

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA VALADARES AGUADO KAGOHARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 09:38, sob o número WCOA24701244511. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005663-27.2021.8.26.0152 e código WaHrSoYT.

IMÓVEIS EM GARANTIA

FOLHA RESUMO

PROPOSTA / LAUDO Nº: Vargem G.

Solicitante: Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.
Proprietário: Italo da Silva de Moraes
Objeto: Casa
Endereço: R. Brooklin, 247
Bairro: Jardim Sao Marcos Cep: 06673-785
Cidade: Vargem Grande Paulista UF: SP
Número da Matrícula no RGI: 75630
Inscrição Municipal (IPTU): 13262.23.22.0775.00.000
Área construída: 160,00 m²
Área do terreno: ##### m²
Estado de conservação: Ruim
Objetivo: Valor de Compra e Venda



Idade aparente: de 20 a 50 anos
Finalidade: Outros (vide Informações Complementares)

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor final da avaliação R\$ 1.250.000,00 um milhão duzentos e cinquenta mil reais.

Valor correspondente ao terreno: R\$ 1.250.000,00 Valor correspondente à benfeitoria: R\$ 254.280,52

Liquidez: Muito baixa (acima de 1

Valor de liquidação imediata: R\$ 792.422,68 setecentos e noventa e dois mil quatrocentos e vinte e do

Método empregado: Evolutivo Tratamento de dados Inferência estatística

Especificação da avaliação: Fundamentação Grau II Precisão Grau III

Data do Laudo: 1 de Agosto de 2024

Número da ART: .2620241292679

Empresa: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda CNPJ: 23.853.635/0001-37

Responsável Técnico: Cristian Calvi

CPF: 918.785.270-53 CREA: SP5069936460

Observações Relevantes:

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Sem acesso interno, não foi possível confirmar as áreas construídas, os vícios e a habitabilidade.

GARANTIA: Para a garantia recomendamos adotar apenas o valor de liquidez do terreno, que resultou em R\$792.422,68.

RESSALVA: Foi adotado para este imóvel o valor mínimo apenas do TERRENO em virtude da posição no fim de quadra, vegetação densa, testada limitada à via e sua declividade acentuada.

FATORLIMITANTE: Não foi possível realizar vistoria interna.

Vargem Grande Paulista/SP , 1 de Agosto de 2024

CRISTIAN
CALVI:91878527053
Assinado de forma digital por
CRISTIAN CALVI:91878527053
Dados: 2024.08.01 11:52:58
-03'00'
Cristian Calvi

IMÓVEIS EM GARANTIA

PROPOSTA / LAUDO Nº:

Vargem G.

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.			CPF/CNPJ:	33.337.122/001-27	
Proprietário:	Italo da Silva de Moraes			CPF/CNPJ:	262.597.158-46	
Endereço do imóvel:	R. Brooklin, 247					
Bairro:	Jardim Sao Marcos	Distrito / Cidade:	Vargem Grande Paulista		UF:	SP
CEP:	06673-785	Coordenadas (Datum WGS84):	23°35'37.91"	S	47° 1'5.96"	W
Objetivo:	Valor de Compra e Venda		Finalidade:	Outros (vide Informações Complementares)		
Empresa Responsável pelo Trabalho:	Wert Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda			CNPJ:	23.853.635/0001-37	

2 - VISTORIA

Tipo de Vistoria	Ocupação do imóvel	Data da vistoria (dd/mm/aaaa)
Somente externa (vide Inf. Compl.)	Não constatado	31/07/2024
Informações Complementares:		
Finalidade/Tipo de Vistoria: Litígio		

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes		Infraestrutura urbana		Serviços públicos e comunitários (até 1km distante)	
☐ Comercial		☒ Água	☒ Pavimentação	☒ Coleta de lixo	☒ Escola
☐ Industrial		☒ Esgoto sanitário	☒ Esgoto pluvial	☒ Transporte Coletivo	☒ Saúde
☐ Residencial multifamiliar		☒ Energia elétrica	☐ Gás canalizado	☐ Comércio	☒ Segurança
☒ Residencial unifamiliar		☒ Telefone	☒ Iluminação pública	☒ Rede bancária	☐ Lazer
Padrão das construções locais	Tráfego veículos	Tráfego pedestres	Via de acesso		
Normal	Reduzido	Reduzido	Local		
Padrão de ocupação local	Região no contexto urbano	Influências valorizantes	Influências desvalorizantes		
Regular	Região não central	Indústria	Sem destaque		

Informações Complementares:

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 - TERRENO

Tipo de Implantação	Fração ideal	Cota / Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Isolado	1	Mesmo nível	Declive	Encravado	Seco
Formato	Área (m²)	Frente (m)	Fundos (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
Irregular	5.000,00	56,50	60,00	85,83	85,83

Informações Complementares: (citar equipamentos disponíveis no condomínio)

4.2 - EDIFICAÇÃO

Tipo	Uso	Posição	Nº pavimentos	Padrão de acabamento	Estado de conservação
Casa	Residencial	Isolada	1	Baixo	Ruim
Fechamento das paredes	Teto	Cobertura		Idade aparente	
Alvenaria	Outros (vide Inf. Compl.)	Telha cerâmica		de 20 a 50 anos	
Acabamento da fachada principal	Esquadrias da fachada	Solução abastecimento de água		Solução sanitária	
Pintura / textura	Madeira	Rede de água potável		Rede de esgoto	

Divisão interna da unidade:

Não foi possível realizar vistoria interna por se tratar de uma avaliação em litígio judicial.

Infraestrutura / equipamentos disponíveis na unidade		☒ Interfone	☐ cftv	☐ Piscina	☐ Churrasqueira
		☐ Portão eletrônico	☐ Aquecimento solar	☐ Sauna	☐ Quadra
Vagas cobertas		Vagas descobertas	Total geral		Área averbada
Livres	Presas	Livres	Presas		Área não averbada
4	0	0	0	4	Área total do imóvel
				- m²	160,00 m²
					160 m²

Informações Complementares:

5 - RESUMO DA AVALIAÇÃO

5.1- VALORES

Global		Itemizada			
Área (m²)		Terreno	Edificação	Benfeitorias	
Valor (R\$/m²)		Área (m²)	5.000,00	160,00	560,00
		Valor (R\$/m²)	250,00	1.229,77	102,71
		Produto	1.250.000,00	196.763,85	57.516,67
Valor total (R\$)	-	Valor total = Somatório (terreno+edificação+benfeitorias)			R\$ 1.504.280,52

Valor final da avaliação	Extenso
R\$ 1.250.000,00	um milhão duzentos e cinquenta mil reais.

Valor de liquidação imediata	Extenso
R\$ 792.422,68	setecentos e noventa e dois mil quatrocentos e vinte e dois reais e sessenta e oito centavos

Data de referência da avaliação	01/08/2024	Prazo Liquidação Forçada:	30	Meses
---------------------------------	------------	---------------------------	----	-------

5.2 - DADOS DA INFERÊNCIA / TRATAMENTO POR FATORES

Equação de Regressão: (somente no uso de Inferência Estatística)	
$\ln(Y) = 7,888164518915062 + 0,22247233143487444 * X1 + 0,21666491258469467 * X2 - 0,6396078118278048 * X3 - 0,28996601008616363 * X4 - 0,17367864388098653 * \ln(X5)$	

Dados do imóvel avaliando: (segundo as variáveis adotadas)	
Atributos de Cálculo do Avaliando: Serviços Presentes no Entorno(X1)=4 , Fluxo de Veículos(X2)=1 , Urbana x Expansão Urbana(X3)=2 , Vegetação(X4)=2 e Área Privativa(X5)=5000.	

5.3 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Metodo empregado	Tratamento de dados	Grau atingido:		
Evolutivo	Inferência estatística	Grau II	Fundamentação	Grau III Precisão

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado	Liquidez	Número de ofertas	Nível de demanda
Sem destaque	Muito baixa (acima de 18 meses)	Médio	Baixo

Comentários sobre o mercado local:	
Assim, pelas razões explanadas neste Laudo, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando se ofertado pelos valores obtidos neste laudo de avaliação, é razoável.	

7 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Número da Matrícula no RGI:	75.630	Ofício:	1	Comarca:	Cotia-SP
Gravames:	Não				
Nº Inscrição Municipal (IPTU):	13262.23.22.0775.00.000				
Débito de IPTU:	Sim	Valor total do débito (caso existente):		1.983,29	
Outros Documentos:					

8 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1- As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?	Não
2- O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes que comprometem sua estabilidade e/ou solidez?	Sim
3- O imóvel se encontra em região de ocorrência de fatores externos (inundações, desmoronamentos, outros)?	Não
4- O imóvel possui condições de ser habitado?	Não

9 - MANIFESTAÇÃO QUANTO À GARANTIA

Com base nas informações constantes deste laudo, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
--	-----

Justificativa:	
Para a garantia recomendamos adotar apenas o valor de liquidez do terreno, que resultou em R\$792.422,68.	

10- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA VALADARES AGUADO KAGOHARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 09:38, sob o número WCOA24701244511. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005663-27.2021.8.26.0152 e código WaHrSoYT.

PRESSUPOSTOS: Inferido: Valor | Nível de Confiança: 80% | Dados comparativos efetivos: 25 | Variáveis independentes efetivas: 5 | Coef. de determinação múltiplo ajustado: 0,87.
RESSALVAS: Foi adotado o valor mínimo para este imóvel em virtude da posição no fim de quadra, vegetação densa, testada limitada à via e sua declividade acentuada.
FATORES LIMITANTES: Não foi possível realizar vistoria interna por ser uma avaliação de litígio.

11- ENCERRAMENTO

Local Vargem Grande Paulista/SP Data 1 de Agosto de 2024
ART nº .2620241292679
Responsável Técnico Cristian Calvi
CPF 918.785.270-53 Crea SP5069936460

CRISTIAN
ASSINATURA: CALVI:91878527053
Assinado de forma digital por
CRISTIAN CALVI:91878527053
Dados: 2024.08.01 11:53:13 -03'00'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA VALADARES AGUADO KAGOHARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 09:38, sob o número WCOAZ47071244511. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005663-27.2021.8.26.0152 e código WHrSoYT.

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



R. Brooklin - Sentido Sudeste



Fachada Sudeste



Fachada Sudeste



Portão de Entrada



Garagem



Edificações



Edificações



Edificações

ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Planta



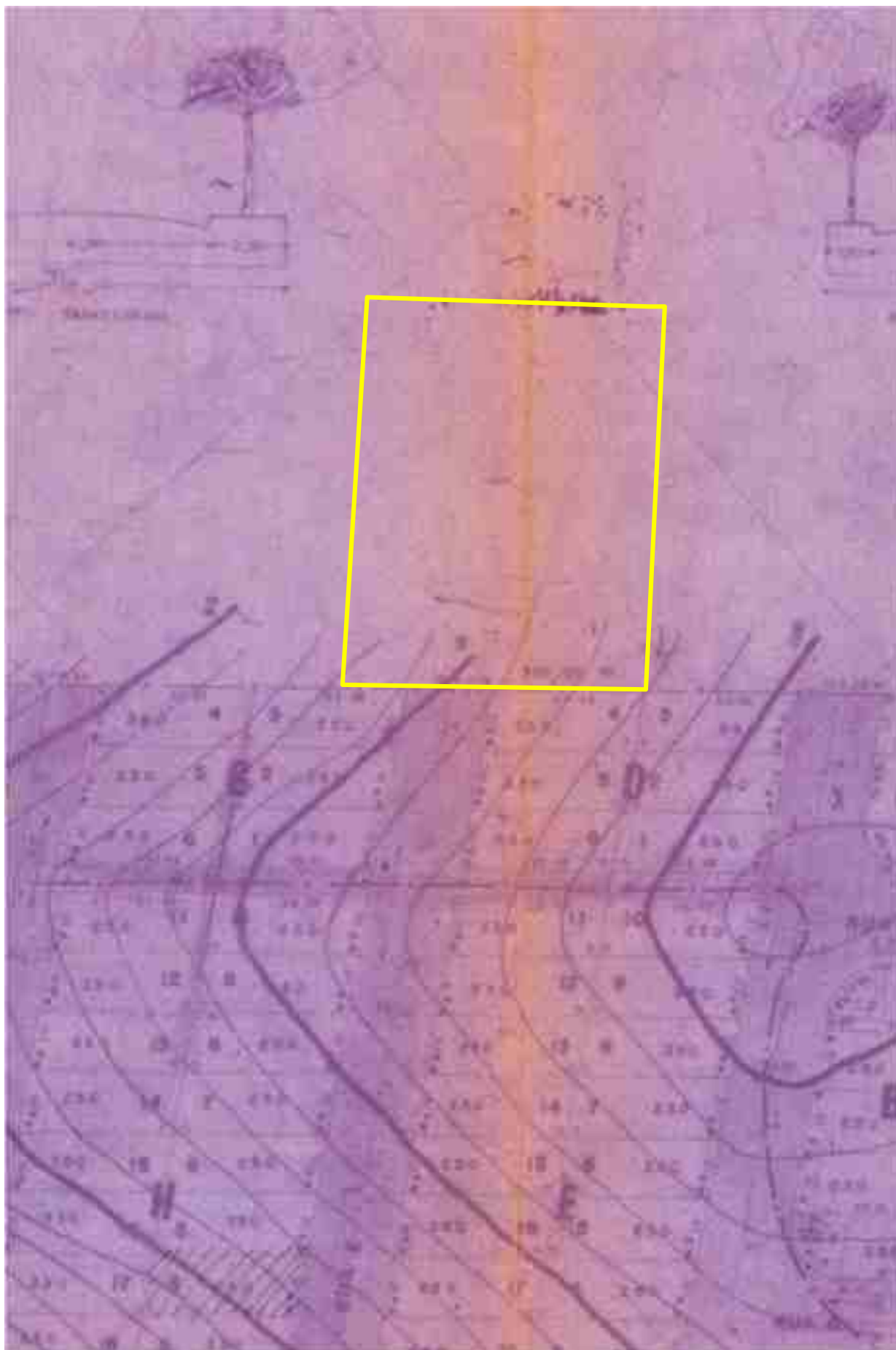
Imagem Satélite

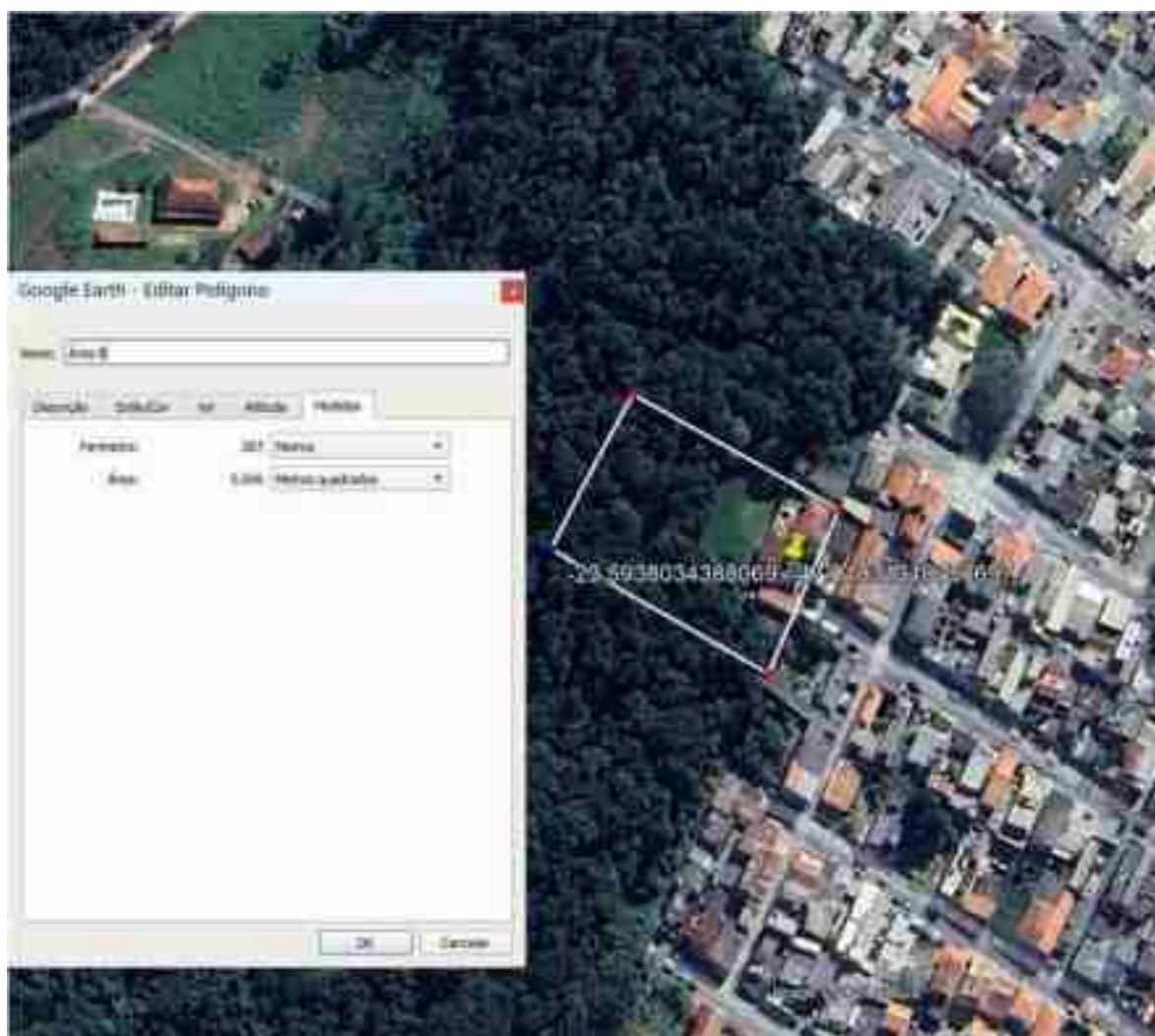


Croqui localização dos dados da amostra



Croqui localização dos dados da amostra





matrícula	folha	de Cotia	05	de	Junho	2002
-75.630-	-01-					

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO designado por **Área "B"**, situado no Bairro de Vargem Grande, no Município de Vargem Grande Paulista, nesta Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Começa no marco existente na extensão de 56,50 metros, que localiza-se a 245,00 metros de distância do seu início ao ponto da esquina da Rua Brooklin com a Rua René Correa e segue com rumo sudoeste SW 41° 15', sendo 8,70 metros confrontando com parte do lote 03 da Quadra D, 25,00 metros confrontando com o lote 04 da Quadra D; 14,00 metros confrontando com a rua Brooklin, para a qual faz frente, e em 8,80 metros confrontando com parte do lote 03 da Quadra G, todos do loteamento Jardim São Lucas, do lado direito mede 85,83 metros e confronta com a área remanescente; do lado esquerdo mede 85,83 metros com rumo NW 28° 00', confrontando com Antônio Soares Rodrigues e nos fundos mede 80,00 metros com rumo SW 41° 15', confrontando com a Área A de Vanderley Gomes Magalhães, encerrando a área total de 5.000,00 metros quadrados.

