

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

PROCESSO Nº:	0001626-72.2024.8.26.0597
CLASSE:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
ASSUNTO:	EXTINÇÃO
EXEQUENTE:	MARCELO DOS PRAZERES SANTOS
EXECUTADO:	RENATA MIGLIORINI DOS SANTOS

REFERENTE: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM – JAF 191 * 04/2025

IMÓVEL AVALIANDO
"UM PRÉDIO RESIDENCIAL URBANO"

Rua João Batista Sverzut, nº. 288 – Jardim Shangri-lá
CEP 14.161-125 – Sertãozinho/SP
Matrícula nº. 11.053 – CRI local

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 dos seus justos valores de mercado para fins de comercialização imobiliária “VENDA” e “LOCATIVO MENSAL”.

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 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, 10 de abril de 2.025.

JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS
Perito Judicial
CNAI 10.672

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 191 * 04/2025



01 SOLICITANTE

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

PROCESSO Nº:	0001626-72.2024.8.26.0597
CLASSE:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
ASSUNTO:	EXTINÇÃO
EXEQUENTE:	MARCELO DOS PRAZERES SANTOS
EXECUTADO:	RENATA MIGLIORINI DOS SANTOS

02 ÍNDICE

01	SOLICITANTE	Pág. 01
02	ÍNDICE	Pág. 02
03	NÚMERO DESTE PARECER “PTAM”	Pág. 03
04	OBJETIVO	Pág. 03
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	Pág. 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 DO IMÓVEL AVALIANDO	Págs. 14/40
16	METODOLOGIA APLICADA	Págs. 40/41
17	DESCRIÇÕES DOS FATORES UTILIZADOS NAS HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS	Pág. 41
18	PESQUISAS DE MERCADO	Pág. 42
19	FOTOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS REFERENCIAIS – AMOSTRAS	Págs. 43/68
20	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES	Págs. 68/70
21	TRATAMENTOS MATEMÁTICOS ESTATÍSTICOS - RELATÓRIOS	Págs. 70/71
22	DIAGNÓSTICOS DE MERCADO	Págs. 71/72
23	DOCUMENTAÇÕES ANEXAS	Págs. 72/74
24	CONCLUSÕES	Págs. 74/75
25	TERMO DE ENCERRAMENTO	Pág. 75

03 NÚMERO DESTE PARECER – “PTAM”

“PTAM – JAF 191 * 04/2025”

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 João Batista Sverzut, nº. 288 (Residência I e II), no bairro Jardim Shangrilá, CEP 14.161-125, 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;

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.

(OCUPADA)	fls. 789
RESIDÊNCIA II – LOCALIZADA NOS FUNDOS (OCUPADA)	54,66
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (APROXIMADAMENTE)	179,90

Na Certidão de Lançamento de IPTU nº. 565617/2025 (para a Residência I localizada na frente), está sendo lançada uma área edificada de **125,24 m² (cento e vinte e cinco metros e vinte e quatro decímetros quadrados)** e na Certidão de Lançamento de IPTU nº. 565613/2025 (para a Residência II localizada nos fundos), está sendo lançada uma área edificada de **54,66 m² (cinquenta e quatro metros e sessenta e seis decímetros quadrados)**, totalizando **179,90 m² (cento e setenta e nove metros e noventa decímetros quadrados)**.

Ambas certidões, as quais foram expedidas pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 01/04/2.025 (ANEXO IV), condizem com as áreas edificadas constatadas no local.

Mas mesmo assim, se faz necessária as devidas regularizações junto aos órgãos competentes, inclusive, com medições corretas do terreno (divergentes com a área informada na matrícula) e das edificações, que deverão ser realizadas por profissionais da área de engenharia civil, retificação de área do terreno, aprovação de projeto, solicitação de habite-se e averbação das construções junto à matrícula do imóvel.

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

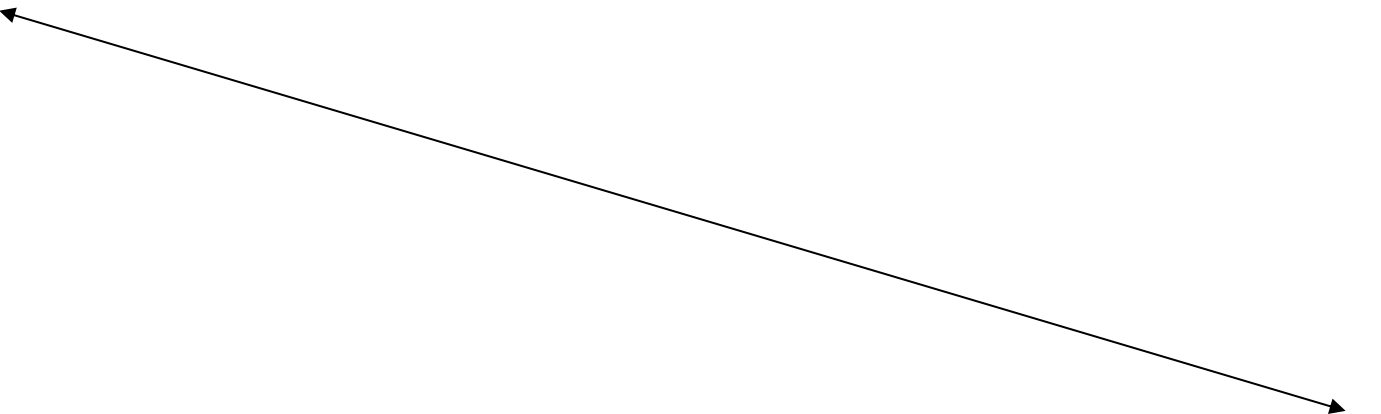
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA	
Nº. 11.053 – CRI LOCAL	
Área do Lote	215,00 m² (conforme matrícula)
Área do Lote	254,80 m² (conforme IPTU)
Medida de Frente	10,00 metros lineares (conforme matrícula)
Medida Lado Esquerdo	21,50 metros lineares (conforme matrícula)
Medida Lado Direito	21,50 metros lineares (conforme matrícula)
Medida de Fundos	10,00 metros lineares (conforme matrícula)
Situação	Edificado (02 Residências)

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo SEI/INFORM@NIBO PEREIRA DA SILVA e é válido para uso interno. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004686-82.2024.8.26.0597 e código 869JWZ84SD.

Calçamento	Piso Cimentado
Acabamento Externo (Paredes)	Reboco/Pintura látex pva
Acabamento Interno (Paredes)	Revestimentos cerâmicos/Reboco/Pintura pva
Portas/Batentes/Vitrôs/Portões	Madeira/Metálico
Ligação de Esgoto	Sim
Ligação de Água	Sim
Ligação de Energia Elétrica	Sim
Medidor de Energia Elétrica	02
(Medidor de Água – Hidrômetro)	02

fls. 791

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO	
Estrutura	Entre Bom e Regular
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
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)	Entre Bom e Regular
Reboco (Paredes Externas)	Entre Bom e Regular



Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo SCS/SEI/INFORME PEREIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004684-82.2024.8.26.0597 e código 0491WZ4SD.

Este documento é de propriedade da Assisat e a sua utilização é permitida apenas para fins de distribuição. Qualquer reprodução ou utilização não autorizada é proibida. Para mais informações, consulte o site <https://www.assisat.com.br>.



JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS

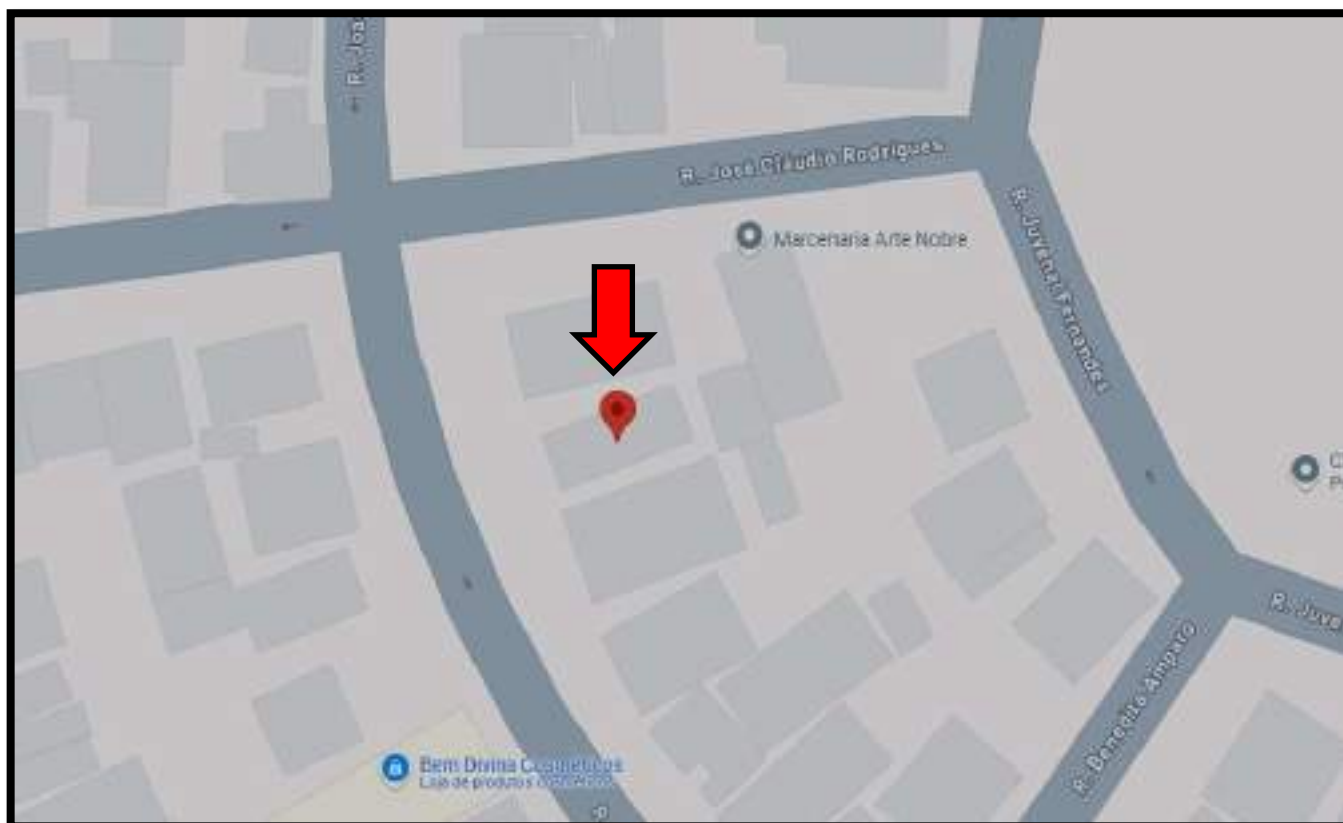


Imagem obtida no site: www.googlemaps.com.br

12 VISTA AÉREA VIA SATÉLITE DO IMÓVEL AVALIANDO



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

Está situado em local de acesso rápido às Avenidas Francisco de Assis Alvarenga, Avenida José Ferreira dos Reis, Avenida Jorge Abrão, Avenida Pedro Strini e Avenida Afonso Trigo, facilitando assim o deslocamento a vários bairros da cidade.

O IMÓVEL AVALIANDO possui uma característica de uso e ocupação de solo classificada pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP como:

[illegible]

JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão de documentos do Tribunal Superior do Trabalho. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tstj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004684-89.2023.8.26.0597 e código 8641WZ5dSD.





VISTAS DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

RESIDÊNCIA I (LOCALIZADA NA FRENTE)

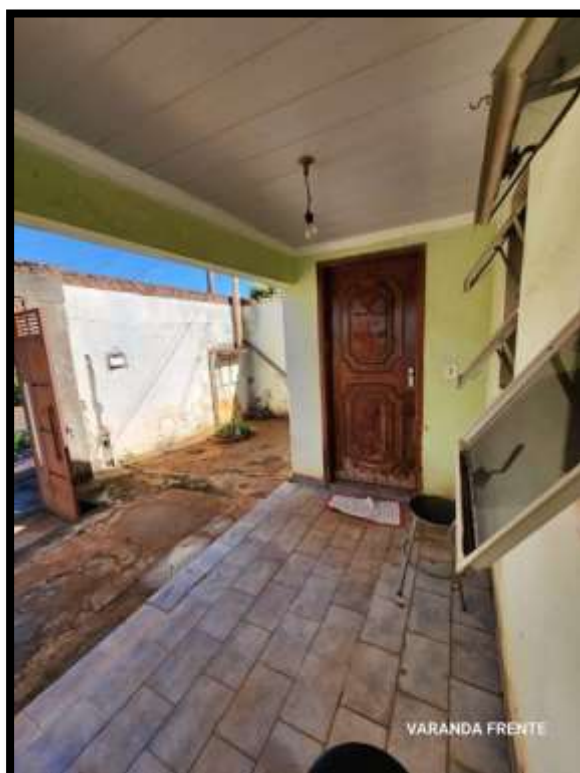


VISTA DA FACHADA
ENTRADA DA RESIDÊNCIA I





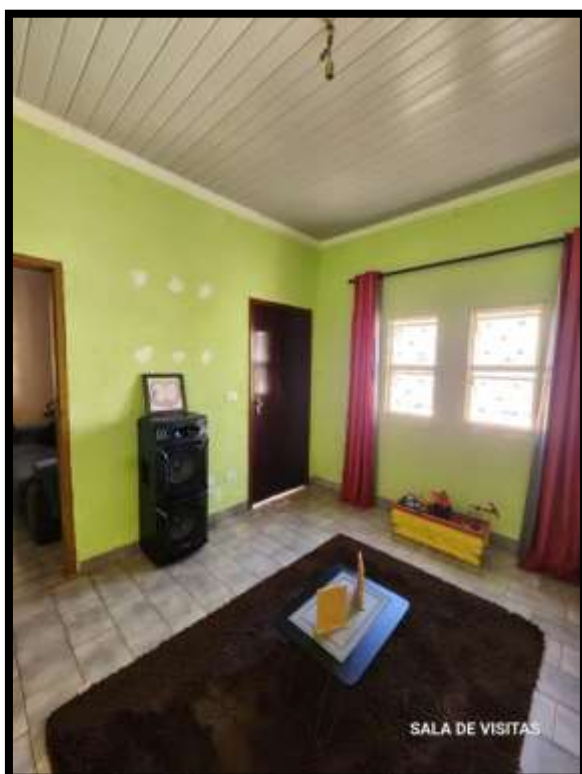
RECUO FRONTAL (ÁREA DESCOBERTA)



VARANDA (FRENTE)



VARANDA (LATERAL)



SALA DE VISITAS



SALA DE TV



HALL DE CIRCULAÇÃO INTERNA



SUÍTE 01



BANHEIRO (SUÍTE 01)



SUÍTE 02



BANHEIRO (SUÍTE 02)



LAVANDERIA

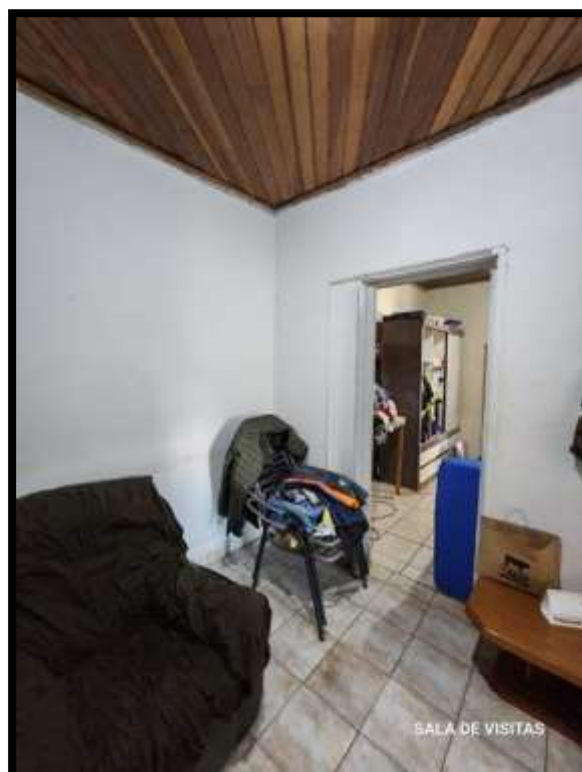


BANHEIRO DE SERVIÇO

RESIDÊNCIA II (LOCALIZADA NOS FUNDOS)



VISTA DA FACHADA
ENTRADA PARA A RESIDÊNCIA II





SALA DE VISITAS



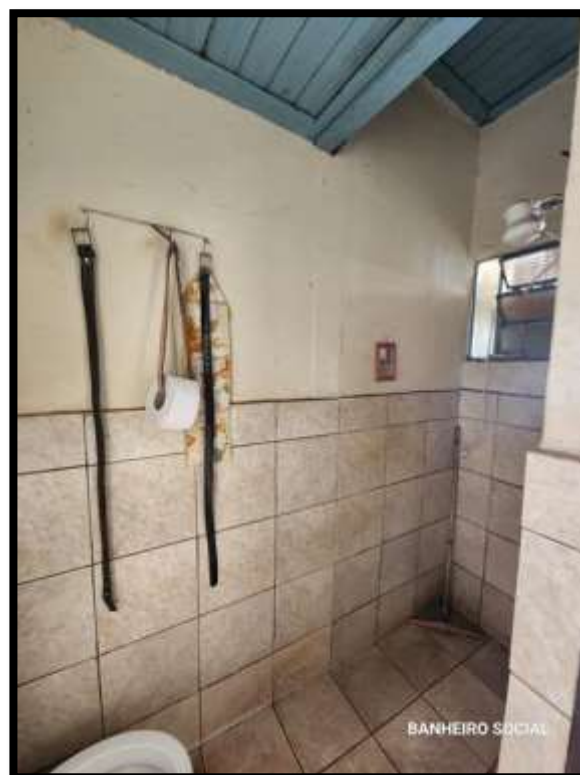


DORMITÓRIO





SALA DE JANTAR





BANHEIRO SOCIAL





LAVANDERIA



CORREDOR LATERAL – LADO ESQUERDO
(ÁREA DESCOBERTA)





CORREDOR FRONTAL (ÁREA DESCOBERTA)

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.

