

SERTÃOZINHO, 10 de Setembro 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 uma cópia digital assinada digitalmente por GUSTAVO APARECIDO FARINASSO, Secretário Municipal da Fazenda, em 10/09/2024 às 15:52:06, sob o número W55E112567009979888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009278-28.2025.8.26.0597 e código 300038F045v.

ANEXO V

MATRÍCULA
51.571

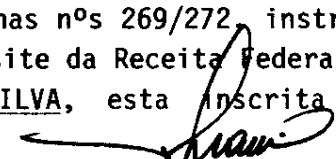
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

01

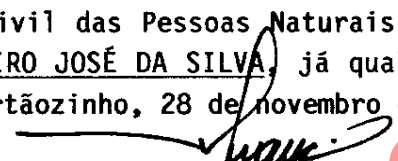
VERSO

Visualização de Matrícula

Av.2/ 51.571 - 28 DE NOVEMBRO DE 2012 - Prot. 133.720 (19/11/2012) - (qualificação)

Procede-se a esta averbação nos termos do requerido na Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta Comarca aos 06 de novembro de 2012, no livro nº 486, páginas nºs 269/272, instruída com Comprovante de Situação Cadastral no CPF, emitido pelo site da Receita Federal, para ficar constando que, a proprietária ANESIA MOREIRA DA SILVA, esta inscrita no CPF nº 338.027.748/76. Sertãozinho, 28/11/2012. O Oficial:  José Antonio Rodrigues Francisco

Av.3/ 51.571 - 28 DE NOVEMBRO DE 2012 - Prot. 133.720 (19/11/2012) - (falecimento)

Procede-se a esta averbação nos termos do requerido na Escritura Pública de Inventário e Partilha retro mencionada na Av.2, instruída com a Certidão de Óbito, matrícula nº 1163430155 2003 4 00046 185 0009691 01, expedida em 12 de setembro de 2012 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, para ficar constando que, o proprietário ALMIRO JOSÉ DA SILVA, já qualificado, **FALECEU** aos 30 de agosto de 2003, nesta cidade. Sertãozinho, 28 de novembro de 2012. O Oficial:  José Antonio Rodrigues Francisco

R.4/ 51.571 - 28 DE NOVEMBRO DE 2012 - Prot. 133.720 (19/11/2012) - (PARTILHA)

Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha retro mencionada na Av.2, o imóvel desta matrícula, avaliado que foi em **R\$ 27.534,58** (vinte e sete mil, quinhentos e trinta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), **FOI PARTILHADO** e coube: a **metade certa ou 50% (cinquenta por cento)** à viúva meeira ANESIA MOREIRA DA SILVA, RG nº 6.871.145/SP e CPF nº 338.027.748/76, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Walter Segatto nº 486; e, a outra **metade certa ou 50% (cinquenta por cento)** a herdeira neta MICAELA DA SILVA, RG nº 48.160.356-6/SP e CPF nº 333.420.218/61, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada na cidade de Ribeirão Preto, na rua Aurora Maria Caravelo Lopes nº 128, Planalto Verde. Valor Venal: R\$ 27.534,58. Sertãozinho, 28 de novembro de 2012.

O Oficial:  José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 6611-----

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO BUTTROS, ANESIA MOREIRA DA SILVA e MICAELA DA SILVA, em 31/07/2023 às 08:47:39. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000978-34.2023.8.26.0597 e código de verificação 98597.

ANEXO VI

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 analisados	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
<p>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.</p>				

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 analisados	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
<p>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.</p>				

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 %