Memorial da Avaliação

Tipologia Terreno

1 Responsável

Avaliador

Cristian Calvi

Atuação

Engenheiro Civil (1582642)

Data

quinta-feira, 1 de agosto de 2024

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: Terrenos em Vargem Grande Paulista - SP
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda

3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4 Resultado

Valor atribuído ao Terreno:

Imóvel Avaliado

Rua Brooklin, 247

Valor de Venda

R\$ 1.430.000,00 (valor médio)

R\$ → 1.250.000,00 (Valor mínimo, adotado)

5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Terreno", microrregião avaliadora "Itapequerica da Serra", composta por oito cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

6 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos

dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 5(CINCO) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 25(VINTE E CINCO) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,8999655648833496(er) / 0,8413760410229277(fe)
- Coeficiente de Determinação Ajustado ($R_{ajustado}^2$): 0,8736407135368627(er) / 0,7996328939236982(fe)
- Coeficiente de Correlação (R): 0,9486651489768925(er) / 0,9172655237295947(fe)

6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2 , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 90%(er) e por 84,14%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita: $R = 1,00$
- Correlação Forte: $1,00 > R \geq 0,75$
- Correlação Média: $0,75 > R \geq 0,50$
- Correlação Fraca: $0,50 > R > 0,00$
- Correlação Inexistente: $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Forte para a Equação de Regressão (94,87%) e também para a Função Estimativa (91,73%).

6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- Equação de Regressão: F calculado em 34,18691916007532, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.
- Função Estimativa: F calculado em 20,156027982817257, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

6.6 Normalidade dos Resíduos

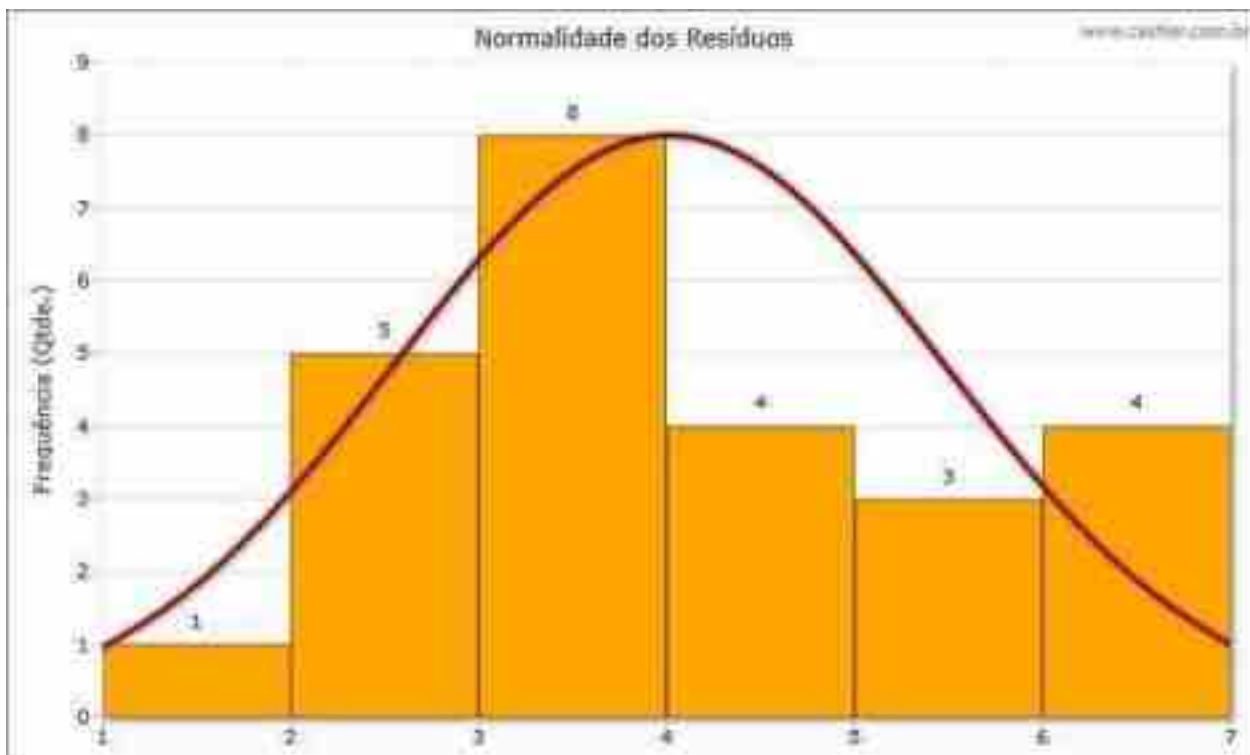
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvios padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 68%(er) / 84%(fe)
- -1,64dp à 1,64dp: 92%(er) / 92%(fe)
- -1,96dp à 1,96dp: 100%(er) / 96%(fe)

Para a Equação de Regressão, a sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

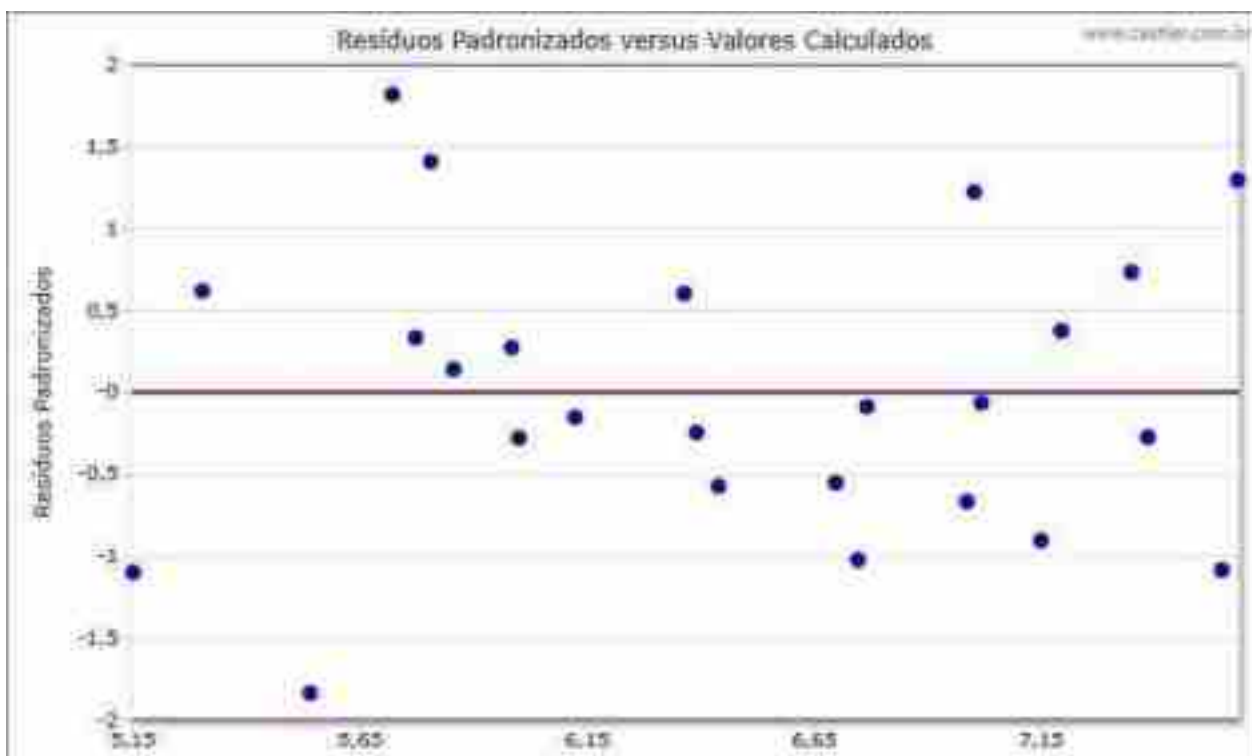


6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

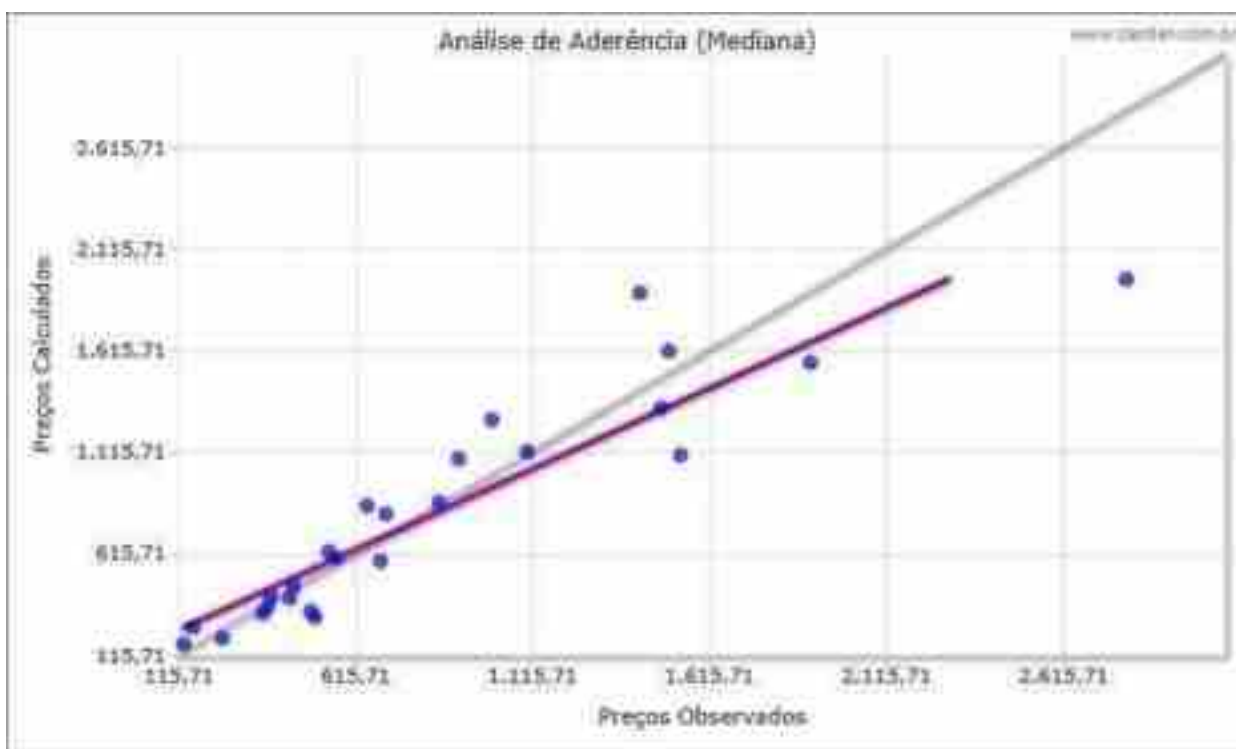
Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de $\pm 2DP$ para a Equação de Regressão e 1 (4%) para a Função Estimativa.

Para a Equação de Regressão, no gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



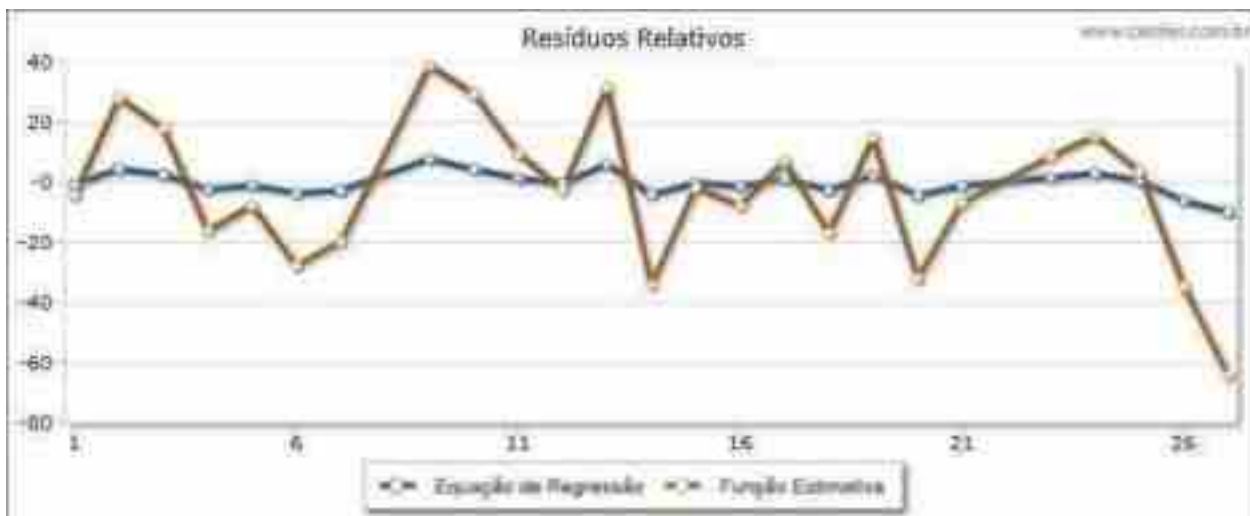
6.8 Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.



6.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se para a Função Estimativa e também para a Equação de Regressão:

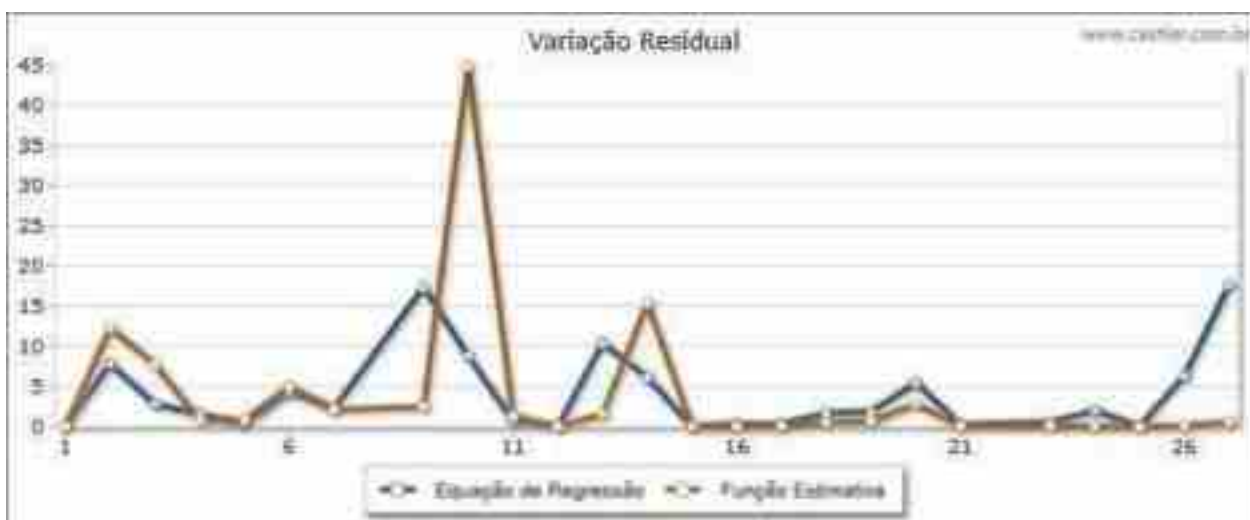


6.10 Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciadores ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



6.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.