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 07, para os imóveis ofertados para "VENDA"

PRÉDIOS RESIDENCIAIS

AMOSTRAS de 01 a 07, para os imóveis ofertados para "LOCATIVO MENSAL"

PRÉDIOS RESIDENCIAIS

NOTAS

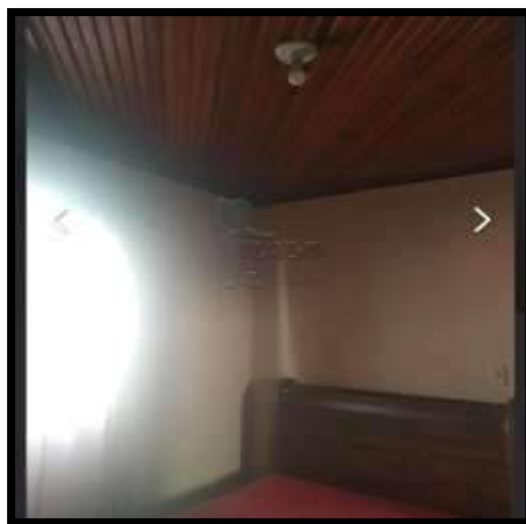
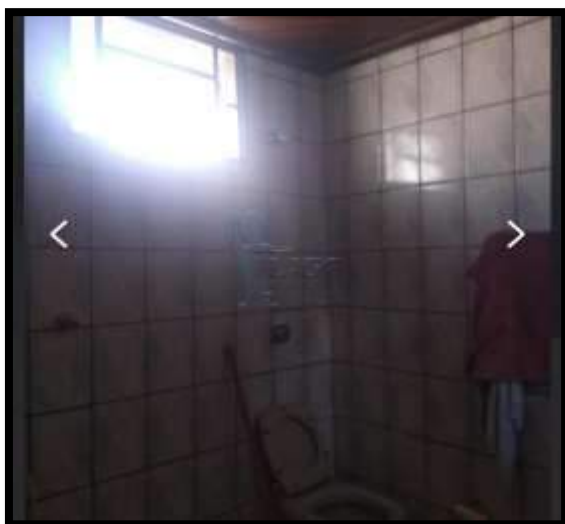
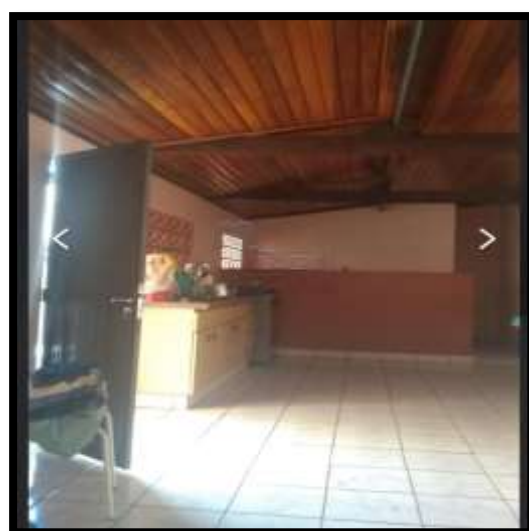
Conforme prescrito em norma, a quantidade das amostras coletadas e utilizadas foram suficientes para a aplicação da metodologia escolhida.

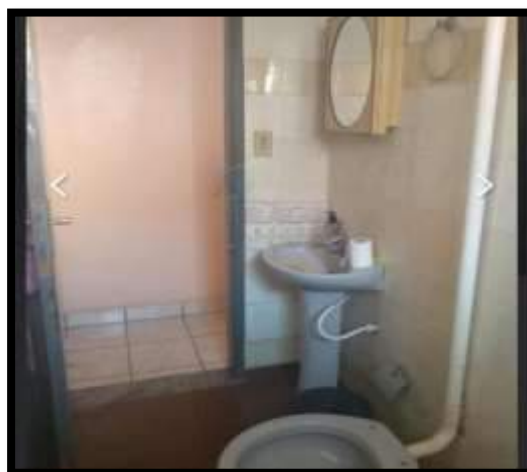
Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, bem como por imobiliárias e corretores habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de "boa fé".



AMOSTRA 01	
Imobiliária:	Imobiliária Master – CRECI 6043-J
Endereço da Imobiliária:	Rua Expedicionário Solano, nº. 1.332 – Sertãozinho/SP
Telefone:	(16) 3942-6072
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Endereço do Imóvel:	Rua Raul Stefanoni, nº. 228
Bairro:	Conjunto Habitacional Antonio Nadaletto Mazer – Cohab I Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.vivareal.com.br – Código 2609432126 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do Terreno:	200,00 m²
Área Construída:	142,00 m²
Valor ofertado para venda:	R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)
Casa com 03 dormitórios e 01 banheiro.	
LINK	

AMOSTRA 02	
Corretor de Imóveis:	Ivan Vanzella – CRECI 151.084-F
Telefone:	(16) 99799-0599
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Conjunto Habitacional Antonio Pedro Ortolan – Cohab III Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.vanzellaimoveis.com.br – Código 930 Todas as imagens e informações foram obtidas neste site
Área do Terreno:	200,00 m²
Área construída:	117,00 m²
Valor para venda:	R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)
2 dormitórios; sala; copa; cozinha; banheiro social; área de serviço; banheiro externo; despensa; quintal; 3 vagas de garagem; portão manual.	
LINK https://www.vanzellaimoveis.com.br/imovel/casa-cohab-3-2/	





AMOSTRA 03

Imobiliária:	Lago Imóveis – CRECI 8893-J
Endereço:	Avenida Presidente Vargas, nº. 407 – Jardim América – Ribeirão Preto/SP
Telefone:	(16) 3211-8330
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Conjunto Habitacional Antonio Costa Patrão – Cohab IV – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.lagoimobiliaria.com.br – Código 176162 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	200,00 m ²
Área construída:	108,86 m ²
Valor ofertado para venda:	R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)
Casa térrea 2 dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço com quartinho no fundos e 01 vaga de garagem coberta.	
LINK https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Casa/Padrao/Conjunto-Habitacional-Antonio-Costa-Patrao/176162	

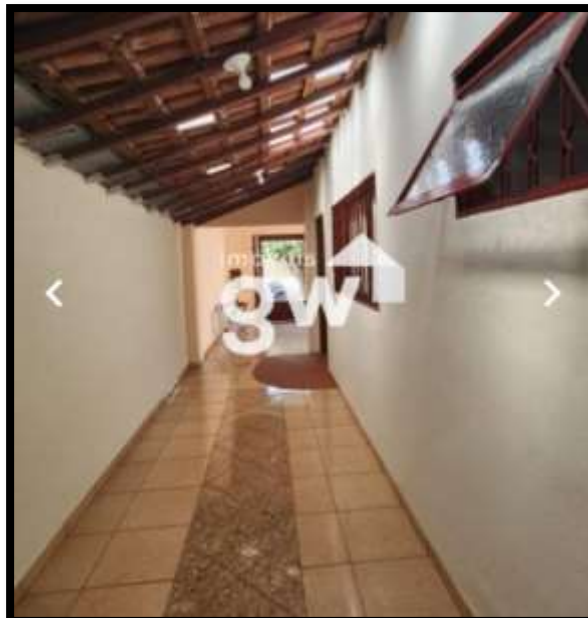
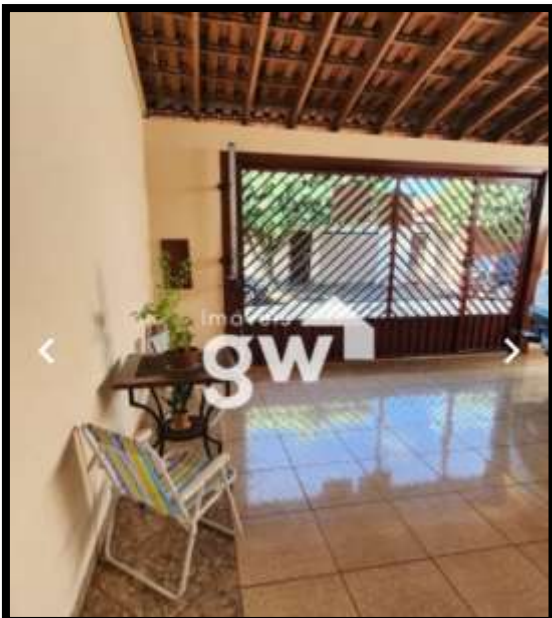
AMOSTRA 04





AMOSTRA 04	
Imobiliária:	Lago Imóveis – CRECI 8893-J
Endereço:	Avenida Presidente Vargas, nº. 407 – Jardim América – Ribeirão Preto/SP
Telefone:	(16) 3211-8330
Tipo de imóvel:	Casa Térrea – Residencial
Bairro:	Conjunto Habitacional Antonio Pedro Ortolan – Cohab III Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.lagoimobiliaria.com.br – Código 151727 – Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	200,00 m ²
Área construída:	149,64 m ²
Valor ofertado para venda:	R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)
Casa com 03 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social e 01 vaga de garagem coberta.	
LINK https://www.lagoimobiliaria.com.br/pesquisa-de-imoveis/?busca_free=151727	

AMOSTRA 05





AMOSTRA 05

AMOSTRA 06





AMOSTRA 06



AMOSTRA 07	
Imobiliária:	Expandh Imóveis – CRECI 11597-J
Endereço da imobiliária:	Rua Barão do Rio Branco, 1611 – Centro – Sertãozinho/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 2105-3333
Tipo de imóvel:	Casa Térrea Residencial
Bairro:	Conjunto Habitacional Lourenço Domenici – Sertãozinho/SP – Cohab II
Imóvel anunciado:	www.expandhmoveis.com.br – Código 85511– Todas as imagens e informações foram obtidas neste site.
Área do terreno:	200,00 m ²
Área Construída:	140,50 m ²
Valor ofertado para venda:	R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais)
LINK https://www.expandhmoveis.com.br/comprar/Sertaozinho/Casas/Padrao/Conjunto-Habitacional-Lourenco-Domenici/85511	

AMOSTRA 01



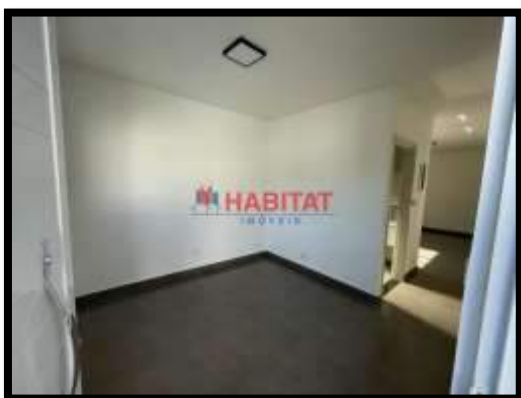
AMOSTRA 01	
Imobiliária:	Imobiliária Lar – CRECI 10.010-J
Endereço imobiliária:	Rua Geremias Lunardelli, nº. 1.005 – Sertãozinho/SP



AMOSTRA 02	
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 03





AMOSTRA 03	
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 m²
Valor ofertado para locação:	R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais) mensais. Obs: No valor ofertado já está inclusa a bonificação.



AMOSTRA 04	
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 m²
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	

AMOSTRA 05	
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	

The collage consists of seven photographs arranged in two rows. The top row shows the exterior entrance gate with a sign, a tiled patio area, a room with a window, a hallway with a spiral staircase, and a kitchen area. The bottom row shows a bathroom, another room with a window, and a kitchen area.



AMOSTRA 06	
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 m²
Área construída:	100,00 m²
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	



Item 3

Identificação dos dados de mercado

Atingiu o Grau II (Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados)

02 pontos

Item 4

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Atingiu o Grau III (0,80 a 1,25)

03 pontos

Tendo em vista a tabela 4 (ANEXO I) do item 9.2.2. da ABNT NBR 14653-2:2011, a avaliação do IMÓVEL AVALIANDO, pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – "VENDA", através do "Tratamento por Fatores", atingiu 09 pontos, alcançando o **"Grau II"** de **Fundamentação**.

Conforme a tabela 5 (ANEXO I) do item 9.2.3 da ABNT NBR 14653-2:2011, a mesma avaliação atingiu o **"Grau III"** de **Precisão**.

20.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM O TRATAMENTO POR FATORES

VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO – "LOCATIVOS MENSAIS" ANEXO II E III

"Grau de Fundamentação"

Tabela 3 do item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2011
(ANEXOS II E III)

Item 1

Caracterização do imóvel avaliando

Atingiu o Grau II (Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento)

02 pontos

Item 2

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados

Atingiu o Grau II (07 elementos comparativos)

02 pontos

Item 3

Identificação dos dados de mercado

Atingiu o Grau II (Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados)

02 pontos

Item 4

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Atingiu o Grau III (0,80 a 1,25)

03 pontos

Tendo em vista a tabela 4 (ANEXOS II e III) do item 9.2.2. da ABNT NBR 14653-2:2011, a avaliação do IMÓVEL AVALIANDO, pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – "LOCATIVO MENSAL", através do "Tratamento por Fatores", atingiu 09 pontos, alcançando o **"Grau II"** de **Fundamentação**.

Conforme a tabela 5 (ANEXOS II e III) do item 9.2.3 da ABNT NBR 14653-2:2011, a mesma avaliação atingiu o **"Grau III"** de **Precisão**.

21 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS ESTATÍSTICOS – RELATÓRIOS

21.1 APURAÇÃO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO – "VENDA"

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR FATORES

VIDE ANEXO I

21.2 APURAÇÃO E DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO – "LOCATIVOS MENSAIS"

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR FATORES

VIDE ANEXOS II E III

- Este documento contém informações sigilosas e confidenciais de caráter pessoal e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do titular dos dados. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004682-82.2023.8.26.0597 e código B6JWZ8SD.

Este documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado sem o consentimento expresso do autor. Qualquer uso não autorizado é considerado ilegal e passível de punição legal.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004682-82.2023.8.26.0597 e código 86jWZxSD.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004682-82.2023.8.26.0597 e código 86jWZxSD.

Este documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do autor. Qualquer uso não autorizado é considerado ilegal e passível de punição. Para obter mais informações, consulte o site <https://esaj.isip.us.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004-6828-2028, 8.26.0597 e código 863WZ8SD.

Este documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do autor. Qualquer uso não autorizado é considerado ilegal e passível de punição. Para obter mais informações, consulte o site <https://esaj.isip.us.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004-6828-2028, 8.26.0597 e código 86ajwW8aSD.

23 DOCUMENTAÇÕES ANEXAS

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”, relacionado à Residência I (frente).

ANEXO III

- 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”, relacionado à Residência II (fundos).

ANEXO VI

- Certidão de Valor Venal nº. 565614/2025 (Residência I localizada na frente) e Certidão de Valor venal nº. 565612/2025 (Residência II localizada nos fundos), ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 01/04/2.025.

ANEXO V

- Certidão de Lançamento de IPTU nº. 565617/2025 (Residência I localizada na frente) e Certidão de Lançamento de IPTU nº. 565613/2025 (Residência II localizada nos fundos), ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 01/04/2.025.

ANEXO VI

- Certidão da Matrícula do imóvel nº. 11.053, Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, extraída do processo 0001626-72.2024.8.26.0597 – 3º Vara Cível de Sertãozinho/SP, às fls. 11/14.

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 – “VENDA”.

ANEXO VIII

- 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 contribuiriam 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 João Batista Sverzut, nº. 288 – Jardim Shangri-lá

CEP 14.161-125 – Sertãozinho/SP

Matrícula nº. 11.053 – CRI local

VALOR PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA – “VENDA”

R\$ 284.000,00

(Duzentos e oitenta e quatro mil reais)

VALORES PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA – “LOCATIVOS MENSAIS”

RESIDÊNCIA I (FRENTE)

R\$ 1.360,00

(Hum mil, trezentos e sessenta reais)

RESIDÊNCIA II (FUNDOS)

R\$ 530,00

(Quinhentos e trinta reais)

Nos valores apurados para os locativos do IMÓVEL AVALIANDO não estão inclusas as despesas mensais de I.P.T.U.

25 TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente parecer consta de 75 (setenta e cinco) páginas digitadas, numeradas e assinadas digitalmente pelo perito judicial. Ao final, está acompanhado dos ANEXOS I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII, 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, 10 de abril de 2.025.

JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS
Perito Judicial
CNAI 10.672

ANEXO I

1/20
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ ANTONIO DE FREITAS, em 04/02/2025 às 14:08:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004686-82.2024.8.26.0597 e código 64144245D.

José Antônio de Freitas

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: PTAM 191 * 04_2025 Tipo: Completo - Venda Solicitante: Forum de Sertãozinho-SP

Lograd.: Rua João Batista Sverzut Nº: 288 Complemento: 14.161-125

Bairro: Shangri-lá 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	V.Hom.(R\$/m2)
1	210.000,00	142,00	1.478,87	0,90	1,05	1,00	1.397,54
2	250.000,00	117,00	2.136,75	0,80	1,10	1,00	1.880,34
3	200.000,00	108,86	1.837,22	0,90	1,05	1,00	1.736,17
4	215.000,00	149,64	1.436,78	0,90	1,10	1,00	1.422,41
5	260.000,00	120,00	2.166,67	0,80	1,10	1,00	1.906,67
6	185.000,00	110,00	1.681,82	0,90	1,05	1,00	1.589,32
7	170.000,00	140,50	1.209,96	0,90	1,05	1,00	1.143,42

F1: Oferta F2: Localização F3: Acab-Conservação

CV = Coeficiente de Variação (%) = 17,69

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

LAs = Limite de arbório superior unitário (R\$/m²) = 1.819,61

VALOR TOTAL (R\$) = 284.650,37

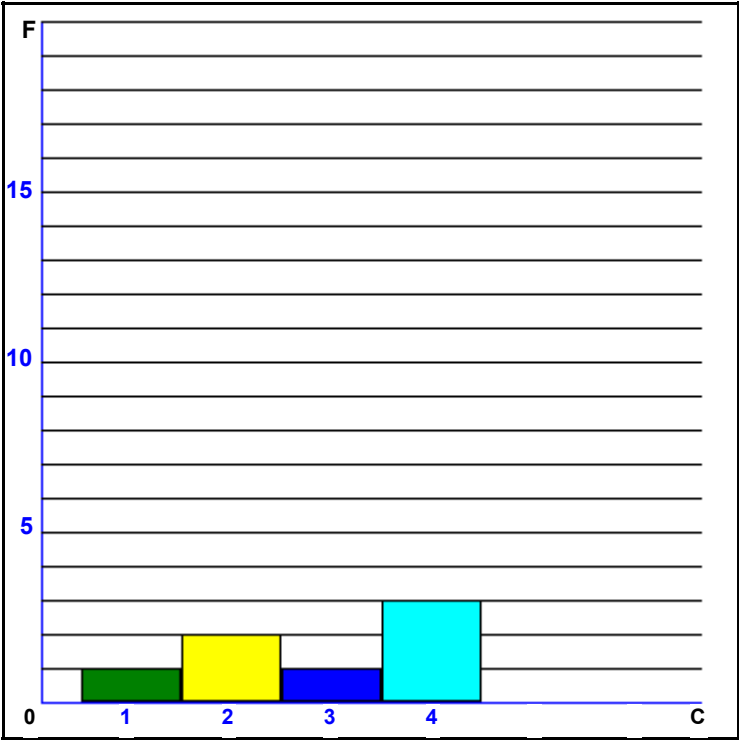
duzentos e oitenta e quatro mil, seiscientos e cinquenta reais e trinta e sete centavos