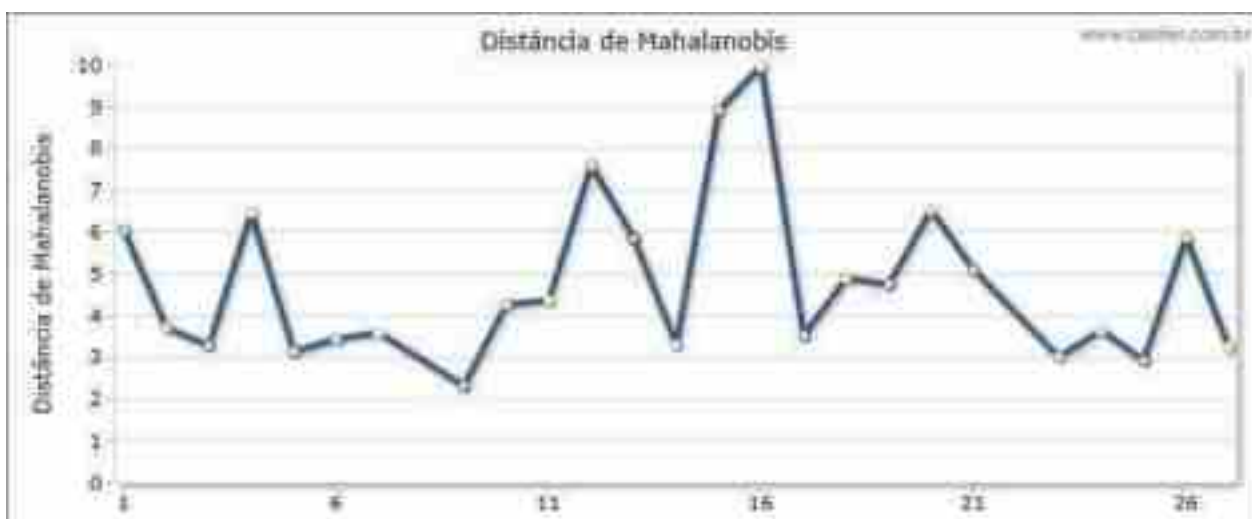


6.12 Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

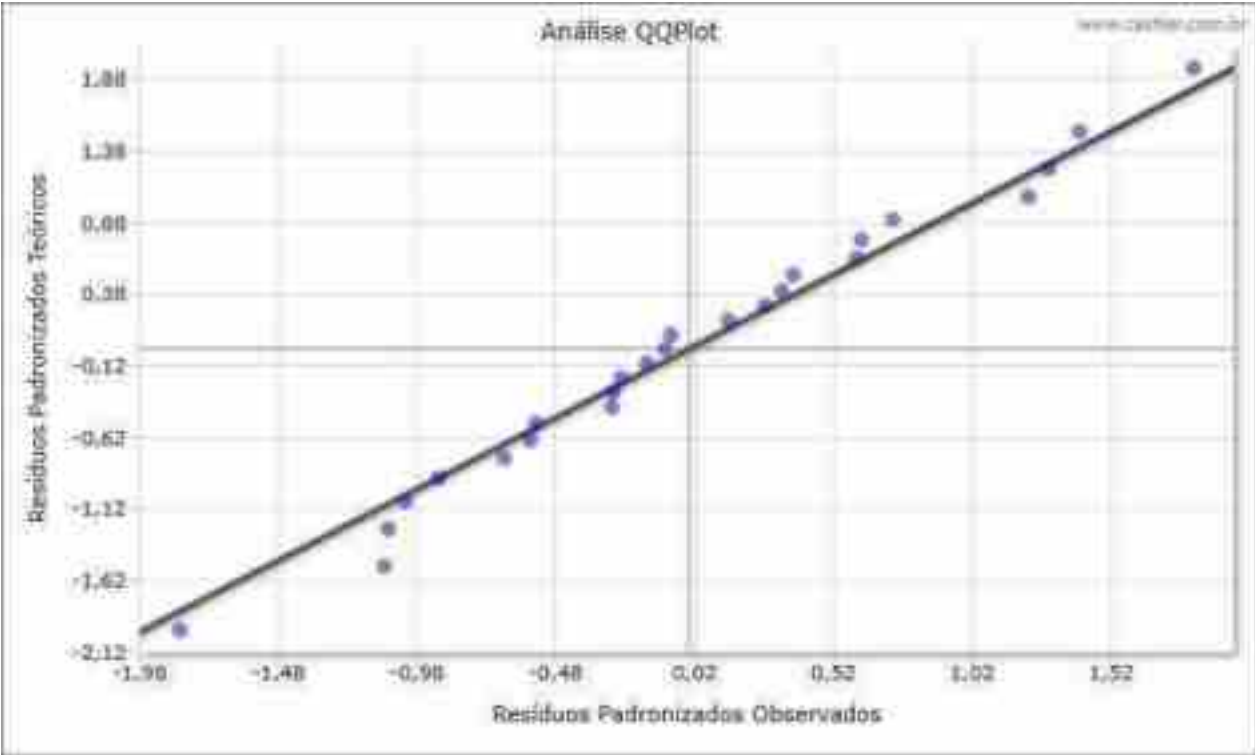


6.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, para a Equação de Regressão, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



7 Variáveis

7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Serviços Presentes no Entorno	X1	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Comércio', 'Esporte/Lazer', 'Transporte Coletivo', 'Unidade de Saúde', 'Unidade de Segurança' e 'Coleta de Lixo'.
Fluxo de Veículos#	X2	Qualitativa. Valores passíveis de serem assumidos: 1(Reduzido), 2(Moderado) e 3(Intenso).
Urbana x Expansão Urbana#	X3	(1) Urbana e (2) Expansão Urbana
Vegetação#	X4	(1)Não e (2)Sim
Área Privativa	X5	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.

7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

	unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	ln(y) R\$/m²	Variável dependente	-	-	-	-
X1	x	Discreta	0,222472	3,556	0,21076%	9,30686%
X2	x	Código alocado variável própria	-0,216665	2,312	3,21282%	4,42856%

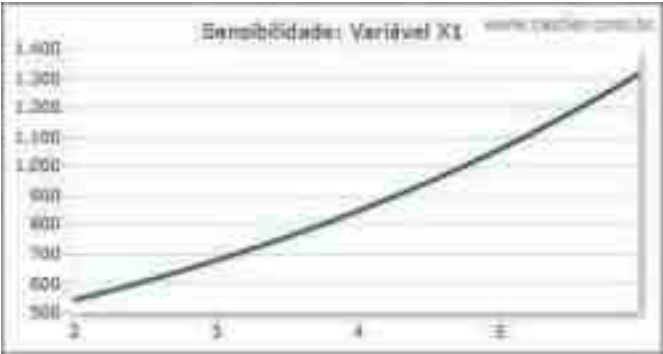
	unidade	tipo		coeficiente	t	significância	crescimento
X3	x	Dicotômica Isolada variável própria		--0,639608	-3,903	0,09562%	-47,25007%
X4	x	Dicotômica Isolada variável própria		--0,289966	-2,185	4,16105%	-25,1711%
X5	ln(x) m²	Contínua		-0,173679	-4,496	0,02472%	-8,36819%

8 Análise da Sensibilidade do Modelo Estatístico

A análise da sensibilidade do modelo, mediante representação gráfica individualizada do grau de responsividade da variável dependente em função das variações de cada independente aplicada, permite a aferição da coerência do comportamento estatístico em relação ao mercado, de suas tendências de crescimentos e das adequabilidades em relação ao esperado pela modelagem, além da elasticidade em torno da estimativa de tendência central (nível de elasticidade da variável dependente em função de alterações arbitradas e aplicadas nas variáveis independentes). Abaixo, mostram-se os gráficos de sensibilidade obtidos e parâmetros representativos de cada variável independente:

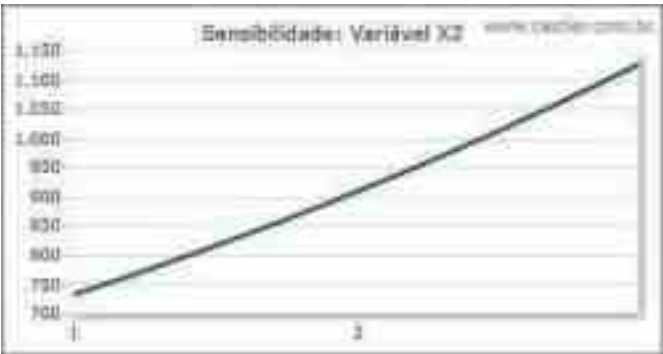
Sensibilidade

Variáveis



Serviços Presentes no Entorno

Tipo: Discreta
Transformação: x
Amplitude: 4
Desvio Padrão: 1,21
Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

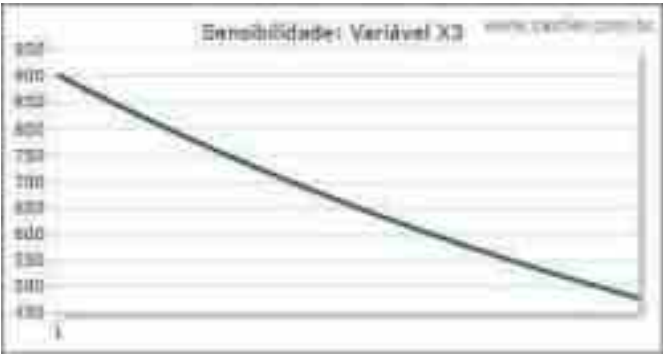


Fluxo de Veículos#

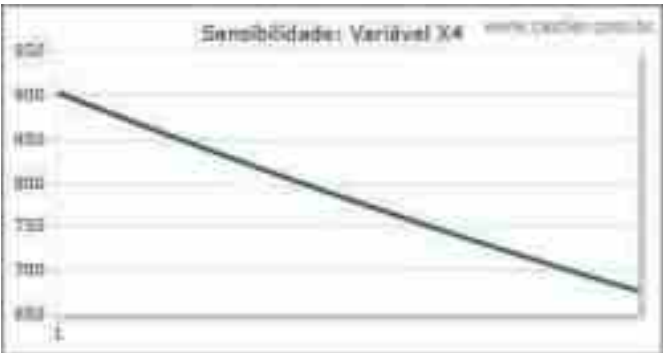
Tipo: Código alocado
Transformação: x
Origem: variável própria
Amplitude: 2
Desvio Padrão: 0,73
Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

Sensibilidade

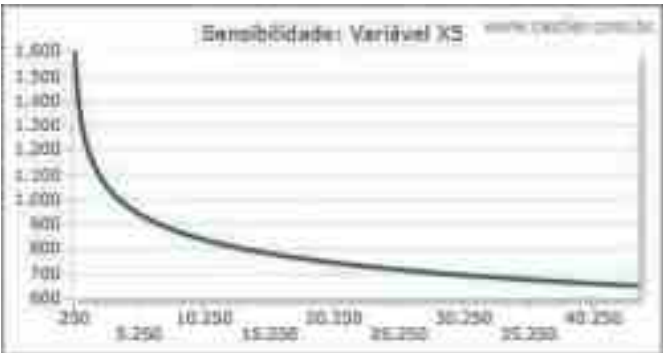
Variáveis



Urbana x Expansão Urbana#
Tipo: Dicotômica Isolada
Transformação: x
Origem: variável própria
Amplitude: 1
Desvio Padrão: 0,51
Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo



Vegetação#
Tipo: Dicotômica Isolada
Transformação: x
Origem: variável própria
Amplitude: 1
Desvio Padrão: 0,51
Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo



Área Privativa
Tipo: Contínua
Transformação: ln(x)
Unidade: m²
Amplitude: 43750 m²
Desvio Padrão: 9747,43 m²
Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo

9 Equações

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	$Y = e^{(7,888164518915062 + 0,22247233143487444 * X1 + 0,21666491258469467 * X2 - 0,6396078118278048 * X3 - 0,28996601008616363 * X4 - 0,17367864388098653 * \ln(X5))}$
Equação de Regressão	$\ln(Y) = 7,888164518915062 + 0,22247233143487444 * X1 + 0,21666491258469467 * X2 - 0,6396078118278048 * X3 - 0,28996601008616363 * X4 - 0,17367864388098653 * \ln(X5)$

10 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

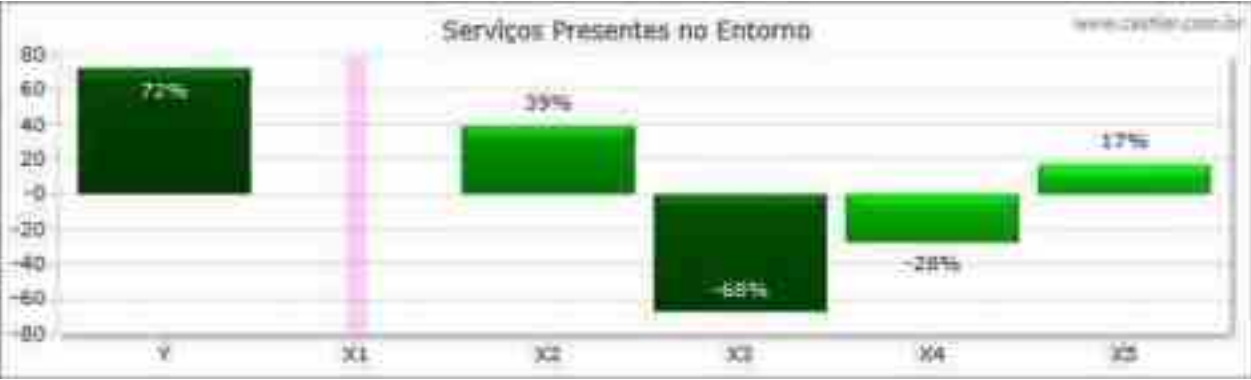
Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada Xi contra as demais X's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X's.

A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
Serviços Presentes no Entorno	X1	68,34%	1,8763	4,382	1,05%	

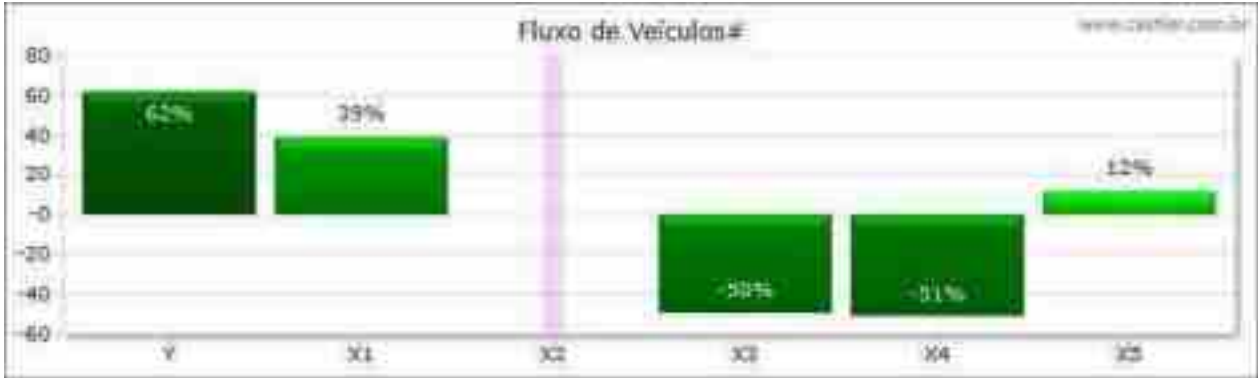
Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Fluxo de Veículos#	X2	38,85%	0,156	0,467	64,56%	+
Urbana x Expansão Urbana#	X3	-67,52%	-1,557	-3,305	0,35%	-
Vegetação#	X4	-27,77%	0,174	0,368	71,7%	+
Área Privativa	X5	16,86%	0,048	0,348	73,17%	+



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
Fluxo de Veículos#	X2	59,81%	1,557	2,785	5,47%	

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Serviços Presentes no Entorno	X1	38,85%	0,069	0,467	64,56%	+
Urbana x Expansão Urbana#	X3	-49,69%	-0,353	-0,922	36,73%	-

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Vegetação#	X4	-51,04%	-0,53	-1,804	8,64%	-
Área Privativa	X5	11,68%	0,026	0,281	78,14%	+



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Urbana x Expansão Urbana#	X3	74,71%	2,2636	6,318	0,19%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Serviços Presentes no Entorno	X1	-67,52%	-0,227	-3,305	0,35%	-
Fluxo de Veículos#	X2	-49,69%	-0,116	-0,922	36,73%	-
Vegetação#	X4	46,1%	0,224	1,289	21,19%	+
Área Privativa	X5	-15,56%	-0,014	-0,262	79,61%	-



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Vegetação#	X4	57,12%	1,4843	2,422	8,21%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Serviços Presentes no Entorno	X1	-27,77%	0,039	0,368	71,7%	+

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Fluxo de Veículos#	X2	-51,04%	-0,264	-1,804	8,64%	-
Urbana x Expansão Urbana#	X3	46,1%	0,342	1,289	21,19%	+
Área Privativa	X5	-2,3%	0,021	0,319	75,33%	+

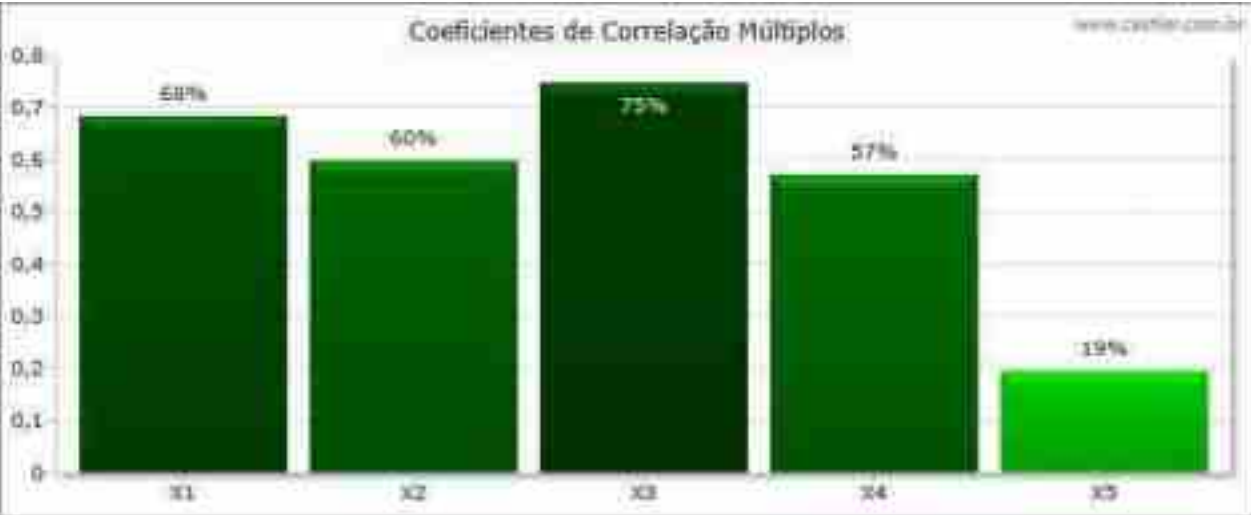


Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área Privativa	X5	19,49%	1,0395	0,198	93,68%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Serviços Presentes no Entorno	X1	16,86%	0,126	0,348	73,17%	+
Fluxo de Veículos#	X2	11,68%	0,152	0,281	78,14%	+
Urbana x Expansão Urbana#	X3	-15,56%	-0,248	-0,262	79,61%	-
Vegetação#	X4	-2,3%	0,244	0,319	75,33%	+



Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



10.2 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



11 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

11.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	5	12,491922226	2,498384445	34,18692	0,01%
Não Explicada	19	1,388522441	0,073080128		
Total	24	13,880444667			

11.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	5	8,020395261e+006	1,604079052e+006	20,15603	0,01%
Não Explicada	19	1,512078770e+006	79583,093135104		
Total	24	9532474,03051849			

12 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Rua Brooklin, 247

O Terreno possui 5000m² de área(privativa), 14m de frente(principal) e tem como posicionamento: "meio de quadra".

O tipo de uso "Residencial Unifamiliar" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de Energia Elétrica", "Rede de cabeamento para TV" e "Rede de Transmissão de Dados".

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Transporte Coletivo", "Unidade de Saúde" e "Unidade de Segurança".

Atributos de Cálculo do Avaliando: Serviços Presentes no Entorno(X1)=4 , Fluxo de Veículos#(X2)=1 , Urbana x Expansão Urbana#(X3)=2 , Vegetação#(X4)=2 e Área Privativa(X5)=5000.

Endereço completo: Rua Brooklin, 247. CEP: 06730-000. Bairro: Jardim São Marcos. Vargem Grande Paulista/São Paulo.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7389285 m	294046 m	23K
Geodésica Decimal	-23,593863°	-47,018322°	-
Geodésica Sexagesimal	23° 35' 37,91" S	47° 01' 05,96" O	-

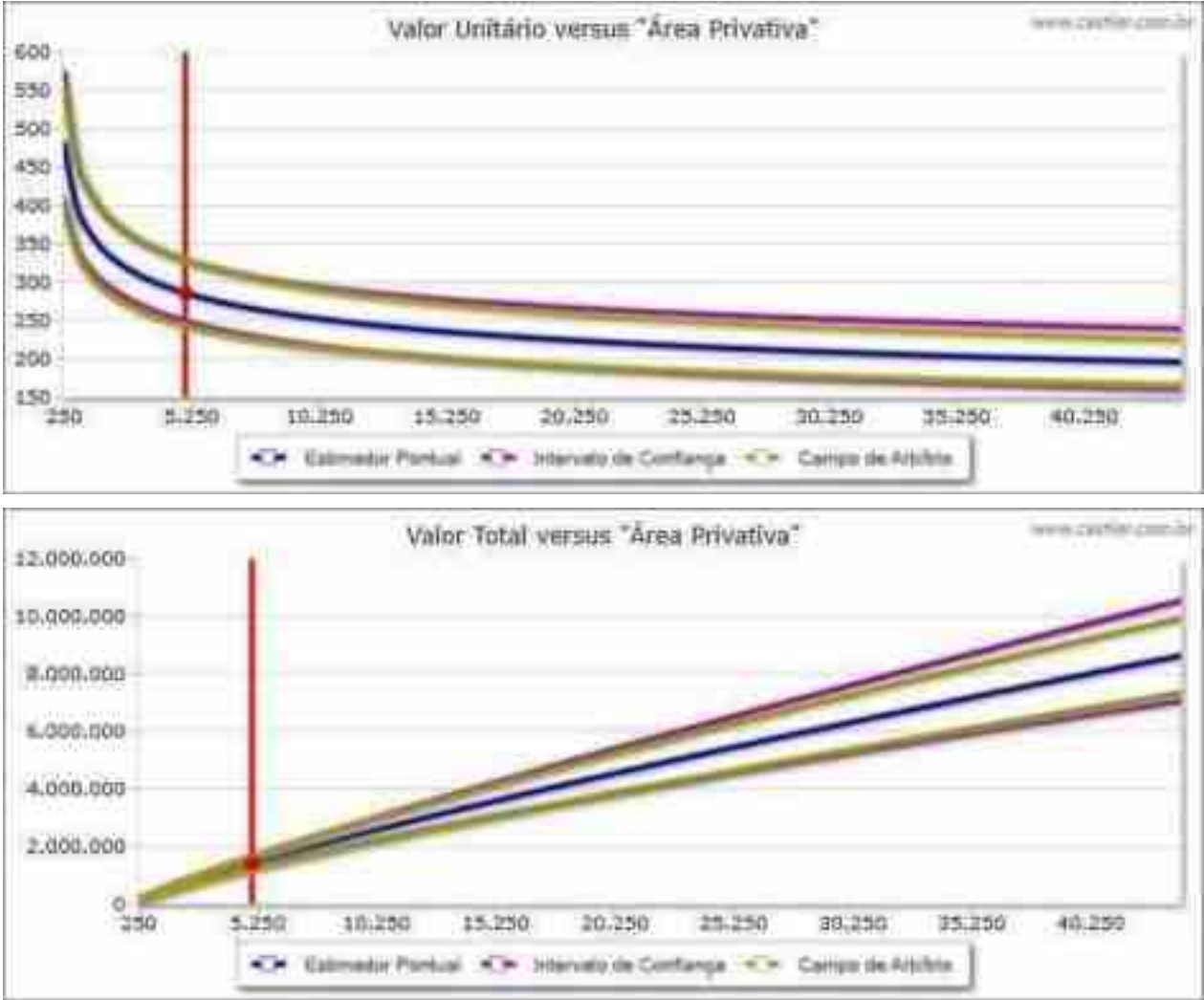
	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III

Valor Unitário	
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 286,09 / m² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 249,40 / m² (-12,82%) à R\$ 328,18 / m² (14,71%)
Campo de Arbitrio (Unitário)	R\$ 243,18 / m² (-15%) à R\$ 329,01 / m² (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 78,78 / m² (27,54%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 286,09 / m² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 249,40 / m² (-12,82%) à R\$ 328,18 / m² (14,71%)

Valor Total	
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 1.430.464,45 (-0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 1.247.015,11 (-12,82%) à R\$ 1.640.901,17 (14,71%)

	Valor Total
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 1.215.894,78 (-15%) à R\$ 1.645.034,12 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 393.886,06 (27,54%)
Valor Definido (Total)	R\$ 1.430.464,45 (0%) → (R\$ 1.430.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 1.247.015,11 (-12,82%) à R\$ 1.640.901,17 (14,71%)

Gráficos de Pontos Extremos



13 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

13.1 Parâmetros Obtidos

Grau: II.

Soma da pontuação para enquadramento global: 16 (dezesseis).

13.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau II

13.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)
2 - Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6(K + 1), onde K é o número de variáveis independentes	4(K + 1), onde K é o número de variáveis independentes	3(K + 1), onde K é o número de variáveis independentes	2 (dois)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2 (dois)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3 (três)
5 - Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3 (três)
6 - Nível de	1%	2%	5%	3 (três)

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor				

14 Relatório Fotográfico dos Dados

Abaixo, mostram-se as fotografias de identificação dos dados habilitados para cálculo no modelo estatístico:

DADO 1



23° 37' 12,45" S 47° 00' 24,51" O
Rua Novo Oriente, 0

DADO 2



23° 36' 42,91" S 47° 00' 13,59" O
Avenida Elías Alves da Costa, 0

DADO 3



23° 36' 22,08" S 47° 01' 38,42" O
Avenida Tancredo Neves, 395

DADO 4



23° 36' 38,17" S 47° 01' 13,09" O
Rua José Manoel de Oliveira, 610

DADO 5



23° 36' 23,81" S 47° 00' 45,01" O
Avenida Elías Alves da Costa, 0

DADO 7



23° 37' 11,62" S 47° 00' 30,60" O
Rua José Manuel de Almeida, 981

DADO 10



23° 36' 27,70" S 47° 01' 15,93" O
Rua José Manoel de Oliveira, 275

DADO 6



23° 36' 16,23" S 47° 01' 40,62" O
Rua Antônio Soares Rodrigues, 234

DADO 9



23° 35' 45,17" S 47° 01' 34,36" O
Rua Da Lagoa, 972

DADO 11



23° 37' 04,38" S 47° 02' 31,52" O
Rua José Ernesto Tozzi, 0

DADO 12



23° 37' 27,84" S 47° 00' 27,99" O
Rua José Manuel de Almeida, 0

DADO 14



23° 36' 26,19" S 47° 00' 39,96" O
Avenida Elías Alves da Costa, 0

DADO 16



23° 36' 30,55" S 47° 02' 11,49" O
Rodovia Bunjiro Nakao, 46

DADO 13



23° 37' 25,24" S 47° 02' 44,90" O
Rua Ayl Bandeira, 0

DADO 15



23° 35' 49,42" S 47° 01' 33,12" O
Rua Dr. Rene Correa, 5

DADO 17



23° 35' 43,15" S 47° 00' 49,89" O
Rua São Bernardo do Campo, 0

DADO 18



23° 35' 31,81" S 47° 00' 54,48" O
Rua Suzano, 0

DADO 20



23° 35' 57,84" S 47° 01' 19,92" O
Rua Dr. Rene Correa, 215

DADO 23



23° 36' 06,26" S 47° 01' 30,45" O
Rua Benedito A de Oliveira, 0

DADO 19



23° 35' 29,97" S 47° 00' 51,59" O
Rua Suzano, 0

DADO 21



23° 35' 33,72" S 47° 00' 55,18" O
Rua Suzano, 0

DADO 24



23° 37' 36,40" S 47° 00' 52,08" O
Rua Dos Visos, 261

DADO 25

23° 36' 31,54" S 47° 00' 13,27" O

Rua Pueblos, 0

DADO 26

23° 37' 12,04" S 46° 59' 24,92" O

Estrada Rui de Oliveira, 157

DADO 27

23° 36' 53,98" S 47° 00' 49,74" O

Rua João Vinte e Três, 0

15 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "Itapecerica da Serra" (Microrregião IBGE pertencente à meso: Metropolitana de São Paulo). O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Cotia, Embu-Guaçu, Embu das Artes, Itapecerica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R\$ 1.430.000,00 (UM MILHÃO E QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 1.250.000,00 à R\$ 1.640.000,00.

Boletim Econômico - Julho de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jun/23	281,50	0,00	2,23	2,52	319,34	0,05	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,88	-0,96	290,64	0,70	3,50	2,72
ago/23	281,05	0,05	2,20	2,50	319,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,64	0,00	3,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	319,40	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,90	290,64	0,00	3,50	2,60
out/23	281,37	-0,09	2,19	2,51	319,40	0,00	4,64	4,80	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,04	0,21	2,71	2,57
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,40	319,54	0,02	4,66	4,60	244,93	0,27	-0,70	-0,57	291,04	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	319,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,70	-0,70	291,04	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	319,50	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,89	0,00	0,00	2,47	319,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,39	291,04	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,20	0,10	0,20	2,70	319,72	0,04	0,00	4,58	245,91	0,18	0,40	0,05	291,04	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,30	0,05	0,24	2,51	319,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,00	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,65	1,22	1,47	2,20	322,00	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	295,37	1,66	1,60	3,27
jun/24	289,12	0,79	2,37	2,45	325,79	1,15	3,25	0,60	247,19	0,29	0,82	0,09	296,70	0,79	2,44	3,40
jul/24	289,01	0,41	2,70	2,70	326,40	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,60	1,72	299,15	0,22	2,68	3,69

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.142,20	56,00
Material	813,30	40,45
Despesas Administrativas	55,20	2,75
Total	2.010,70	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,90%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.569,47	0,44	R-1	2.413,00	0,01	R-1	2.922,01	0,00
PP-4	1.830,00	0,52	PP-4	2.251,37	0,40	R-8	2.082,10	0,41
R-8	1.751,00	0,55	R-8	2.010,70	0,41	R-16	2.553,67	0,46
PS	1.396,00	0,41	R-16	1.853,34	0,43			

(*) Conforme Lei 4.391, de 16 de dezembro de 1964 e disposto na RBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 9.3.5 da RBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.331,66	0,40	CAL-8	2.462,66	0,40
CSL-8	2.010,30	0,49	CSL-8	2.170,66	0,40
CSL-16	2.090,70	0,48	CSL-16	2.039,00	0,46
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.142,46	0,29			
GI	1.147,30	0,50			

(*) Conforme Lei 4.391, de 16 de dezembro de 1964 e disposto na RBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 9.3.5 da RBR 12.721/06

EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

	OBRAS CIVIS	Área Construída m²	Valor unitário R\$/m²	BDI 22,12%	Outras Despesas 4%	Total valor unitário - R\$/m²	Idade aparente	Vida útil	Idade em % de vida	Estado de conservação	Depreciação Física Critério de Ross-Heidecke (%)	Valor unitário depreciado R\$/m²
1	Edificações (Regiões N/NE/CO)			R\$ -	R\$ -	R\$ -					0,00	R\$ -
2	Edificações (Regiões SE/S)	160,00	R\$ 1.359,00	R\$ 300,61	R\$ 54,36	R\$ 1.713,97	20	60	33	2,5	28,25	R\$ 196.763,85
3	Cercamento	560,00	R\$ 201,08	R\$ 44,48	R\$ 8,04	R\$ 253,60	20	30	67	2,5	59,50	R\$ 57.516,67
4	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
5	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
6	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
7	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
8	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
9	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -

Total: R\$ 254.280,52

Outras Despesas:	
Projetos e especificações =	1%
Licenças, água, luz, etc =	1%
Eventuais =	2%
Total =	4%

Código	Classificação		Código	Classificação				
1,0	Novo		3,0	Reparos simples				
1,5	Entre novo e regular		3,5	Entre reparos simples e importantes				
2,0	Regular		4,0	Reparos importantes				
2,5	Entre regular e reparos simples		4,5	Entre reparos importantes e s/ valor				
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	1,00	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5
1	1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
3	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	36,95	53,35	75,55
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
5	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
7	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15



Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista

Praça da Matriz, nº 75 - Centro - Vargem Grande Paulista - S.P. - Cep.: 06730-000

Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos existentes no cadastro imobiliário do imposto predial e territorial urbano(IPTU), ficou constatado o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO

2024

Imóvel:

16406

Inscrição Cadastral:

13262.23.22.0775.00.000

Endereço: RUA BROOKLIN 247 JD SAO LUCAS

Loteamento: ANDRAS SOMLO E OU

Quadra:

Lote:

Proprietário: ALCIR XAVIER DA SILVA

Compromissário: ITALO DA SILVA DE MORAES

Área do Terreno: 5.000,00 M2

Área Edificada: 160,00 M2

Valor Venal Territorial: 8.622,64 / (Oito Mil, Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Sessenta e Quatro Centavos)

Valor Venal Predial: 91.731,22 / (Noventa e Um Mil, Setecentos e Trinta e Um Reais e Vinte e Dois Centavos)

Valor Excesso: 45.268,89 / (Quarenta e Cinco Mil, Duzentos e Sessenta e Oito Reais e Oitenta e Nove Centavos)

Valor Venal do Imóvel: 145.622,75 / (Cento e Quarenta e Cinco Mil, Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Setenta e Cinco Centavos)

Validade desta Certidão: NO EXERCÍCIO CORRENTE

Vargem Grande Paulista, S.P. - 26-07-2024

Codigo Verificado de Existência: 5A8750B27722B4018699

• ()	!"#\$%&#
α:G<G	!*+!,-./0.123456789* & # !5\$65! .%\$
• O	7* &8 &7 \$72
α:G<G	!"#\$%&#
= G	!*+!,-./0.123456789* & # !5\$65! .%\$
• ()	7* &8 &7 \$72
= G	8 , % & # %\$6, ! \$&
	!* * ?, % \$ 2#\$% / @A ! %, !6, # !5\$6
	5! .%\$7* &8 &7 \$72

DISCUSSION

REFERENCES

$9(\sim a \sim 9 \times b \sim 9 >$	$a \sim 9(\sim a \sim (K \sim a \sim 9 >$	$Ha;$	$Ha; 9 d$
$0 \ 000 \ 0 \ 00$	$/ \ /$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 0 \ 000 \ 00$	$/ \ /$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 000 \ 00$	$/ \ /0$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 000 \ 00$	$/ \ /$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 000 \ 00$	$/ \ /$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 000 \ 00$	$/ \ 00$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 000 \ 00$	$/ \ /$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 000 \ 00$	$/ \ /$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 000 \ 00$	$/ \ /$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 000 \ 00$	$/ \ /$	$\$egR\#\$egR\#7k$	
$0 \ 000 \ 0 \ 000$	$/ \ /$	$\$egR\#\$egR\#7k$	

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-75.630-

-01-

Cotia,

05

de

de Cotia

Junho

2002

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO designado por Área "B", situado no Bairro de Vargem Grande, no Município de Vargem Grande Paulista, nesta Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Começa no marco existente na extensão de 56,50 metros, que localiza-se a 245,00 metros de distância do seu início ao ponto da esquina da Rua Brooklin com a Rua René Correa e segue com rumo sudoeste SW 41° 15', sendo 8,70 metros confrontando com parte do lote 03 da Quadra D, 25,00 metros confrontando com o lote 04 da Quadra D; 14,00 metros confrontando com a rua Brooklin, para a qual faz frente, e em 8,80 metros confrontando com parte do lote 03 da Quadra G, todos do loteamento Jardim São Lucas; do lado direito mede 85,83 metros e confronta com a área remanescente; do lado esquerdo mede 85,83 metros com rumo NW 28° 00', confrontando com Antônio Soares Rodrigues, e nos fundos mede 60,00 metros com rumo SW 41° 15', confrontando com a Área A, de Vanderley Gomes Magalhães, encerrando a área total de 5.000,00 metros quadrados.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: N.º 13262.23.22.0484.00000-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 em 13/07/1998, e R.03 em 11/02/2000, da matrícula n.º 58.439, deste Registro.

PROPRIETÁRIOS: VANDERLEY GOMES MAGALHÃES, funileiro, RG n.º 29.146.556-0-SP., CPF/MF n.º 118.269.788-79, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com DULCINEIA APARECIDA SILVA DE OLIVEIRA MAGALHÃES, do lar, RG n.º 22.589.742-8-SP., CPF/MF n.º 138.413.738-60, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Frutal, n.º 5-C, Brasilândia, São Paulo-SP., e ALCIR XAVIER DA SILVA, brasileiro, divorciado, policial militar, RG n.º 16.224.402-SP., CPF/MF n.º 046.667.138-59, residente e domiciliado na Rua Marcelino Martir de Oliveira, n.º 36, Vila Brasilândia, São Paulo-SP.

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU [assinatura] (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.

O OFICIAL SUBST.