O IMÓVEL AVALIANDO situado na Rua João Batista Sverzut, nº. 288, Jd. Shangri-lá, 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\$ 284.000,00 (*) 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:

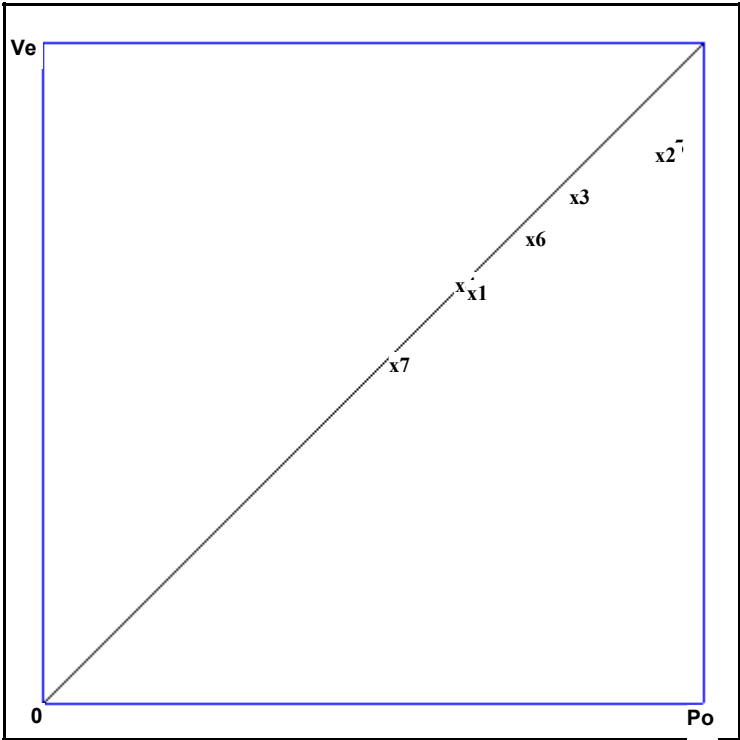
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.143,42	1.334,23	1
2	1.334,23	1.525,04	2
3	1.525,04	1.715,85	1
4	1.715,85	1.906,67	3

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

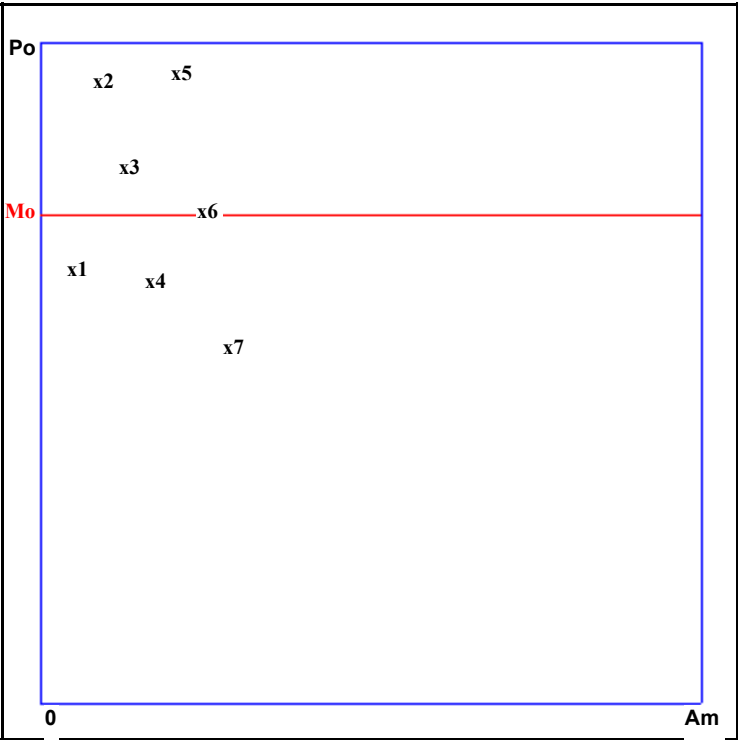
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.478,87	1.397,54	0,95
2 -	2.136,75	1.880,34	0,88
3 -	1.837,22	1.736,17	0,95
4 -	1.436,78	1.422,41	0,99
5 -	2.166,67	1.906,67	0,88
6 -	1.681,82	1.589,32	0,94
7 -	1.209,96	1.143,42	0,94

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.706,87

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.478,87	227,995	13,36
2 -	2.136,75	429,884	25,19
3 -	1.837,22	130,354	7,64
4 -	1.436,78	270,087	15,82
5 -	2.166,67	459,798	26,94
6 -	1.681,82	25,050	1,47
7 -	1.209,96	496,904	29,11

ANEXO II

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") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5743

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0609

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 (%) = 17,19

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

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 9,84

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 10,86

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 11,87

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 9,35

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 9,35

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) = 9,23

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 10,86

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 12,49

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) = 125,24

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 10,86

VALOR TOTAL (R\$) = 1.360,11

um mil, trezentos e sessenta reais e onze centavos

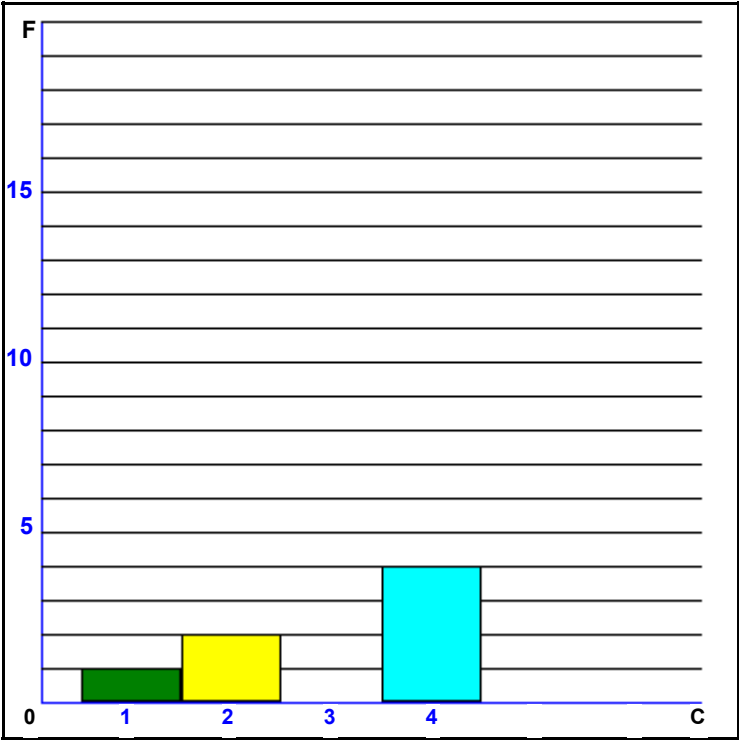
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

A Residência I (Frente), localizada na Rua João Batista Sverzut, nº 288, 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\$ 1.360,00 (*) 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:

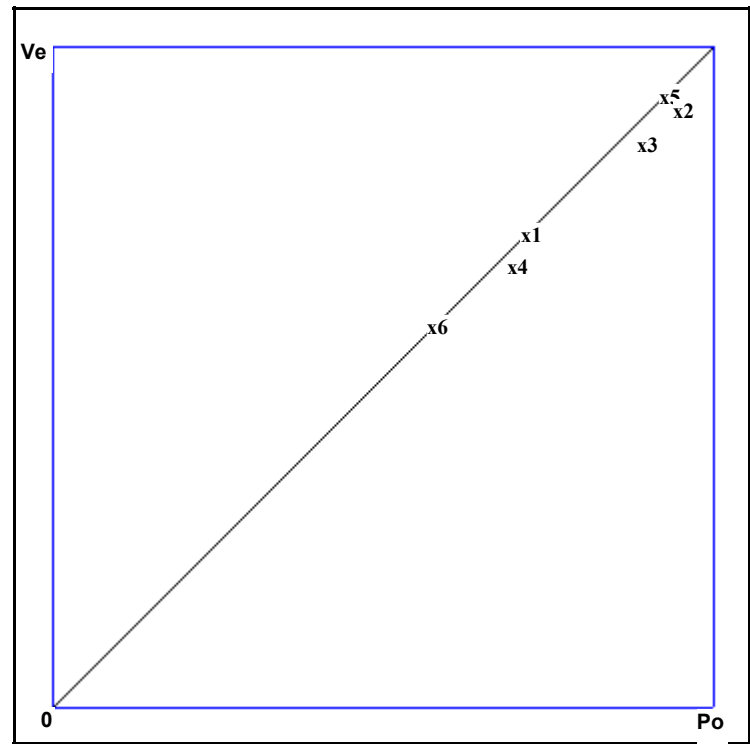
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	7,92	9,15	1
2	9,15	10,38	2
3	10,38	11,61	0
4	11,61	12,84	4