BEL RICARDO A. B. DIAS

R.01, em 05 de junho de 2.002 -

TÍTULO: DIVISÃO AMIGÁVEL -

Pela escritura pública lavrada aos 17 de setembro de 2.001, às fls.321 do livro n.º 208, no Serviço de Registro Civil e Notarial do Município de Vargem Grande

- segue verso -

matrícula

-75.630-

ficha

-01-

verso

Paulista-SP, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$4.628,60 foi atribuído a **ALCIR XAVIER DA SILVA**, já qualificado. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI.-

(Valor Venal: R\$ 15.602,84)

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado,
digitei, EU [assinatura] (SUELTA DOS SANTOS) escrevente
autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$243,42

Prot. 119.990

Av.02, em 12 de maio de 2010.-

CADASTRO. -

Pela escritura pública adiante mencionada, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado junto a Prefeitura de Cotia-SP sob nº 13262-23-22-0775-00-000, conforme prova o talão de imposto expedido pela referida prefeitura.-

EU, [assinatura] (SUELTA DOS SANTOS) escrevente autorizada,
digitei, EU, [assinatura] (BEL PAULO TARCISO ALVES) escrevente
autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 10,26

Av.03, em 12 de maio de 2010.-

CASAMENTO

Pela autorização contida na escritura pública adiante mencionada, procedo a presente para constar o matrimônio de **ALCIR XAVIER DA SILVA** e **MARIA TEIXEIRA DA SILVA**, realizado aos 08 de março de 2008, sob o regime da "COMUNHÃO PARCIAL DE BENS", conforme prova a certidão do assento de casamento nº 13476, lavrado às fls. 118 do livro nº B-0058, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Jaraguá, do Município e Comarca de São Paulo-SP, assinando a contraente o mesmo nome de solteira, conforme faz prova o documento apresentado no Tabelionato.-

EU, [assinatura] (SUELTA DOS SANTOS) escrevente autorizada,
digitei, EU, [assinatura] (BEL PAULO TARCISO ALVES) escrevente
autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 10,26

Av.04, em 12 de maio de 2010.-

QUALIFICAÇÃO. -

Segue ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
75.630

folha
02

Cotia, de

Pela escritura pública adiante mencionada, procede-se a presente para constar que **MARIA TEIXEIRA DA SILVA** é brasileira, recepcionista, portadora da cédula de identidade RG. nº **24.844.254-5-SSP/SP**, e inscrito no CPF/MF sob nº **146.384.328-32**, conforme comprovam os documentos apresentados no Tabelionato.-

EU, (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei. EU, (BEL. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -
D.R\$ 10,26

R.05, em 12 de maio de 2010.-

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada em 26 de abril de 2010, pag. 139/141 do livro nº 394, do Oficial do Registro Civil e Tabelião de Notas do Município de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP, os proprietários **ALCIR XAVIER DA SILVA**, com o consentimento de sua mulher **MARIA TEIXEIRA DA SILVA**, já qualificados, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **ITALO DA SILVA DE MORAES**, brasileiro, empresário, RG. nº **33.480.873-X-SSP/AL**, CPF/MF nº **262.597.158-46** e sua mulher **CARLA VIEIRA DE CAMARGO**, brasileira, empresária, RG. nº **42.790.454-7-SSP/SP**, CPF/MF nº **299.700.278-83**, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santa Filomena, nº35, Jardim Helena Maria, Vargem Grande Paulista-SP, pelo valor de R\$ 40.000,00. Foi emitida pelo tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.).-

EU, (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei. EU, (BEL. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -
D.R\$ 386,27

Prot. 177.768

Av.06, em 29 de outubro de 2015. -

CORREÇÃO.-

Pela autorização contida na escritura adiante mencionada, procedo a presente para constar que o nome correto da proprietária é **CARLA VIEIRA DE CAMARGO MORAES**, conforme faz prova a certidão do assento de

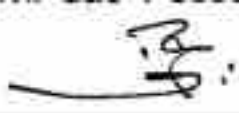
(segue no verso)

matrícula
75.630

ficha
02

vóteo

casamento matrícula: 114108 01 55 2005 2 00021 181 0005136 77, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Vargem Grande Paulista-SP.-

O escrevente autorizado  (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. R\$ 13,28 Prot. 247.164 -

R.07, em 29 de outubro de 2015. -

HIPOTECA. -

Pela escritura pública lavrada em 05 de outubro de 2015, às pags. 225/230 do livro nº 3125 do 3º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, os proprietários **ITALO DA SILVA DE MORAES**, e sua mulher **CARLA VIEIRA DE CAMARGO MORAES**, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula em **primeira e especial hipoteca** em favor da **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, inscrita no CNPJ/ME nº 33.337.122/0001-27, com sede na Rua Francisco Eugênio, nº 329, térreo, Bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro-RJ, e **AM/PM COMESTÍVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME nº 40.299.810/0001-05, com sede na Rua Francisco Eugênio, nº 329, sala 401, Bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro-RJ, para garantia das obrigações legais e contratuais decorrentes das atividades do revendedor: **ASK AUTO POSTO - EIRELI**, com sede na Avenida Roque Celestino Pires, nº 923, Bairro Centro de Caucaia, Cotia-SP, no valor máximo de até **R\$ 896.000,00**, reajustado pela variação do índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, entre a data do título e a data do efetivo pagamento, pelo prazo de oito (8) anos, com as demais cláusulas e condições dos títulos

O escrevente autorizado  (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. R\$ 1.681,29 Prot. 247.164 -

Av.08, em 24 de abril de 2017.-

ADITAMENTO. -

Pela escritura pública de aditamento lavrada aos 13 de março de 2017, às fls. 211/215 do livro nº 3.251, pelo 3º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, os proprietários **ITALO DA SILVA DE MORAES** e sua mulher **CARLA VIEIRA DE CAMARGO MORAES** e as credoras **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A.**, e **AM/PM COMESTÍVEIS LTDA.**, todos já qualificados, resolvem de comum acordo **aditar/retificar** a escritura pública lavrada em

continua na ficha 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
75.630

ficha
03

de Cotia - CNB: 11991-7

Cotia,

da

do

05/10/2015, devidamente registrada sob nº 07 desta matrícula, para incluir, a partir da data da presente escritura de aditamento, o revendedor **LS DEGAKI KOBAYACHI - EPP**, inscrito no CNPJ/MF nº 24.510.540/0001-83, com sede na Avenida Roque Celestino Pires, nº 923, loja 05, Bairro centro, Caucaia do Alto, Cotia-SP, e suas filiais. As partes ratificam todos os demais termos e dizeres não retificados pela presente, ficando a presente escritura de aditamento fazendo parte integrante daquela. -

O escrevente autorizado,
D.R\$(15,67)



(João Luiz Simões)
Prot 267.286 - R.S.F

Prenotado sob nº 302.203 em 17/09/2019
Av.09 em 20 de setembro de 2019. -

INDISPONIBILIDADE. -

Nos termos do Comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 18 de setembro de 2019, às 11h28m04s, Protocolo - 201909.1611.00931813-IA-380; processo nº 00109069520165090007, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - Curitiba - 7ª Vara do Trabalho de Curitiba - Raquel Elaine Dobri - rmatsuda@trt24.jus.br, procedo a presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos créditos de **AMPM COMESTIVEIS LTDA., CNPJ nº 40.299.810/0001-05. -**

A escrevente autorizada

 Sueli Aparecida dos Santos

(Título digitado por Bel José Flavio dos Santos Pereira)

D.Nihil

Selo digital: 1199173E10000000092872191

Prenotado sob nº 363.248, em 10/04/2023.
AV.10, em 13 de abril de 2023.

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 10 de abril de 2023 (protocolo eletrônico: PH000460713), pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, Foro e Comarca de São Roque, Vara do Trabalho de São Roque-SP, extraída dos autos do processo nº 00005061320145150108, ação de Execução Trabalhista, tendo

continua no verso

matrícula

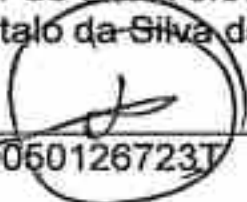
75.630

ficha

03

verso

como exequente: Manoel Domingos do Carmo; procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula pertencente a Italo da Silva de Moraes e seu cônjuge Carla Vieira de Camargo Moraes, já qualificados, foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 270.571,63, (incluindo outro imóvel) tendo sido nomeado fiel depositário: Italo da Silva de Moraes, já qualificado.

Escrevente autorizado,  Luciano Soares de Camargo

Selo digital: 1199173E1000000050126723T

Prenotado sob nº 371.995, em 25/09/2023.
AV.11, em 09 de outubro de 2023.

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 25 de setembro de 2023 (protocolo eletrônico: PH000485195), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 3º Ofício Cível, Foro Central e Comarca de Cotia, extraída dos autos do processo nº 00056632720218260152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.; procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula pertencente a Italo da Silva de Moraes, e seu cônjuge Carla Vieira de Camargo Moraes foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$65.542,93, tendo sido nomeado fiel depositário: **ITALO DA SILVA DE MORAES**, e seu cônjuge **CARLA VIEIRA DE CAMARGO MORAES**, já qualificados.

Escrevente autorizada,  Regiane Oliveira Martins de Souza

Selo digital: 119917321000000056201323L

Prenotado sob nº 372.246, em 29/09/2023.
AV.12, em 23 de outubro de 2023.

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 29 de setembro de 2023 (protocolo eletrônico: PH000485898), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 20º Ofício Cível, Foro Central e Comarca de São Paulo, extraída dos autos do processo nº 1029990-15.2020.8.26.0100, ação de Execução Civil, tendo

continua na ficha 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cota - CNS: 11991-7

matrícula

folha

75.630

04

Cota,

de

de

como exequente: IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.; procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula pertencente a Italo da Silva de Moraes, e seu cônjuge Carla Vieira de Camargo Moraes foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$1.055.481,95, tendo sido nomeado fiel depositário: **ITALO DA SILVA DE MORAES**, já qualificado.

Escrevente autorizado,  Marcos Antonio de Oliveira Junior.
Qualificado e digitado por Giovana Faria Bernardo Barbosa.
Selo digital: 1199173210000000565814230

Prenotado sob nº 382.260, em 03/05/2024.
AV.13, em 06 de maio de 2024.

INDISPONIBILIDADE

Nos termos do comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 02 de maio de 2024, às 22h11m47s, Protocolo - 202405.0222.03307409-IA-091; processo nº 10008089020225020242, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; procede-se à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **CARLA VIEIRA DE CAMARGO MORAES e ITALO DA SILVA DE MORAES**.

Escrevente autorizado,  Bel. José Flávio dos Santos Pereira.
Selo digital: 1199173E10000000062966324E

Prenotado sob nº 385.204, em 01/07/2024.
AV.14, em 02 de julho de 2024.

INDISPONIBILIDADE

Nos termos do comunicado obtido na central de indisponibilidade em 30 de junho de 2024, às 12h33m41s, Protocolo - 202406.3012.03419593-IA-570; processo nº 10001061320235020242, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; procede-se à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos direitos de propriedade de **ITALO DA SILVA DE MORAES**, já qualificado.

continua no verso

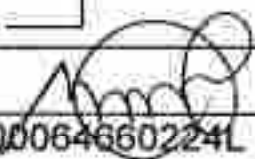
matrícula

75.630

folha

04

verso

Escrevente autorizado,  Matheus Moura Paiva.
Selo digital: 1199173E1000000064660224L

Prenotado sob nº 385.383, em 04/07/2024.
AV.15, em 05 de julho de 2024.

INDISPONIBILIDADE

Nos termos do comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 03 de julho de 2024, às 14h01m01s, Protocolo - 202407.0314.03426252-1A-909, processo nº 10009578620225020242, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procede-se à presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **CARLA VIEIRA DE CAMARGO MORAES e ITALO DA SILVA DE MORAES**.

Escrevente autorizado  Bel. José Flavio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173E1000000064823724E

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO VALOR: R\$ 21,55

Visualizada em www.valores.org.br

Quemal Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

onr



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241292679

1. Responsável Técnico

CRISTIAN CALVI

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2616177510

Registro: 5069936460-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.

Endereço: Rua Rua Francisco Eugênio, 329

Complemento:

Cidade: Rio de Janeiro

Contrato:

Valor: R\$ 4580,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 19/07/2024

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Bairro: São Cristóvão

UF: RJ

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 33.337.122/0001-27

Nº: 329

CEP: 20941-900

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Antônio Moré Guimarães

Complemento:

Cidade: Presidente Venceslau

Data de Início: 22/07/2024

Previsão de Término: 29/07/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Nº: 300

Bairro: Jardim dos Eucaliptos

UF: SP

CEP: 19402-460

Código:

Endereço: Rua do Brooklin

Complemento:

Cidade: Vargem Grande Paulista

Data de Início: 22/07/2024

Previsão de Término: 29/07/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Nº: 247

Bairro: Jardim São Marcos

UF: SP

CEP: 06732-468

Código:

4. Atividade Técnica

Consultoria

1

Avaliação

de imóveis

para fins
comerciais

Quantidade

60,00000

Unidade

homem hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo de avaliação de 2 imóveis: 1)R. Brooklin, 247 - Jardim Sao Marcos, Itapevi - SP, 06732-468. 2)R. Antônio More Guimarães, 300 - Jardim dos Eucaliptos, Pres. Venceslau - SP 19402-460

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

CRISTIAN CALVI:91878527053

Assinado de forma digital por CRISTIAN CALVI:91878527053
Dados: 2024.08.01 11:53:32 -03'00'

CRISTIAN CALVI - CPF: 918.785.270-53

Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. - CPF/CNPJ: 33.337.122/0001-27

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



**Comprovante de Transação Bancária**

Boletos de Cobrança

Data da operação: 26/07/2024 - 16h18

Nº de controle: 483.210.355.625.168.001 | Documento:

Conta de débito: **Agência: 0332 | Conta: 0274231-4**Empresa: **WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIA | CNPJ: 023.853.635/0001-37**Código de barras: **00190 00009 02802 718029 41566 361170 5 97980000009964**Banco destinatário: **001-BANCO DO BRASIL S.A.**Razão Social Beneficiário **CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E**Nome Fantasia Beneficiário **CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E**CPF/CNPJ Beneficiário **060.985.017/0001-77**Nome do Pagador **CRISTIAN CALVI**CPF/CNPJ do Pagador **918.785.270-53**Razão Social Beneficiário Final **Não informado**CPF/CNPJ Beneficiário Final **Não informado**Instituição Receptora **237 - BANCO BRADESCO S.A.**Data de vencimento: **04/08/2024**Valor do Documento: **R\$ 99,64**Desconto: **R\$ 0,00**Abatimento: **R\$ 0,00**Bonificação: **R\$ 0,00**Multa: **R\$ 0,00**Juros: **R\$ 0,00**Valor total: **R\$ 99,64**Data de débito: **26/07/2024**Descrição: **ART IPI PRES VENCESLAU E VARG GR****SAC - Serviço de Apoio ao Cliente**Alô Bradesco
0800 704 8383Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 722 0099

Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones consulte o site
Fale Conosco**Ouvidoria 0800 727 9933**

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

IMÓVEIS VENDA

FOLHA RESUMO

PROPOSTA / LAUDO Nº: 0

Solicitante: IPIRANGA PRODUTOS DE PETÓLEO S.A		
Proprietário: ITALO DA SILVA MORAES E CARLA VIEIRA D		
Objeto: Casa		
Endereço: Rua Brooklin - Área B		
Bairro: Jardim São Marcos		Cep: 06730-000
Cidade: Vargem Grande Paulista		UF: SP
Número da Matrícula no RGI: 75630		
Inscrição Municipal (IPTU): Não fornecido		
Área construída: 343,00 m²		
Área do terreno: 5 mil m²		
Estado de conservação: Regular	Idade aparente: de 20 a 50 anos	
Objetivo: Valor de Compra e Venda	Finalidade: Renegociação de Dívidas	

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor final da avaliação R\$ 1.147.000,00 HUM MILHÃO CENTO E QUARENTA E SETE MIL REAIS

Valor correspondente ao terreno: R\$ 450.000,00 Valor correspondente à benfeitoria: R\$ 697.091,11

Liquidez: Muito baixa (acima de

Valor de liquidação imediata: R\$ 655.800,97 SEISCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS

Método empregado: Evolutivo Tratamento de dados Tratamento por fatores

Especificação da avaliação: Fundamentação Grau II Precisão Grau III

Data do Laudo: 16 de Agosto de 2024

Número da ART: 2,62024E+12

Empresa: Global Serviços Técnicos de Engenharia Ltda CNPJ: 10.679.890/0001-63

Responsável Técnico: Kledson da Cunha Rodrigues

CPF: 043.963.178-59 CREA: 600977620

Observações Relevantes:

Não foram analisados os aspectos jurídicos na documentação apresentada; ver pressupostos e ressalvas no folha 2 deste Laudo

Ribeirão Preto , 16 de Agosto de 2024


Kledson da Cunha Rodrigues
CREA 0600977620
Eng.º Responsável

IMÓVEIS VENDA

PROPOSTA / LAUDO Nº:

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	IPIRANGA PRODUTOS DE PETÓLEO S.A			CPF/CNPJ:	33.337.122 / 0001 - 27	
Proprietário:	ITALO DA SILVA MORAES E CARLA VIEIRA DE CAMARGO			CPF/CNPJ:	262.597.158-46	
Endereço do imóvel:	Rua Brooklin - Área B					
Bairro:	Jardim São Marcos		Distrito / Cidade:	Vargem Grande Paulista		UF: SP
CEP:	06730-000	Coordenadas (Datum WGS84):		23°35'37.6"	S	47°01'06.5" W
Objetivo:	Valor de Compra e Venda		Finalidade:	Renegociação de Dívidas		
Empresa Responsável pelo Trabalho	Global Serviços Técnicos de Engenharia Ltda			CNPJ:	10.679.890/0001-63	

2 - VISTORIA

Tipo de Vistoria	Ocupação do imóvel	Data da vistoria (dd/mm/aaaa)
Somente externa (vide Inf. Compl.)	Não constatado	31/07/2024
Informações Complementares:		
imóvl aparentemente ocupado / sem vistoria interna / edificações existentes com áreas estimadas por imagem aérea		

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes		Infraestrutura urbana		Serviços públicos e comunitários (até 1km distante)	
☒ Comercial	☒ Água	☒ Pavimentação	☒ Coleta de lixo	☐ Escola	
☐ Industrial	☒ Esgoto sanitário	☒ Esgoto pluvial	☒ Transporte Coletivo	☐ Saúde	
☒ Residencial multifamiliar	☒ Energia elétrica	☒ Gás canalizado	☒ Comércio	☐ Segurança	
☒ Residencial unifamiliar	☒ Telefone	☒ Iluminação pública	☐ Rede bancária	☐ Lazer	
Padrão das construções locais		Tráfego veículos		Tráfego pedestres	
Normal		Moderado		Reduzido	
Via de acesso					
Local					
Padrão de ocupação local		Região no contexto urbano		Influências valorizantes	
Bom		Região não central		Sem destaque	
Influências desvalorizantes					
Sem destaque					
Informações Complementares:					
CONFORME CONSULTA A PM, O IMÓVEL É FORMADO POR QUASE 80% DE MATA (ATOR, DESVALORIZANTE)					

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 - TERRENO

Tipo de Implantação	Fração ideal	Cota / Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Isolado		Mesmo nível	Plano	Meio de quadra	Seco
Formato	Área (m²)	Frete (m)	Fundos (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
Irregular	5 mil	56,00	60,00	83,50	83,50
Informações Complementares: (citar equipamentos disponíveis no condomínio)					
Área ponderada p/ calc: 1.000 m² x peso 1,00 = 1.000 m²(parre frontal) + 4.000 x peso 0,10 (fundos/mato) = 1.400,00 m²					

4.2 - EDIFICAÇÃO

Tipo Casa	Uso Residencial	Posição Isolada	Nº pavimentos 1	Padrão de acabamento Normal	Estado de conservação Regular
Fechamento das paredes Alvenaria	Teto Outros (vide Inf. Compl.)		Cobertura Telha cerâmica		Idade aparente de 20 a 50 anos
Acabamento da fachada principal Pintura / textura	Esquadrias da fachada Outros (vide Inf. Compl.)	Solução abastecimento de água Rede de água potável		Solução sanitária Rede de esgoto	
Divisão interna da unidade: Não foi realizada vistoria interna, portanto não foi possível constatar os acabamentos da edificação. A área foi estimada via imagem aérea, pois não está averbada na matrícula.					
Infraestrutura / equipamentos disponíveis na unidade		☐ Interfone ☒ Portão eletrônico	☐ CFTV ☐ Aquecimento solar	☐ Piscina ☐ Sauna	☐ Churrasqueira ☐ Quadra
Vagas cobertas Livres Presas		Vagas descobertas Livres Presas	Total geral	Área averbada	Área não averbada
3			3	- m²	343,00 m²
			Área total do imóvel 343 m²		
Informações Complementares: Garagem: aprox. 73m² Edificação 01: aprox. 90m² e Edificação principal (casa): aprox. 180m²					

5 - RESUMO DA AVALIAÇÃO

5.1- VALORES

Global		Itemizada			
Área (m²)		Terreno	Edificação	Benfeitorias	
Valor (R\$/m²)		Área (m²) 1.400.00	343.00		
		Valor (R\$/m²) 321.43	2.032.34		
		Produto 450.000,00	697.091,11		
Valor total (R\$)	-	Valor total = Somatório (terreno+edificação+benfeitorias)		R\$	1.147.091,11

Valor final da avaliação	Extenso
R\$ 1.147.000,00	HUM MILHÃO CENTO E QUARENTA E SETE MIL REAIS

Valor de liquidação imediata	Extenso
R\$ 655.800,97	SEISCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS

Data de referência da avaliação	08/08/2024	Prazo Liquidação Forçada:	48	Meses
---------------------------------	------------	---------------------------	----	-------

5.2 - DADOS DA INFERÊNCIA / TRATAMENTO POR FATORES

Equação de Regressão: (somente no uso de Inferência Estatística)

Dados do imóvel avaliando: (segundo as variáveis adotadas)
A Homogeneização utilizou como variáveis o FO (0,90), o Fator Transp.(observações do avaliador), Fator Esq. e o Fator de Área (estudos - Sérgio Abunahmann);

5.3 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Metodo empregado	Tratamento de dados	Grau atingido:		
Evolutivo	Tratamento por fatores	Grau II	Fundamentação	Grau III Precisão

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado	Liquidez	Número de ofertas	Nível de demanda
Sem destaque	Muito baixa (acima de 18 meses)	Médio	Médio

Comentários sobre o mercado local:
Mercado instável. Imóvel atípico e de difícil liquidez, pela presença e extensa área de mata nativa no imóvel (estimada em 80% da área).

7 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Número da Matrícula no RGI	75.630	Ofício:	RGI	Comarca:	Cotia-SP
----------------------------	--------	---------	-----	----------	----------

Gravames : Não

Nº Inscrição Municipal (IPTU) Não fornecido

Débito de IPTU: Não informado Valor total do débito (caso existente):

Outros Documentos: Não fornecido

8 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1- As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria Sim

2- O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes que comprometem sua estabilidade e/ou solidez Não

3- O imóvel se encontra em região de ocorrência de fatores externos (inundações, desmoronamentos, outros) Não

4- O imóvel possui condições de ser habitado? Sim

9 - MANIFESTAÇÃO QUANTO À GARANTIA

Com base nas informações constantes deste laudo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim

Justificativa:
Imóvel sem vistoria interna; aparentemente composto por imensa área de mata nativa, que ocupa aproximadamente 80% da área total do imóvel; imóvel de difícil liquidez; edificações internas sem vistoria e com área estimada

10- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não foram analisados os aspectos jurídicos na documentação apresentada; foi consultada a Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista para que fosse feita a identificação do imóvel (ver croqui e mapa em anexo); imóvel sem vistoria interna; há edificações erigidas sobre o imóvel; as áreas construídas foram estimadas; aparentemente o imóvel ocupa a parte frontal (+ ou - 20%) com edificações e áreas urbanizadas e o restante 80% trata-se de mata nativa; para efeito de cálculo foi considerada a área ponderada de 1.400,00 m²: $1.000 \times 1,00 + 4.000 \times 0,10 = 1.400,00 \text{ m}^2$;

11- ENCERRAMENTO

Local Ribeirão Preto Data 16 de Agosto de 2024
ART nº 2.62024E+12
Responsável Técnico Kledson da Cunha Rodrigues
CPF 043.963.178-59 Crea 600977620


Kledson da Cunha Rodrigues
CREA 0600977620
Eng.º Responsável

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto Logradouro - Rua Brooklin

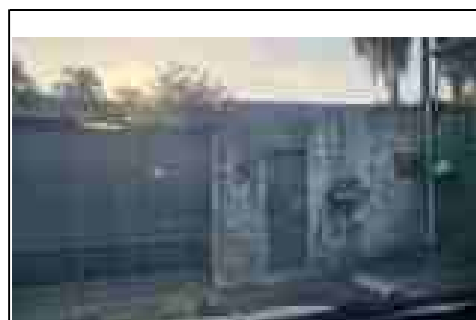


Foto Fachada



Confrontante direita



Fachada



Vista confrontante - lado direito - Qd "D" lote 3



Fachada e confrontante da esquerda

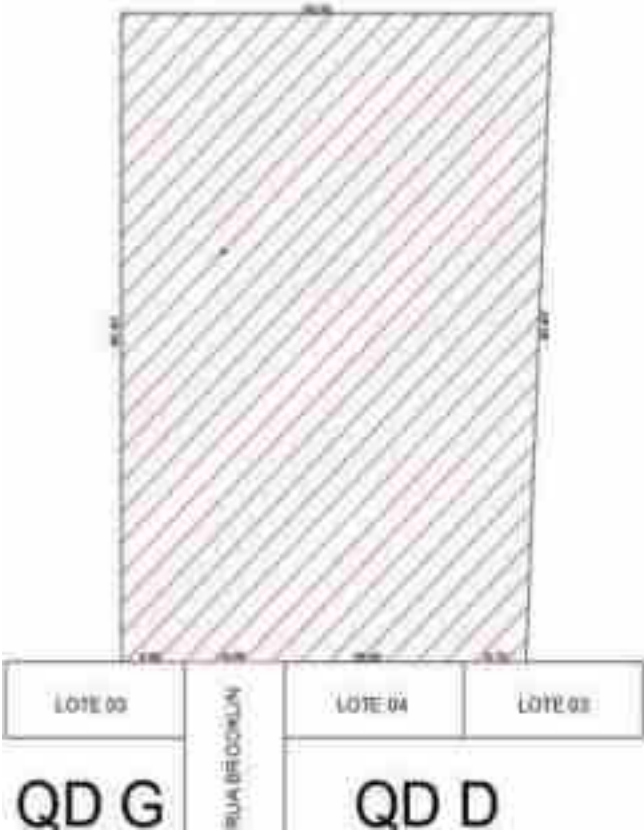


Fachada



Identificação Logradouro

CROQUI APROXIMADO DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA



ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO III - ELEMENTOS AMOSTRAIS

DADO Nº 01	Total de dados: 05
------------	--------------------



Endereço: Rua Dr. Rene Correa, 290	
Bairro: Jd Giane	
Cidade: Vargem Grande Paulista	UF: SP
Informante: Eduardo Oliveira - Im	Telefone: (11) 94750-6911
Origem: corretor	Data: 06/08/2024
Valor: R\$ 752.000,00	
Area: AT:406 m² /AC: 200 m²	Frente:
Topografia:	Superfície:
Outras variáveis adotadas (descrever): Valor de entrada a ser lançado na Planilha: 752.000,00 x 0,90 - 387.408,98 = R\$ 289.391,00	
Ref./Link:	
Responsável pela informação:	

DADO Nº 02	Total de dados: 05
------------	--------------------



Endereço: Rua Dr. Rene Correa, S/N	
Bairro: Jardim São Marcos	
Cidade: Vargem Grande Paulista	UF: SP
Informante: Sonhar Imóveis	Telefone: (11) 99721-4079
Origem: corretor	Data: 06/08/2024
Valor: R\$ 399.000,00	
Area: 616,40 m²	Frente:
Topografia:	Superfície:
Outras variáveis adotadas (descrever): construção sem valor comercial	
Ref./Link:	
Responsável pela informação:	

DADO Nº 03	Total de dados: 05
------------	--------------------



Endereço: Estrada da Bonanza	
Bairro: Jardim São Marcos	
Cidade: Vargem Grande Paulista	UF: SP
Informante: Sonhar Imóveis	Telefone: (11) 99721-4079
Origem: corretor	Data: 06/08/2024
Valor: R\$ 530.000,00	
Área: 2867,70 m²	Frente:
Topografia:	Superfície:
Outras variáveis adotadas (descrever):	
Ref./Link:	
Responsável pela informação:	

DADO Nº 04		Total de dados: 05	
	Endereço: Loteamento Jardim São Marcos		
	Bairro: Jardim São Marcos		
	Cidade: Vargem Grande Paulista		UF: SP
	Informante: Sonhar Imóveis	Telefone: (11) 99721-4079	
	Origem: corretor	Data: 16/08/2024	
	Valor: R\$ 150.000,00		
	Area construída:	Area terreno: 279 m²	
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:	
	Padrão acabam.:	Estado conserv.:	
	Divisão interna da unidade:		
Foto	Outras variáveis adotadas (descrever):		
Link:	Responsável pela informação:		

DADO Nº 05		Total de dados: 05	
	Endereço: Rua Mário Scarvance 270		
	Bairro: Jardim São Marcos		
	Cidade: vargem Grande Paulista		UF: SP
	Informante: Eduardo Oliveira	Telefone: 11.94750-6911	
	Origem: Corretora	Data: 06/08/2024	
	Valor: R\$ 330.000,00		
	Area construída:		Area terreno:
	Nº de dormitórios:		Total de vagas:
	Padrão acabam.:		Estado conserv.:
	Divisão interna da unidade:		
Outras variáveis adotadas (descrever): Valor de entrada a ser lançado na Planilha: 330.000,00 x 0,90 - 202.006,55 = R\$ 94.993,45			
Link:		Responsável pela informação: Lafaiete	

CÁLCULOS AVALIAÇÃO POR HOMOGENEIZAÇÃO

I - Quadro Caracterização do Imóvel Avaliando

Características Imóvel Avaliando	Variáveis consideradas na homogeneização						
	Variável 1	Variável 2	Variável 3	Variável 4	Variável 5	Variável 6	Variável 7
	Área	Oferta / transação	Transposição	Topografia			
	1.400,00		1,00	1			

II - Quadro Caracterização Dados da Amostra

Dado	Valor	Variável 1	Variável 2	Variável 3	Variável 4	Variável 5	Variável 6	Variável 7
		Área	Oferta / transação	Transposição	Topografia			
1	289.391,00	406,00	1,0000	1,5000	1,0000			
2	399.000,00	616,40	0,9000	1,5000	1,0000			
3	530.000,00	2.867,70	0,9000	0,7500	1,0000			
4	150.000,00	279,00	0,9000	1,3000	1,0000			
5	94.993,00	184,00	1,0000	1,3000	1,0000			

III - Cálculo dos Fatores de Homogezeização

Dado	Valor total (R\$)	Área	Fator V1	Fator V2	Variável 3	Fator V3	Variável 4	Fator V4	Variável 5	Fator V5	Variável 6	Fator V6	Variável 7	Fator V7
			Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Transposiçã	Fator Transposiçã	Topograf ia	Fator Topograf ia		Fator		Fator		Fator
1	289.391,00	406,00	0,8566	1,0000	1,5000	0,6667	1,0000	1,0000						
2	399.000,00	616,40	0,9025	0,9000	1,5000	0,6667	1,0000	1,0000						
3	530.000,00	2.867,70	1,0938	0,9000	0,7500	1,3333	1,0000	1,0000						
4	150.000,00	279,00	0,8174	0,9000	1,3000	0,7692	1,0000	1,0000						

5	94.993,00	184,00	0,7760	1,0000	1,3000	0,7692	1,0000	1,0000					
---	-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--	--	--	--	--

IV - Planilha de Homogeneização

Dado	Área (m²)	Valor Unit (R\$/m²)	Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Fator Transposição	Fator Topografia	Fator	Fator	Fator	Valor Unit. Homog. (R\$/m²)	d/s
1	406,00	712,79	0,8566	1,0000	0,6667	1,0000				407,07	1,3870
2	616,40	647,31	0,9025	0,9000	0,6667	1,0000				350,53	0,4596
3	2.867,70	184,82	1,0938	0,9000	1,3333	1,0000				242,58	1,3113
4	279,00	537,63	0,8174	0,9000	0,7692	1,0000				304,24	0,2997
5	184,00	516,27	0,7760	1,0000	0,7692	1,0000				308,15	0,2356

Saneamento da amostra - Critério Chauvenet:

Eliminação de Dados Suspeitos

Para n=	5
d/s crítico =	1,65

Média	$\bar{X}$ =	322,51
Desvio Padrão	S =	60,96
Amplitude do IC	C_v =	18,90%

Intervalo de confiança:

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade =	4	T_c =	1,53
---------------------	---	---------	------

Valor Total=	R\$	451.520,72
--------------	-----	------------

Limite Superior =	R\$	516.808,97
Limite Inferior =	R\$	386.232,47

Amplitude:

Intervalo de confiabilidade	28,92%
-----------------------------	--------

V - RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor adotado:	R\$	450.000,00	Extensão:	quatrocentos e cinquenta mil reais
Valor Mínimo:	R\$	386.000,00	14%	
Valor Máximo:	R\$	516.000,00	15%	

VI - Classificação segundo grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação com Tratamento por Fatores:

Fundamentação:	GRAU II
Precisão:	GRAU III

PLANILHA DE CUSTO DAS EDIFICAÇÕES ESTIMADAS PARA O AVALIANDO

	OBRAS CIVIS	Área Construída m²	Valor unitário R\$/m²	BDI 22,12%	Outras Despesas 4%	Total valor unitário - R\$/m²	Idade aparente	Vida útil	Idade em % de vida	Estado de conservação	Depreciação Física Critério de Ross-Heidecke (%)	Valor unitário depreciado R\$/m²
1	Edificações (Regiões N/NE/CO)			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
2	Edificações (Regiões SE/S)			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
3	Cobertura Bombas Padrão Ipiranga			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
4	Testeira Iluminada (m linear)			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
5	Pavimentação Posto Rodovia			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
6	Pavimentação Posto Urbano			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
7	Telheiro Simples (SINDUSCON do Estado)			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
8	Edificação 01 - Garagem	73,00	R\$ 1.969,47	R\$ 435,65	R\$ 78,78	R\$ 2.483,90	25	70	36	2,5	30,50	R\$ 126.020,44
9	Edificação 2 - Casa 1	90,00	R\$ 2.413,00	R\$ 533,76	R\$ 96,52	R\$ 3.043,28	25	70	36	2,5	30,50	R\$ 190.356,89
10	Edificação 22 - casa principal	180,00	R\$ 2.413,00	R\$ 533,76	R\$ 96,52	R\$ 3.043,28	25	70	36	2,5	30,50	R\$ 380.713,78
11												
12				R\$ -	R\$ -	R\$ -						R\$ -
13	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
14	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -

Total: R\$ 697.091,11

PLANILHA DE DESCONTO DAS EDIFICAÇÕES DOS COMPARATIVOS

	OBRAS CIVIS	Área Construída m²	Valor unitário R\$/m²	BDI 22,12%	Outras Despesas 4%	Total valor unitário - R\$/m²	Idade aparente	Vida útil	Idade em % de vida	Estado de conservação	Depreciação Física Critério de Ross-Heidecke (%)	Valor unitário depreciado R\$/m²
1	Edificações (Regiões N/NE/CO)			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
2	Edificações (Regiões SE/S)			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
3	Cobertura Bombas Padrão Ipiranga			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
4	Testeira Iluminada (m linear)			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
5	Pavimentação Posto Rodovia			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
6	Pavimentação Posto Urbano			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
7	Telheiro Simples (SINDUSCON do Estado)			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
8	COMPARATIVO 01 - RESIDENCIA MÉDIO	200,00	R\$ 2.413,00	R\$ 533,76	R\$ 96,52	R\$ 3.043,28	30	70	43	2,5	36,35	R\$ 387.408,88
9	COMPARATIVO 05 - RESIDENCIA MÉDIO	74,00	R\$ 2.413,00	R\$ 533,76	R\$ 96,52	R\$ 3.043,28	10	70	14	2,0	10,30	R\$ 202.006,80
10												
11												
12				R\$ -	R\$ -	R\$ -						R\$ -
13	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
14	Outros			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -

RECEBUEMUS

Registro Nacional
de Imóveis e Propriedades
Urbanas e Rurais

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

onr

RECURSO EM HABEAS CORPUS

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Registro Nacional
de Imóveis do Brasil
Cartório Nacional

onr

RECEBUEMUS

Requisitos para a
abertura de processo

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

RECEBUEMUS

Registro Nacional
de Imóveis de Propriedade
Pública do Estado de São Paulo

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

onr

RELAÇÃO DE IMÓVEIS REGISTRADOS
EM 19/07/2024

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Registral
do Brasil
do Brasil

onr

RECEBUEMUS

Registro Nacional
de Imóveis e Pessoas
do Estado de São Paulo

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

onr

RECEBUEMUS

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Registro Nacional
de Imóveis de Propriedade
Pública do Estado de São Paulo

onr

RECEBUEMUS

Registral
do Sistema de Registro
de Imóveis do Brasil

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

onr



Boletim Econômico - Julho de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	1,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	1,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	1,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	1,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	1,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	1,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	1,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	1,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	1,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	1,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	1,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.142,20	56,80
Material	813,39	40,45
Despesas Administrativas	55,20	2,75
Total	2.010,79	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,98%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.969,47	0,44	R-1	2.413,00	0,31	R-1	2.922,81	0,30
PP-4	1.833,60	0,52	PP-4	2.251,77	0,40	R-8	2.362,18	0,41
R-8	1.751,08	0,56	R-8	2.010,79	0,41	R-16	2.563,67	0,46
PIS	1.359,00	0,41	R-16	1.953,34	0,43			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.331,66	0,48	CAL-8	2.462,66	0,48
CSL-8	2.018,39	0,49	CSL-8	2.170,46	0,46
CSL-16	2.690,79	0,48	CSL-16	2.839,90	0,46
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.142,46	0,25			
GI	1.147,38	0,50			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