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

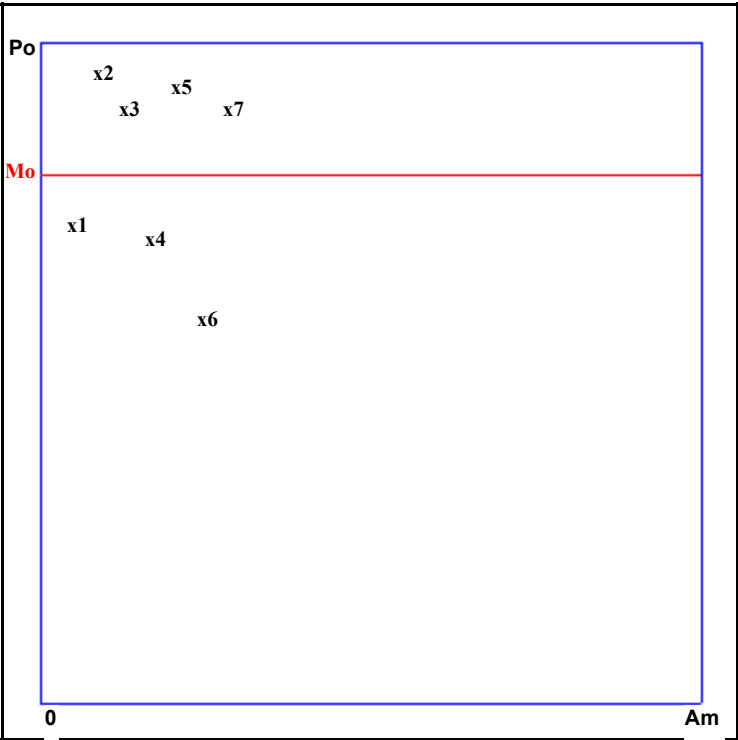
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	10,00	9,90	0,99
2 -	13,27	12,54	0,95
3 -	12,50	11,81	0,94
4 -	9,72	9,19	0,95
5 -	12,97	12,84	0,99
6 -	8,00	7,92	0,99
7 -	12,50	11,81	0,94

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 11,28

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	10,00	1,279	11,34
2 -	13,27	1,986	17,61
3 -	12,50	1,221	10,82
4 -	9,72	1,557	13,80
5 -	12,97	1,688	14,97
6 -	8,00	3,279	29,07
7 -	12,50	1,221	10,82

ANEXO III

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	7,13
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	11,55
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	68,41
Amplitude total (R\$/m2):	4,43
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	1,11
Média aritmética (R\$/m2):	9,77
Mediana (R\$/m2):	10,63
Desvio médio (R\$/m2):	1,431399
Desvio padrão (R\$/m2):	1,679614
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2,821104

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") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5743

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0609

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 (%) = 17,19

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

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 8,86

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 9,77

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 10,69

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 9,35

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 9,35

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) = 8,31

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 9,77

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 11,24

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) = 54,66

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 9,77

VALOR TOTAL (R\$) = 534,03

quinhentos e trinta e quatro reais e três centavos

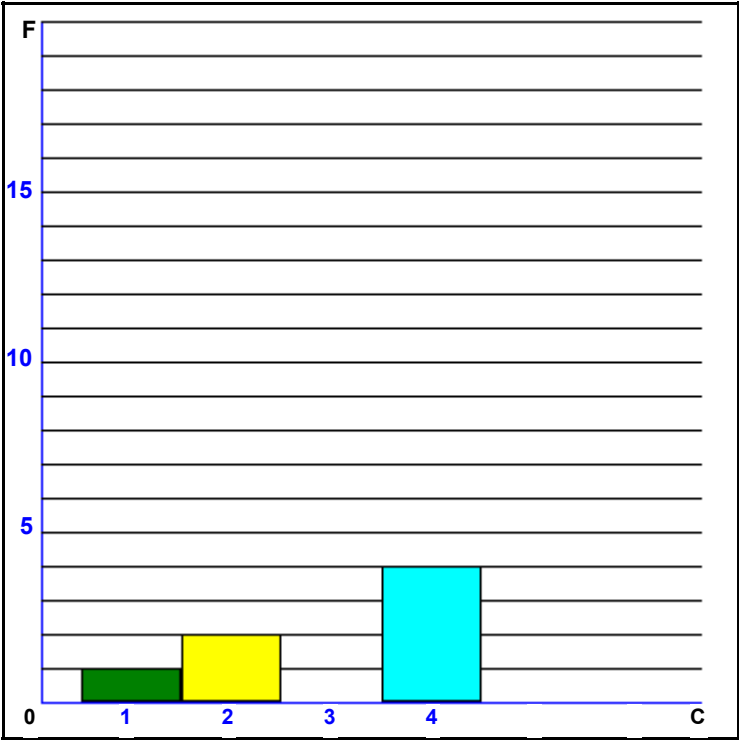
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

A Residência II (Fundos), localizada na Rua João Batista Sverzut, nº 288, 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\$ 530,00 (*) 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:

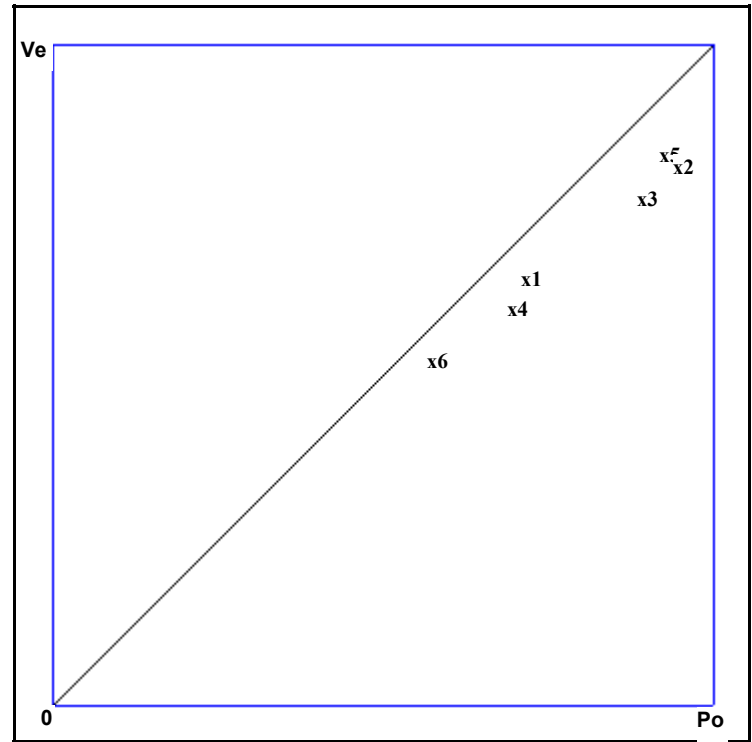
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	7,13	8,23	1
2	8,23	9,34	2
3	9,34	10,45	0
4	10,45	11,55	4

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

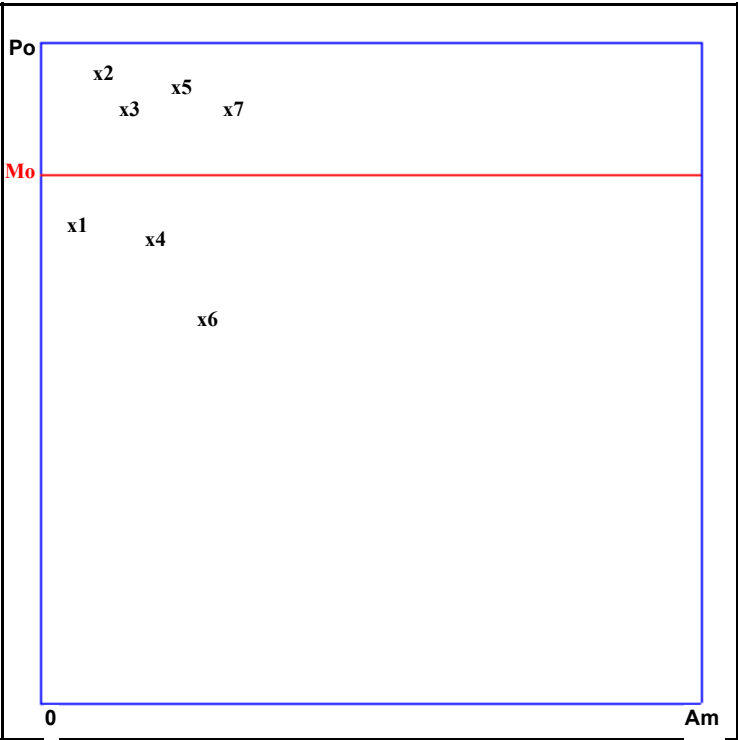
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	10,00	8,91	0,89
2 -	13,27	11,28	0,85
3 -	12,50	10,63	0,85
4 -	9,72	8,27	0,85
5 -	12,97	11,55	0,89
6 -	8,00	7,13	0,89
7 -	12,50	10,63	0,85