Boletim Econômico - Julho de 2024

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, julho de 2024

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,82	0,23
Pedreiro	10,72	0,19
Carpinteiro	10,83	0,19
Armador	10,99	0,18
Eletricista	11,29	0,00
Encanador	11,09	0,00
Pintor	11,14	0,27

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, julho de 2024

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	64,26	0,22

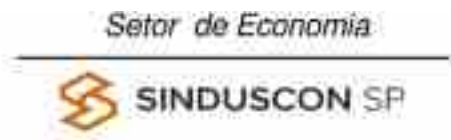


Boletim Econômico - Julho de 2024

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, julho de 2024
Ordem decrescente de variação percentual no mês

Material		Unidade	Preço	Mês	Variação (%)	12 meses
1	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,12	2,01	-0,28	-3,65
2	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	412,72	1,72	4,64	5,56 *
3	Concreto FCK=25 MPa	m³	498,45	1,59	5,98	8,45 *
4	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,55	1,34	9,38	14,32 *
5	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	59,18	1,06	5,58	4,95 *
6	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	261,87	0,78	-0,02	1,29
CUB- Materiais		R\$/m²	813,39	0,71	1,63	1,72
7	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	25,17	0,68	4,31	1,61
8	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,53	0,65	2,53	-0,23
IGP-M -Julho/2024		Índice	1143,31	0,61	1,71	3,82
9	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	35,10	0,46	-1,93	-1,04
10	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	92,40	0,43	0,90	-2,25
11	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,64	0,42	1,05	-1,03
12	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	451,41	0,41	0,95	0,95
13	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	144,53	0,40	9,50	10,14 *
14	Brita 2	m³	140,68	0,40	6,64	10,16 *
15	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	15,12	0,40	3,49	4,06 *
16	Areia média lavada	m³	142,68	0,31	5,65	8,27 *
17	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	283,50	0,27	3,67	4,34 *
18	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	56,82	0,26	-2,57	-1,98
19	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	14,57	0,21	7,13	8,98 *
20	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	27,83	0,18	2,09	2,58
21	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	94,90	0,12	0,58	2,53
22	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	17,48	0,11	3,43	5,36 *
23	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	416,92	0,05	4,06	3,64
24	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	773,22	0,00	-0,82	0,78
25	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	175,87	-0,01	2,65	2,83
26	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	101,35	-0,18	3,22	5,75 *
27	Tinta látex branca PVA	lata	269,31	-2,25	-5,46	-2,23

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M



Boletim Econômico - Julho de 2024

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, julho de 2024
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

				Mês		Varição (%)	12 meses
	Material	Unidade	Preço				
1	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,55	1,34	9,38	14,32	
2	Brita 2	m³	140,68	0,40	6,64	10,16	
3	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	144,53	0,40	9,50	10,14	
4	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	14,57	0,21	7,13	8,98	
5	Concreto FCK=25 MPa	m³	498,45	1,59	5,98	8,45	
6	Areia média lavada	m³	142,68	0,31	5,65	8,27	
7	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	101,35	-0,18	3,22	5,75	
8	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	412,72	1,72	4,64	5,56	
9	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	17,48	0,11	3,43	5,36	
10	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	59,18	1,06	5,58	4,95	
11	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	283,50	0,27	3,67	4,34	
12	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	15,12	0,40	3,49	4,06	
	IGP-M -Julho/2024	Índice	1143,31	0,61	1,71	3,82	
13	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	416,92	0,05	4,06	3,64	
14	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	175,87	-0,01	2,65	2,83	
15	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	27,83	0,18	2,09	2,58	
16	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	94,90	0,12	0,58	2,53	
	CUB- Materiais	R\$/m²	813,39	0,71	1,63	1,72	
17	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	25,17	0,68	4,31	1,61	
18	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	261,87	0,78	-0,02	1,29	
19	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	451,41	0,41	0,95	0,95	
20	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	773,22	0,00	-0,82	0,78	
21	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,53	0,65	2,53	-0,23	
22	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,64	0,42	1,05	-1,03	
23	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	35,10	0,46	-1,93	-1,04	
24	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	56,82	0,26	-2,57	-1,98	
25	Tinta látex branca PVA	lata	269,31	-2,25	-5,46	-2,23	
26	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	92,40	0,43	0,90	-2,25	
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,12	2,01	-0,28	-3,65	

IMÓVEIS EM GARANTIA

FOLHA RESUMO

PROPOSTA / LAUDO Nº: 2024/0149

Solicitante: Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.
Proprietário: Italo da Silva de Moraes
Objeto: Casa
Endereço: Rua Brooklin, nº 245 / 246
Bairro: Jd. São Marcos (Jd. São Lucas) Cep: 06732-468
Cidade: Vargem Grande Paulista UF: SP
Número da Matrícula no RGI: 75630
Inscrição Municipal (IPTU): 13262.23.22.0775.00.000
Área construída: 280,00 m²
Área do terreno: 5.000,00 m²
Estado de conservação: Regular
Objetivo: Valor de Compra e Venda



Idade aparente: de 20 a 50 anos

Finalidade: Garantia

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor final da avaliação: R\$ 2.050.000,00 Dois milhões e cinquenta mil reais
Valor correspondente ao terreno: R\$ 1.692.000,00 Valor correspondente à benfeitoria: R\$ 358.254,11
Liquidez: Média (7 a 12 meses)
Valor de liquidação imediata: R\$ 1.708.333,33 Um milhão, setecentos e oito mil, trezentos e trinta e três reais
Método empregado: Evolutivo Tratamento de dados Tratamento por fatores
Especificação da avaliação: Fundamentação Grau II Precisão Grau III
Data do Laudo: 31 de Julho de 2024
Número da ART: 2620241303116
Empresa: Avalibens Engenharia e Avaliação Patrimonial S/C Ltda. CNPJ: 03.500.384/0001-08
Responsável Técnico: Fabio Gabriel Silva Piscetta
CPF: 025.918.517-51 CREA: 5060843747/D

Observações Relevantes:

São Paulo, 31 de Julho de 2024

Fabio Gabriel Silva Piscetta

IMÓVEIS EM GARANTIA

PROPOSTA / LAUDO Nº:

2024/0149

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.	CPF/CNPJ:	33.069.766/0001-81
Proprietário:	Italo da Silva de Moraes	CPF/CNPJ:	262.597.158-45
Endereço do imóvel:	Rua Brooklyn, nº 245 / 246		
Bairro:	Jd. São Mamos (Jd. São Lucas)	Distrito / Cidade:	Vargem Grande Paulista UF: SP
CEP:	06732-468	Coordenadas (Datum WGS84):	23°35'37.7" S 47°01'00.0" W
Objetivo:	Valor de Compra e Venda	Finalidade:	Garantia
Empresa Responsável pelo Trabalho:	Avalibens Engenharia e Avaliação Patrimonial S/C Ltda.	CNPJ:	03.560.384/0001-06

2 - VISTORIA

Tipo de Vistoria	Ocupação do imóvel	Data da vistoria (dd/mm/aaaa)
Somente externa (vide Inf. Compl.)	Ocupado	26/07/2024
Informações Complementares:		
Se trata de cliente em litígio com a Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. de modo que o acesso ao imóvel não foi permitido.		

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes		Infraestrutura urbana		Serviços públicos e comunitários (até 1km distante)	
☐ Comercial		☒ Água	☒ Pavimentação	☒ Coleta de lixo	☒ Escola
☐ Industrial		☒ Esgoto sanitário	☒ Esgoto pluvial	☒ Transporte Coletivo	☒ Saúde
☐ Residencial multifamiliar		☒ Energia elétrica	☐ Gas canalizado	☒ Comércio	☒ Segurança
☒ Residencial unifamiliar		☒ Telefone	☒ Iluminação pública	☒ Rede bancária	☒ Lazer
Padrão das construções locais		Tráfego veículos		Tráfego pedestres	
Normal		Reduzido		Reduzido	
Padrão de ocupação local		Região no contexto urbano		Influências valorizantes	
Bom		Periferia /Suburbana		Sem destaque	
				Influências desvalorizantes	
				Outro (vide Inf. Compl.)	
Informações Complementares:					

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 - TERRENO

Tipo de Implantação	Fração ideal	Cota / Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Isolado	100%	Mesmo nível	Ative	Mão de quadra	Seco
Formato	Área (m²)	Frente (m)	Fundos (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
Irregular	5.000,00	56,50	00,00	85,63	85,63
Informações Complementares: (utilizar equipamentos disponíveis no condomínio)					
Nota-se que boa parte dos fundos do terreno é em mata nativa, desta forma a área para efeito de cálculo será ponderada: AT cálculo = AT livre (frontal) + AT mata nativa (fundos) x coef. Ponderação; AT cálculo = 2.000m² + 3.000m² x 0,35 = 2.000m².					

4.2 - EDIFICAÇÃO

Tipo Casa	Uso Residencial	Posição Isolada	Nº pavimentos 2	Padrão de acabamento Normal	Estado de conservação Regular
Fechamento das paredes Alvenaria		Teto Laje	Cobertura Telha cerâmica		Idade aparente de 20 a 50 anos
Acabamento da fachada principal		Esquadrias da fachada	Solução abastecimento de água	Solução sanitária	
Pintura / textura		Madeira	Rede de água potável	Rede de esgoto	
Divisão interna da unidade: Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.					
Infraestrutura / equipamentos disponíveis na unidade		☐ Interfone ☐ Portão eletrônico	☐ cív. ☐ Aquecimento solar	☐ Piscina ☐ Sauna	☐ Churrasqueira ☐ Quadra
Vagas cobertas		Vagas descobertas	Área averbada		Área não averbada
Livres	Presas	Livres Presas			
			0		
			m²		
			280,00 m²		
			280 m²		

Informações Complementares:

Aparentemente existe espaço para vagas, no entanto, não foi possível verificar. Será considerada conservação deficiente para efeito de cálculo. A área construída foi obtida com auxílio da ferramenta google Earth.

5 - RESUMO DA AVALIAÇÃO

5.1- VALORES

Global		Itemizada		
		Terreno	Edificação	Benfeitorias
Área (m²)		2.900,00	280,00	
Valor (R\$/m²)		583,45	1.279,48	
Produto		1.692.000,00	358.254,17	-
Valor total (R\$)	-	Valor total = Somatório (terreno+edificação+benfeitorias)		R\$ 2.050.254,17

Valor final da avaliação	Extenso
R\$ 2.050.000,00	Dois milhões e cinquenta mil reais

Valor de liquidação imediata	Extenso
R\$ 1.708.333,33	Um milhão, setecentos e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos

Data de referência da avaliação	Julho de 2024	Prazo Liquidação Forçada:	12	Meses
---------------------------------	---------------	---------------------------	----	-------

5.2 - DADOS DA INFERÊNCIA / TRATAMENTO POR FATORES

Equação de Regressão: (somente no uso de Inferência Estatística)

Dados do imóvel avaliando: (segundo as variáveis adotadas)

Será considerado como situação paradigma, imóvel com de topografia em aclive até 10% (0,95) e localização boa (Flocr = 1,00), situações essas que se apresentam no imóvel avaliando.

5.3 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Metodo empregado	Tratamento de dados	Grau atingido:		Fundamentação		Grau III	Precisão
Evolutivo	Tratamento por fatores	Grau II					

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado	Liquidez	Número de ofertas	Nível de demanda
Sem destaque	Média (7 a 12 meses)	Médio	Médio

Comentários sobre o mercado local:

Trata-se de um imóvel de dimensão e faixa de valor superior a média observada no seu entorno, apresentando localização residencial boa e razoável mercado de absorção.

7 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Número da Matrícula no RGI:	75.630	Ofício:	C.R.I	Comarca:	Cotia / SP
-----------------------------	--------	---------	-------	----------	------------

Gravame: Sim

Nº Inscrição Municipal (IPTU): 13262.23.22.0775.00.000

Débito de IPTU:	Sim	Valor total do débito (caso existente):	R\$ 4.088,19
-----------------	-----	---	--------------

Outros Documentos: Certidão de Valor Venal - IPTU 2024 e Extrato de Débitos Imobiliários.

8 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1- As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?	Sim
2- O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes que comprometem sua estabilidade e/ou solidez?	Não
3- O imóvel se encontra em região de ocorrência de fatores externos (inundações, desmoronamentos, outros)?	Não
4- O imóvel possui condições de ser habitado?	Sim

9 - MANIFESTAÇÃO QUANTO À GARANTIA

Com base nas informações constantes deste laudo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim

Justificativa:

10- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Ressaltamos que se trata de cliente em litigio com a Ipiranga Produtos de Petróleo S.A, de modo que o acesso ao imóvel não foi permitido.
Ressaltamos que a área de terreno utilizada para cálculo foi ponderada, isso em virtude de grande parte da área situada nos fundos se formada por mata nativa (APP).

11- ENCERRAMENTO

Local

São Paulo

Data

31

de Julho

de 2024

ART nº

2620241303116

Responsável Técnico

Fabio Gabriel Silva Piscetta

CPF

025.916.517-51

Crea

5060843747/D

ASSINATURA: 

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista da Rua Brooklin



Foto Fachada



Outra vista da Rua Brooklin



Detalhe do acesso e da numeração do imóvel



Detalhe da outra numeração do imóvel



Vista geral interna, tirada da fresta do portão de acesso

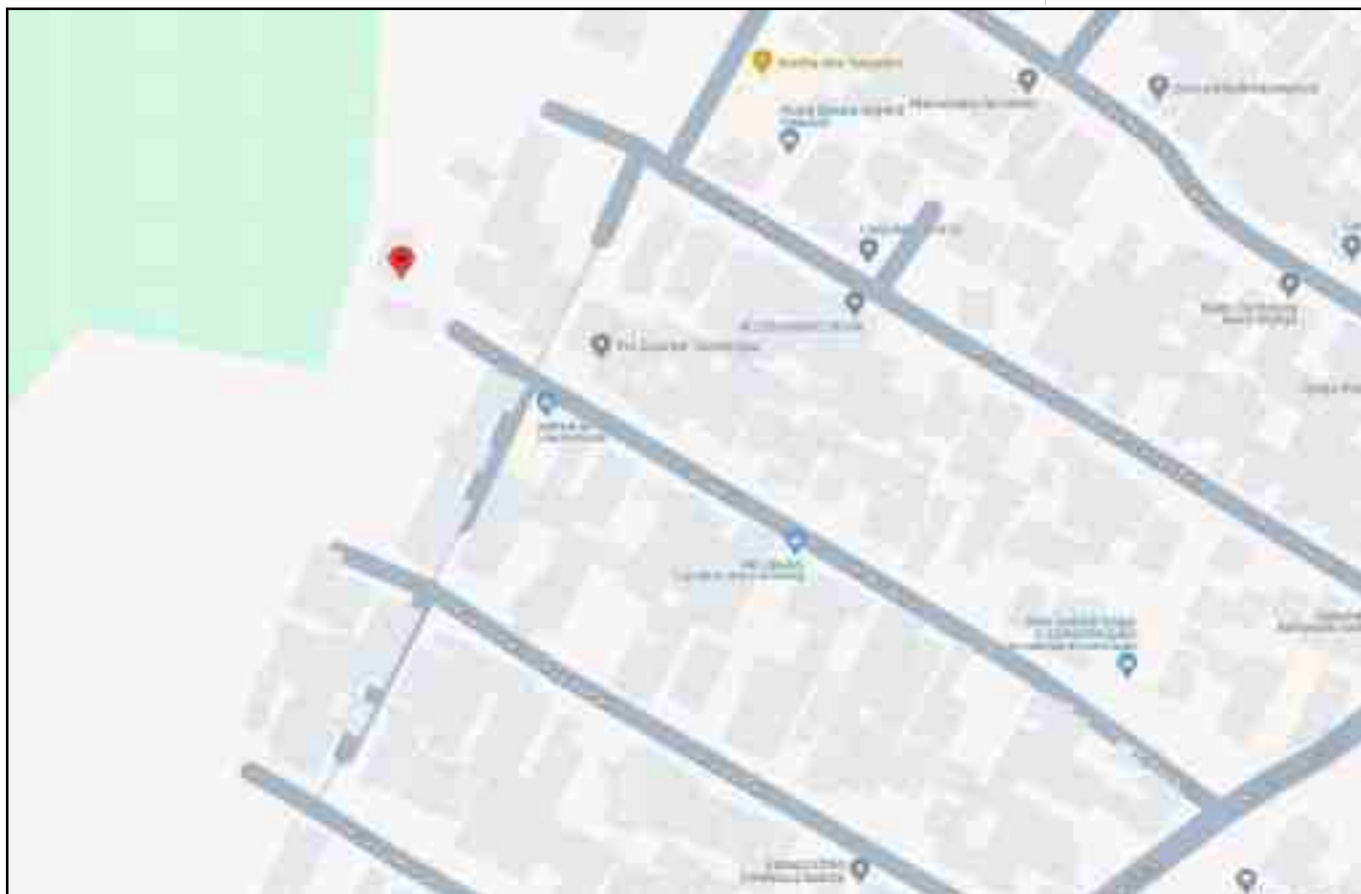


Vista da construção, tirada do portão de acesso



Sobreposição da planta obtida na Prefeitura e vista aérea

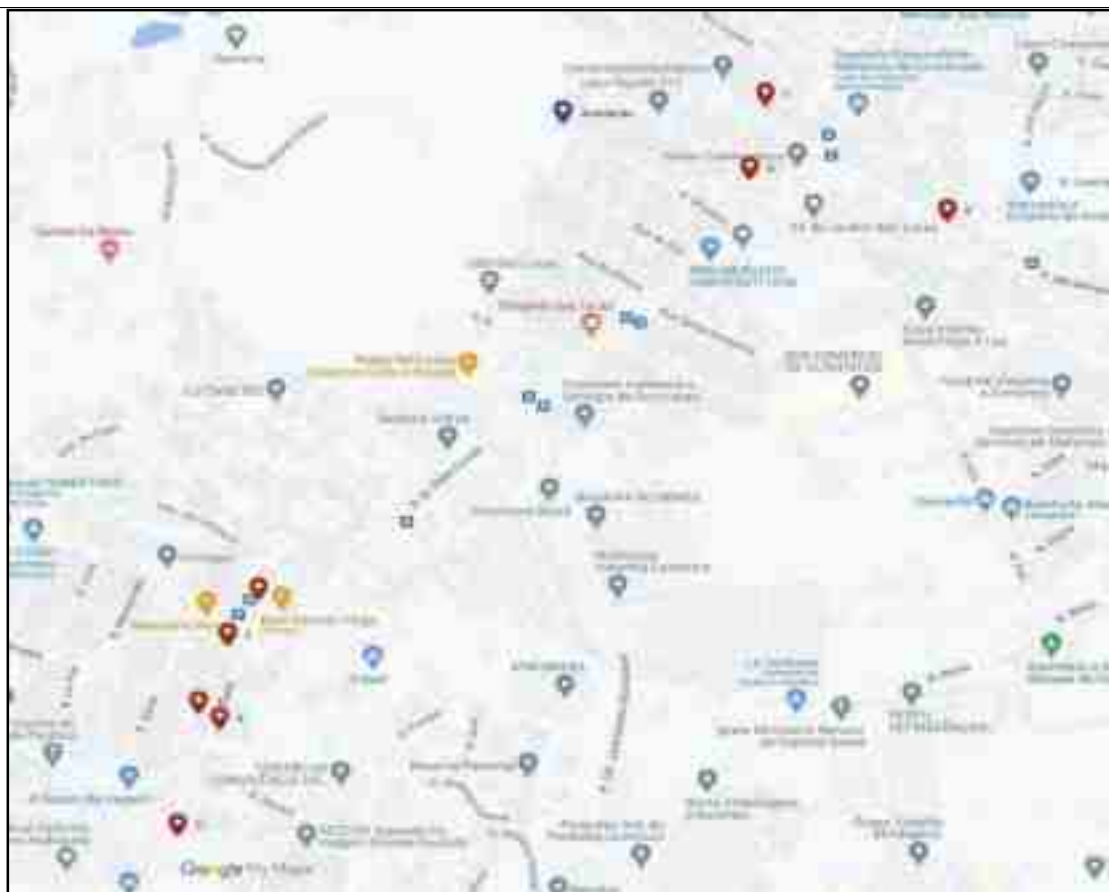
ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Planta