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 11,28

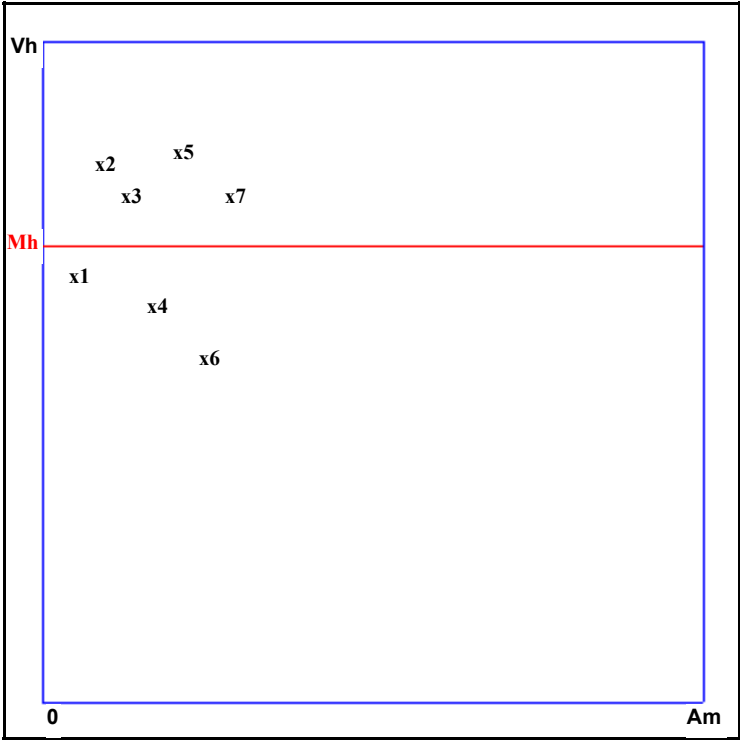
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	10,00	1,279	11,34
2 -	13,27	1,986	17,61
3 -	12,50	1,221	10,82
4 -	9,72	1,557	13,80
5 -	12,97	1,688	14,97
6 -	8,00	3,279	29,07
7 -	12,50	1,221	10,82

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 9,77

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	8,91	0,862	8,82
2 -	11,28	1,510	15,45
3 -	10,63	0,859	8,79
4 -	8,27	1,503	15,39
5 -	11,55	1,782	18,23
6 -	7,13	2,644	27,06
7 -	10,63	0,859	8,79

Data: 10/04/2025 _____

JOSÉ ANTONIO DE FREITAS - PERITO JUDICIAL
CNAI 10.672

ANEXO IV



MUNICIPIO DE SERTÃOZINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI Jardim Recreio SERTÃOZINHO SP

fls. 289

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 565614/2025

Data Geração: 01/04/2025

Data Validade: 01/06/2025

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	06-0800-2-0288-000	IdFísico	1982800
Responsável	RENATA MIGLIORINI DOS SANTOS - Crc 360948		
Local do Imóvel	14161-125 - RUA JOAO BATISTA SVERZUT, 288 CASA FRENTE		
Bairro/Loteamento	JARDIM SHANGRI-LÁ	Quadra: 08	Lote: 06
Bairro	JARDIM SHANGRI-LÁ	Cidade: SERTÃOZINHO	Estado: SP
Exercício de Lancto	2025		
Área Terreno	127,40		
Área Edificada	125,24		
Vir Venal Territorial	R\$6.877,05		
Vir Venal Edificação	R\$91.988,78		
Vir Venal Imóvel	R\$98.865,83		

Data Emissão: 01/04/2025

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

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

Número: 565614/2025

Inscrição: 1982800

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 pelo Poder Público Municipal de Sertãozinho, SP, em 01/04/2025, às 14h25m, com o código de verificação 565614/2025. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004/886-82.2024.8.26.0597 e código 86ajmW284SD.



MUNICIPIO DE SERTÃOZINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI Jardim Recreio SERTÃOZINHO SP

fls. 206

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 565612/2025

Data Geração: 01/04/2025

Data Validade: 01/06/2025

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	06-0800-2-0288-001	IdFísico	1982900
Responsável	ESPOLIO DE MARIA DO CARMO DOS PRAZERES SILVA - Crc 55219		
Local do Imóvel	14161-125 - RUA JOAO BATISTA SVERZUT, 288 CASA 1 FUNDOS		
Bairro/Loteamento	JARDIM SHANGRI-LÁ	Quadra: 08	Lote: 06
Bairro	JARDIM SHANGRI-LÁ	Cidade: SERTÃOZINHO	Estado: SP
Exercício de Lancto	2025		
Área Terreno	127,40		
Área Edificada	54,66		
Vlr Venal Territorial	R\$6.877,05		
Vlr Venal Edificação	R\$40.147,77		
Vlr Venal Imóvel	R\$47.024,82		

Data Emissão: 01/04/2025

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

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

Número: 565612/2025

Inscrição: 1982900

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 pelo Poder Judiciário do Estado de São Paulo, em 01/04/2025, às 14:25:00, com o código de verificação 0004666-82.2025.8.26.0597 e código de registro 06JUN2025.

ANEXO V



SECRETARIA DA FINANÇAS

Secção 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

565617/2025

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 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 1 º de janeiro de cada exercício, conforme paragrafo único do artigo 3º da Lei Complementar 01/90.

IDENTIFICAÇÃO

IdFisico 1982800

Inscrição 06-0800-2-0288-000

Loteamento **JARDIM SHANGRI-LÁ**

Quadra 08

Lote 06

Matricula

Área do Terreno **127.40 M²**

Testada **5.50 M**

Proprietário **RENATA MIGLIORINI DOS SANTOS**

Compromissário

Endereço **14161-125 - RUA JOAO BATISTA SVERZUT, 288 CASA FRENTE**

Bairro **JARDIM SHANGRI-LÁ**

ÁREAS CONSTRUIDAS

Exercício	Área	Situação
2016	125.24 M²	
2017	125.24 M²	
2018	125.24 M²	
2019	125.24 M²	
2020	125.24 M²	
2021	125.24 M²	
2022	125.24 M²	
2023	125.24 M²	
2024	125.24 M²	
2025	125.24 M²	

Todo referido é verdade.

SERTÃOZINHO.01 de Abril de 2025

Amadeu
MARLI APARECIDA FERREIRA BOZZO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
55.213.342 5575P

ATENÇÃO : Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento

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

ANEXO VI

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

MATRÍCULA

11.053

FOLHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - S.P.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Sertãozinho, em 16 (dezesesseis) de Junho de 1.982.
IMÓVEL: - Um (01) Prédio, urbano-residencial, construído de tijolos e coberto de telhas, situado nesta cidade, município e Comarca de Sertãozinho, no bairro denominado "Jardim Shangri-lá", com frente para a rua João Batista Sverzut, nº.288 (antigo nº.619), e seu respectivo terreno com a área de 215,00 metros quadrados, medindo inclusive o local edificado dez (10) metros de frente e igual medida nos fundos, por vinte e um (21) metros e cinquenta (50) centímetros medidos de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando em sua integridade pela frente com a referida rua João Batista Sverzut, do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o prédio nº. 288-c/1, de propriedade de Orivaldo Segundo, do lado esquerdo com o prédio nº.298 de propriedade de José Fernandes e pelos fundos também com o prédio nº.288-c/1 de propriedade de Orivaldo Segundo, o qual acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, controle nº.06.08.00.2.0288.000.1.02.7.
PROPRIETÁRIOS: - ANGELO GERALDO SCHIAVINATO, e sua mulher dona MALVINA SARTI SCHIAVINATO, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei nº.6515/77, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade, na Travessa Domingos Cancian, nº.159, inscritos no CPF sob nº.550879.068.
TÍTULO ACQUISITIVO: - Registrado sob nº.25.976, às fls. 48, do livro 3-U, deste registro, Sertãozinho, em 16 de Junho de 1.982. - O Escrevente, Antônio Lovato (José Antonio Lovato). - O Oficial do registro, Clóvis Vassimon.
Cart.200,00-Est.40,00-Serv.40,00-Tot.280,00-G.110-82-Rec.-11.421-Série A.

R.1-11.053 - Sertãozinho, em 16 (dezesesseis) de Junho de 1.982.
TRANSMITENTES: - ANGELO GERALDO SCHIAVINATO e sua mulher dona MALVINA SARTI SCHIAVINATO, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei nº.6515/77, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade, na Travessa Domingos Cancian, nº.159, inscritos no CPF sob nº.550.879.068.
ADQUIRENTE: - ORIVALDO SEGUNDO, RG. nº.4.165.534-SP e CPF nº.163.005.988-68, brasileiro, industrial, casado no regime de comunhão de bens, antes da lei nº.6515/77, com APARECIDA INÊS PALMIERI SEGUNDO, domiciliado e residente - nesta cidade, na rua Dr. Antonio Furlan Junior, nº.1436.
TÍTULO: - venda e compra.

FORMA DO TÍTULO: - Escritura Pública de 04 de Junho de 1.982, lavrada no livro 143, fls. 77, do 1º Tabelião local, sr. Carlos Mantovani.

VALOR: - Cr\$-200.000,00 (duzentos mil cruzeiros) - Sertãozinho, em 16 de Junho de 1.982. - O Escrevente, Antônio Lovato (José Antonio Lovato). - O Oficial, Clóvis Vassimon.
C.1.500,00-Est.300,00-Serv.600,00-tot.2.400,00-G.110-82-Rec-11421-Ser.A.

Av-2/ 11.053 - 20 DE ABRIL DE 2005 - Prot. 84.514 (11/04/2005) - (QUALIFICAÇÃO)
Procede-se a esta averbação nos termos do requerido na Escritura Pública da Venda e Compra lavrada pelo 1º Tabelião de Notas local em 02 de Junho de 1992, no livro nº 247, fls 133, instruída com cópia autenticada da Cédula de Identidade expedida em 14 de maio de 1997 pela SSP/SP e do CPF, para ficar constando que, a proprietária APARECIDA INÊS PALMIERI SEGUNDO, é portadora do RG nº 4.878.809-0/SP e do CPF nº 149.564.728/54. Sertãozinho, 20/04/05. O Oficial: Antônio Lovato José A. R. Francisco

(continua no verso)

Página: 0001/0004

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

MATRÍCULA

11.053

FOLHA

01

VERSO

R-3/ 11.053 - 20 DE ABRIL DE 2005 - Prot. 84.514 (11/04/2005) (USUFRUTO VITALÍCIO)
Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra mencionada na Av-2, verifica-se que o USUFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel desta matrícula, foi constituído (a título oneroso) a MANOEL FELISMINO DOS SANTOS, RG nº 3.809.344/SP, encanador, e sua mulher MARIA DO CARMO DOS PRAZERES SANTOS, RG nº 14.746.582/SP, do lar, brasileiros, casados no regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nos termos do artigo 258 do CCB, inscritos no CPF comum nº 158.094.808/10, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua João Batista Sverzut nº 288, por venda que lhes fizeram os proprietários ORIVALDO SEGUNDO e sua mulher APARECIDA INÊS PALMIERI SEGUNDO, retro qualificados, pelo preço de CR\$ 3.333.333,33 (três milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e três centavos - padrão monetário da época), sendo que com a morte de um dos usufrutuários a sua parte será acrescida ao cônjuge sobrevivente. Valor Venal: R\$ 3.090,73. Sertãozinho, 20 de abril de 2005.
O Oficial: *[Assinatura]* José Antonio Rodrigues Francisco
Vide Av. 8. Cancelado.

R-4/ 11.053 - 20 DE ABRIL DE 2005 - Prot. 84.514 (11/04/2005) - (COMPRA E VENDA)
Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra mencionada na Av-2, os proprietários ORIVALDO SEGUNDO e sua mulher APARECIDA INÊS PALMIERI SEGUNDO, retro qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, gravado com o Usufruto Vitalício objeto do R-3/ 11.053, a: 1) MARCELO DOS PRAZERES SANTOS, filho de Manoel Felismino dos Santos e de Maria do Carmo dos Prazeres Santos, brasileiro, solteiro, menor púbere, nascido em 13 de agosto de 1974, servente de pedreiro; e, 2) RENATA MIGLIORINI DOS SANTOS, filha de Manoel Felismino dos Santos e de Isabel Migliorini dos Santos, brasileira, solteira, menor, impúbera, nascida em 29 de março de 1981, estudante, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na rua João Batista Sverzut nº 288, dependentes do CPF nº 158.094.808/10, respectivamente assistido e representada por seu pai Manoel Felismino dos Santos, já qualificado, pelo preço de CR\$ 6.666.666,67 (seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis cruzeiros e sete centavos - padrão monetário da época). Vr Venal: R\$ 10.181,45. CM nº 06.0800.2.0288.000, cód. 19828/00-8. Sertãozinho, 20/04/05. O Oficial: *[Assinatura]* José A. R. Francisco

Av-5/ 11.053 - 20 DE ABRIL DE 2005 - Prot. 84.516 (11/04/2005) (RENÚNCIA/USUFRUTO)
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Renúncia de Usufruto lavrada pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca, em 13 de janeiro de 1994, no livro nº 259, fls. 053, para ficar constando que: o usufrutuário MANOEL FELISMINO DOS SANTOS, desistiu e renunciou do direito de Usufruto Vitalício que gravava uma parte ideal correspondente a cinquenta por cento (50%) do imóvel desta matrícula, objeto do R-3/ 11.053, continuando em vigor o citado usufruto sobre a outra parte ideal de cinquenta por cento (50%) a favor de MARIA DO CARMO DOS PRAZERES SANTOS, retro qualificada. ITBI recolhido conforme Guia anexa ao título no valor de CR\$ 2.233,47 (moeda da época). Sertãozinho, 20/04/05. O Oficial: *[Assinatura]* José Antonio Rodrigues Francisco

(continua em folhas 02)

Página: 0002-0004



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

fls. 203

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA

11.053

LIVRO Nº 2

FOLHA

02

REGISTRO GERAL

Av. 6/ 11.053 - 15 DE MARÇO DE 2023 - Prot. 210.527 (24/02/2023) - (qualificação)
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado pela nu proprietária
condômina nesta cidade aos 24 de fevereiro de 2023, instruído com Comprovação de Situação
Cadastral no CPF, emitido pelo "site" da Secretaria da Receita Federal, para constar que,
a nu proprietária condômina RENATA MIGLIORINI DOS SANTOS, está inscrita no CPF nº
215.328.578/02. Selo Digital: 120386331000000010396623J.
Sertãozinho, 15 de março de 2023. O Oficial: *José Antonio Rodrigues Francisco*

Av. 7/ 11.053 - 15 DE MARÇO DE 2023 - Prot. 210.527 (24/02/2023) - (separação/divórcio)
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento mencionado na Av. 6, instruído com
cópia autenticada da Certidão de Casamento, Matrícula 1163430158 1990 2 00056 127 0006445
45, expedida aos 08 de março de 2023 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
desta Comarca, com as devidas anotações, para constar que, nos termos da r. sentença
proferida pela MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca, Exmo. Dr. Cláudio César de
Paula, aos 11 de novembro de 1993, que teve seu trânsito em julgado certificado nos autos
1250/93, a usufrutuária MARIA DO CARMO DOS PRAZERES SANTOS e seu marido MANOEL FELISMINO
DOS SANTOS, SEPARARAM-SE CONSENSUALMENTE, e o cônjuge virago voltou a usar o nome de
solteira, qual seja: MARIA DO CARMO DOS PRAZERES SILVA, e, nos termos da r. sentença
proferida MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca, Exma. Dra. Violeta Niera Arriba,
aos 14 de outubro de 2002, que transitou em julgado aos 11 de fevereiro de 2003, nos autos
nº 291/02, a separação consensual do casal, foi convertida em DIVÓRCIO.
Selo Digital: 120386331000000010396723H.
Sertãozinho, 15 de março de 2023. O Oficial: *José Antonio Rodrigues Francisco*

Av. 8/ 11.053 - 15 DE MARÇO DE 2023 - Prot. 210.527 (24/02/2023) - (cancelamento/usufruto)
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento mencionado na Av. 6, instruído com
cópia autenticada da Certidão de Óbito, Matrícula 1163430155 2022 4 00083 191 0024431 76,
expedida aos 23 de fevereiro de 2023 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
desta Comarca, para constar que, fica cancelado o usufruto vitalício sobre uma parte ideal
correspondente a 50% do imóvel desta matrícula, objeto do R.3 e Av. 5/11.053, em virtude do
falecimento da usufrutuária Sra. MARIA DO CARMO DOS PRAZERES SILVA, já qualificada,
ocorrido nesta cidade aos 21 de setembro de 2022. Valor Venal: R\$ 16.187,00.
Selo Digital: 120386331000000010396823F.
Sertãozinho, 15 de março de 2023. O Oficial: *José Antonio Rodrigues Francisco*

Protocolo 9.144-08/15----

Página: 0003/0004

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

CNP1 51.797.629.0001-45

Oficial: José Antonio Rodríguez Francisco

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fê que, além do certificado na matrícula, extraída por meio reprográfico nos termos da lei nº 6.015/73, não consta ainda, quaisquer outros ônus ou registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias abrangendo o imóvel relatando os fatos jurídicos até o dia útil anterior a data abaixo.

Ultima mod. A.V. 08

Sertãozinho - SP, 17 de março de 2023.

LUZIA DE PAULA SOUZA
ESCRITORA

Ac Oficial.....	R\$	40,91
Ac Estado.....	R\$	11,63
Ac SEFAZ.....	R\$	7,96
Ac Reg. Civil:	R\$	2,15
Ac Trib. Just:	R\$	2,81
Ac Min. Pub....	R\$	1,96
Ac Municipio..	R\$	0,82
Total.....	R\$	68,24

Pedido de certidão nº: 193954

Control:



Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1203863C3000000010445323F

ANEXO VII

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
^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.				

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 %

ANEXO VIII

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

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.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 284.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2025 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	518 dias	1,055415
Percentual correspondente	518 dias	5,541545 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 299.737,99
Sub Total	(=)	R\$ 299.737,99
Valor total	(=)	R\$ 299.737,99

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	284.000,00
Data inicial	01/04/2025
Data final	01/09/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	285.221,20
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	286.248,00
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	286.992,24
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	287.939,32
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	287.536,20
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	288.916,37
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	289.436,42
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	290.015,30
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	290.740,33
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	291.321,82
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	293.768,92
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	295.061,50
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	297.687,55
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	299.533,21
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	300.761,30
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	300.941,76
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	299.737,99

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 299.737,99
Valor total	(=)	R\$ 299.737,99

[Retornar](#) [Imprimir](#)