Imagem Satellite com área demarcada aproximadamente



Croqui localização dos dados de amostra

ANEXO III - ELEMENTOS AMOSTRAIS

DADO Nº 1		total de dados: 8	
	Endereço: Rua Dr. Rene Correa, ao lado do nº 375		
	Bairro: Jardim Giane		
	Cidade: Vargem Grande Paulista		UF: SP
	Informante: Icaro	Telefone: (11) 94126-0225	
	Origem: Corretor	Data: 31/07/2024	
	Valor: R\$ 400.000,00		
	Área construída: -		Área terreno: 400,00 m²
	Nº de dormitórios: -		Total de vagas: -
	Padrão acabam.: -		Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um terreno		
Não possui link.	Outras variáveis adotadas (descrever): -		
	Responsável pela informação: Avalibens Engenharia e Avaliação		

DADO Nº 2		total de dados: 8	
 Não possui link.	Endereço: Rua Gisele, nº 175		
	Cidade: Vargem Grande Paulista		UF: SP
	Informante: Marina		Telefone: (11) 95043-1525
	Origem: Proprietaria		Data: 31/07/2024
	Valor: R\$ 350.000,00		
	Área construída: 48,00 m²		Área terreno: 301,00 m²
	Nº de dormitórios: -		Total de vagas: -
	Padrão acabam.: Médio		Estado conserv.: Regular
	Divisão interna da unidade: Trata-se de uma casa.		
Outras variáveis adotadas (descrever): -			
Responsável pela informação: Avalibens Engenharia e Avaliação			

DADO Nº 3		total de dados: 8	
 Não possui link.	Endereço: Rua Gisele, nº 85		
	Bairro: Jardim Giane		
	Cidade: Vargem Grande Paulista		UF: SP
	Informante: Matheus		Telefone: (11) 4616-3944
	Origem: Elo Negocios Imobiliarios		Data: 31/07/2024
	Valor: R\$ 420.000,00		
	Area construida: 90,00 m²		Area terreno: 325,00 m²
	Nº de dormitórios: -		Total de vagas: -
	Padrão acabam.: Médio		Estado conserv.: Deficiente
	Divisão interna da unidade: Trata-se de uma casa		
Outras variáveis adotadas (descrever): -			
Responsável pela informação: Avalibens Engenharia e Avaliação			

DADO Nº 4	total de dados: 8
-----------	-------------------

 Não possui link.	Endereço: Rua Gisele ao lado do nº 74
	Bairro: Jardim Glane
	Cidade: Vargem Grande Paulista UF: SP
	Informante: Rafael Telefone: (11) 98946-5248
	Origem: Atual Imóveis Data: 31/07/2024
	Valor: R\$ 320.000,00
	Área construída: - Área terreno: 340,00 m²
	Nº de dormitórios: - Total de vagas: -
	Padrão acabam.: - Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um terreno.
	Outras variáveis adotadas (descrever): -
	Responsável pela informação: Avalibens Engenharia e Avaliação

DADO Nº 5	total de dados: 8
-----------	-------------------

 Não possui link.	Endereço: Rua Harold Loyd, esquina com a Rua Irmãos Marks
	Bairro: Jardim Betânia
	Cidade: Vargem Grande Paulista UF: SP
	Informante: Mariana Telefone: (11) 4159-6689
	Origem: Chicoll Imóveis Data: 31/07/2024
	Valor: R\$ 320.000,00
	Área construída: - Área terreno: 263,00 m²
	Nº de dormitórios: - Total de vagas: -
	Padrão acabam.: - Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um terreno.
	Outras variáveis adotadas (descrever): -
	Responsável pela informação: Avalibens Engenharia e Avaliação

DADO Nº 6	total de dados: 8
-----------	-------------------

 Não possui link.	Endereço: Rua Campo Belo, nº 41
	Bairro: Jardim São Marcos
	Cidade: Vargem Grande Paulista UF: SP
	Informante: Katia Telefone: (11) 4614-6232
	Origem: Casa Urban Imobiliaria Data: 31/07/2024
	Valor: R\$ 200.000,00
	Área construída: - Área terreno: 250,00 m²
	Nº de dormitórios: - Total de vagas: -
	Padrão acabam.: - Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um terreno.
	Outras variáveis adotadas (descrever): -
	Responsável pela informação: Avalibens Engenharia e Avaliação

DADO Nº 7			
 Não possui link.	Endereço: Rua São Bernardo do Campo, nº 152		
	Bairro: Centro		
	Cidade: Vargem Grande Paulista		UF: SP
	Informante: Neusa	Telefone: (11) 94797-9681	
	Origem: Proprietária	Data: 31/07/2024	
	Valor: R\$ 400.000,00		
	Área construída: 90,00 m²	Área terreno: 300,00 m²	
	Nº de dormitórios: -	Total de vagas: -	
	Padrão acabam.: Médio	Estado conserv.: Regular	
	Divisão interna da unidade: Trata-se de uma casa.		
	Outras variáveis adotadas (descrever): -		
	Responsável pela informação: Avalibens Engenharia e Avaliação		

DADO Nº 8			total de dados: 8
 Não possui link.	Endereço: Rua Jabaquara, nº 06		
	Bairro: Jardim São Marcos		
	Cidade: Vargem Grande Paulista		UF: SP
	Informante: Karine	Telefone: (11) 97517-1729	
	Origem: Proprietária	Data: 31/07/2024	
	Valor: R\$ 350.000,00		
	Área construída: 120,00 m²	Área terreno: 150,00 m²	
	Nº de dormitórios: -	Total de vagas: -	
	Padrão acabam.: Médio	Estado conserv.: Regular	
	Divisão interna da unidade: Trata-se de uma casa.		
	Outras variáveis adotadas (descrever): -		
	Responsável pela informação: Avalibens Engenharia e Avaliação		

ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram pesquisados e utilizados no cálculo 8 (oito) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

Fator Fonte: nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;

Atualizações: vide Anexo II;

Vb = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela "Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref. junho/2.024, Fonte: Sinduscon, Padrão RBN = R\$ 2.002,49/m²;

c = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2019.

Fator topografia: será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em aclave ou declive possui em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano Ft = 1,00, caído para os fundos até 5,00%, e em aclave até 10,00% Ft = 0,95; caído para os fundos de 5% até 10% Ft = 0,90, caído para os fundos de 10% até 20% Ft = 0,80 e caído para os fundos acima de 20% Ft = 0,70;

Índice K: coeficiente de depreciação do imóvel (benfeitoria), pelo "método Ross/Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como seu estado de conservação. Tal fator é obtido na Tabela 2, considerando-se a vida útil do imóvel (Tabela 1), a idade da edificação e seu estado (Quadro A).

Fator localização: para imóveis de localização privilegiada, será adotado o fator 1,20; para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00;

Nos imóveis com construção, já está descontada a parcela de valor referente as benfeitorias na planilha de homogeneização;

Será considerado como situação paradigma, imóvel como de topografia em aclave até 10% (0,95) e localização boa (Flocr = 1,00), situações essas que se apresentam no imóvel avaliando.

BENFEITORIAS

	OBRAS CIVIS Projetos - Padrão	Área Construída m²	Valor unitário R\$/m² SINDUSCON UF	BDI 22,12%	Outras Despesas 4%	Total valor unitário - R\$/m²	Idade apare nte	Vida útil	Idade em % de vida	Estado de conserva ção	Depreciação Física - Critério de Rosa - Heidecke (%)	Valor unitário depreciado R\$/m²
1	Elétrica	280,00	R\$ 2.427,02	R\$ 536,86	R\$ 97,08	R\$ 3.060,95	35	70	50	1,5	58,20	R\$ 358.254,17
2	Instalações 2			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
3	Outras			R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
4				R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
5				R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
6				R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
7				R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
8				R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
9				R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -
10				R\$ -	R\$ -	R\$ -			0		0,00	R\$ -

Total: R\$ 358.254,17

Outras Despesas:
Projetos e especificações = 1%
Licenças, água, luz, etc = 1%
Eventuais = 2%
Total = 4%

III - Cálculo dos Fatores de Homogeneização

Dado	Valor total (R\$)	Área	Fator V1	Fator V2	Variável 3	Fator V3	Variável 4	Fator V4	Variável 5	Fator V5	Variável 6	Fator V6	Variável 7	Fator V7
			Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Localizaç ão	Fator Localizaç ão	Topografi a	Fator Topografi a		Fator		Fator		Fator
1	400.000,00	400,00	0,7807	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500						
2	268.869,92	301,00	0,7534	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500						
3	295.317,45	325,00	0,7607	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0556						
4	320.000,00	340,00	0,7650	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000						
5	320.000,00	263,00	0,7408	0,9000	1,0000	0,8333	1,0000	0,9500						
6	200.000,00	250,00	0,7361	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500						
7	266.865,93	300,00	0,7531	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0556						
8	197.174,81	150,00	0,6906	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500						
		-												
		-												
		-												
		-												
		-												
		-												
		-												

IV - Planilha de Homogeneização

[illegible]

Média	$\bar{X}$ =	613,61
Desvio Padrão	S =	56,10
Amplitude do IC	C_i =	9,14%

Saneamento da amostra - Critério Chauvenet:

Eliminação de Dados Suspeitos

Par n=	8
d/s crítico =	1,86

Intervalo de confiança:

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade =	7
---------------------	---

T_1	$T_2 = 1.42$
-------	--------------

Amplitude:

Intervalo de confiabilidade	9,81%
-----------------------------	-------

Valor Total=	R\$ 1.779.463,79
--------------	------------------

Limite Superior =	R\$ 1.866.775,67
Limite Inferior =	R\$ 1.692.151,91

V - RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Extensão:

Valor adotado:	R\$ 1.692.000,00	Um milhão, seiscentos e noventa e dois mil reais
----------------	------------------	--

Valor Mínimo:	R\$ 1.692.000,00	0%
Valor Máximo:	R\$ 1.867.000,00	10%

VI - Classificação segundo grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação com Tratamento por Fatores:

Fundamentação:	GRAU II
Precisão:	GRAU III

ANEXO V - DADOS DA AMOSTRA

Variáveis consideradas na homogeneização						
ID	Endereço	Valor	Área	Oferta / transação	Localização	Topografia
01	Rua Dr. René Correa, ao lado do nº 375	400.000,00	400,00	0,90000	1,0000	1,0000
02	Rua Gisele, nº 175	350.000,00	301,00	0,90000	1,0000	1,0000
03	Rua Gisele, nº 85	420.000,00	325,00	0,90000	1,0000	0,90000
04	Rua Gisele ao lado do nº 74	320.000,00	340,00	0,90000	1,0000	0,9500
05	Rua Harold Loyd esquina com a Rua Irmãos Marks	320.000,00	263,00	0,90000	1,2000	1,0000
06	Rua Campo Belo, nº 41	200.000,00	250,00	0,90000	1,0000	1,0000
07	Rua São Bernardo do Campo, nº 152	400.000,00	300,00	0,90000	1,0000	0,90000
08	Rua Jabaquara, nº 06	350.000,00	150,00	0,90000	1,0000	1,0000



Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista

Praça da Matriz, nº 75 - Centro - Vargem Grande Paulista - S.P. - Cep.: 06730-000

Departamento de Receitas Imobiliarias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos existentes no cadastro imobiliário do imposto predial e territorial urbano (IPTU), ficou constatado o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO

2024

Imóvel:

16406

Inscrição Cadastral:

13262.23.22.0775.00.000

Endereço: RUA BROOKLIN 247 JD SAO LUCAS

Loteamento: ANDRAS SOMLO E OU

Quadra:

Lote:

Proprietário: ALCIR XAVIER DA SILVA

Compromissário: ITALO DA SILVA DE MORAES

Área do Terreno: 5.000,00 M2

Área Edificada: 160,00 M2

Valor Venal Territorial: 8.622,64 / (Oito Mil, Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Sessenta e Quatro Centavos)

Valor Venal Predial: 91.731,22 / (Noventa e Um Mil, Setecentos e Trinta e Um Reais e Vinte e Dois Centavos)

Valor Excesso: 45.268,89 / (Quarenta e Cinco Mil, Duzentos e Sessenta e Oito Reais e Oitenta e Nove Centavos)

Valor Venal do Imóvel: 145.622,75 / (Cento e Quarenta e Cinco Mil, Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Setenta e Cinco Centavos)

Validade desta Certidão: NO EXERCÍCIO CORRENTE

Vargem Grande Paulista, S.P.: 26-07-2024

Código Verificado de Existência: 5A8750B27722B4018699



Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista

Extrato para Simples Conferência

Imóvel: 16406

Nome: 10280 - ALCIR XAVIER DA SILVA

Endereço: RUA BROOKLIN 247 - JD SAO LUCAS Vargem Grande Paulista-SP

Dados: CPF/CNPJ: 046.667.138-59 Insc. Municipal : 13262.23.22.0775.00.000

Compromissário: 19493 - ITALO DA SILVA DE MORAES - CPF/CNPJ 282.597.158-46

Extrato Financeiro do Exercício

Imposto: I.P.T.U.		Guia: 16406	Ref.: 1908,91	Valor: 1908,91						
Parcela	Vencimento	Pagavel	Pagamento	Valor Guia	Juros	Multa	Correção	Desconto	VL. a Pagar	VL. Pago/Inscrito
1	28-02-2024	26-07-2024		173,53	0,94	8,68	0,00	0,00	189,15	0,00
2	20-03-2024	26-07-2024		173,53	0,94	8,68	0,00	0,00	189,15	0,00
3	20-04-2024	26-07-2024		173,53	5,21	8,68	0,00	0,00	187,42	0,00
4	20-05-2024	26-07-2024		173,53	3,47	8,68	0,00	0,00	185,68	0,00
5	20-06-2024	26-07-2024		173,53	1,74	8,68	0,00	0,00	183,95	0,00
6	20-07-2024	26-07-2024		173,53	0,00	8,68	0,00	0,00	182,21	0,00
7	20-08-2024			173,53	0,00	0,00	0,00	0,00	173,53	0,00
8	20-09-2024			173,53	0,00	0,00	0,00	0,00	173,53	0,00
9	20-10-2024			173,53	0,00	0,00	0,00	0,00	173,53	0,00
10	20-11-2024			173,53	0,00	0,00	0,00	0,00	173,53	0,00
11	20-12-2024			173,61	0,00	0,00	0,00	0,00	173,61	0,00

Saldo a Pagar do Exercício:

1985,20

Parcelamentos de Dívida Ativa

Imposto: DIV.ATIV.		Guia: 5175	Ref.: 2022-ACORDO IPTU	Valor: 7741,36						
Títulos Associados a Guia										
Ano	Título Origem	Parcel	DT. Título	VL.Inscrito	Juros	Multa	Correção	Desconto	VL. Atualizado	
2019	17893 I.P.T.U.-0000016406	4	20-05-2019	143,81	58,66	17,96	35,83	0,00	256,26	
2019	17894 I.P.T.U.-0000016406	5	20-06-2019	143,81	57,52	17,86	34,76	0,00	253,95	
2019	17895 I.P.T.U.-0000016406	6	20-07-2019	143,81	56,09	17,83	34,49	0,00	252,21	
2019	17896 I.P.T.U.-0000016406	7	20-08-2019	143,81	54,65	17,83	34,48	0,00	250,77	
2019	17897 I.P.T.U.-0000016406	8	20-09-2019	143,81	53,21	17,81	34,30	0,00	249,13	
2019	17898 I.P.T.U.-0000016406	9	20-10-2019	143,81	51,77	17,79	34,08	0,00	247,73	
2019	17899 I.P.T.U.-0000016406	10	20-11-2019	143,81	50,33	17,80	34,17	0,00	246,11	
2019	17900 I.P.T.U.-0000016406	11	20-12-2019	143,88	48,92	17,86	34,12	0,00	244,76	
2020	12450 I.P.T.U.-0000016406	Unica	20-02-2020	1650,17	528,05	200,00	355,87	0,00	2734,09	
2021	23660 I.P.T.U.-0000016406	Unica	20-02-2021	1724,76	344,95	186,84	263,64	0,00	2532,19	

Parcela	Vencimento	Pagavel	Pago	Valor Guia	Juros	Multa	Correção	Desconto	VL. a Pagar	VL. Pago
1	28-10-2022		27-10-2022	624,97	0,00	0,00	0,00	0,00	624,97	624,97
2	28-11-2022		14-11-2022	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
3	28-12-2022		23-12-2022	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
4	28-01-2023		27-01-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
5	28-02-2023		27-02-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
6	28-03-2023		27-03-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
7	28-04-2023		27-04-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
8	28-05-2023		28-05-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
9	28-06-2023		19-06-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
10	28-07-2023		19-07-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
11	28-08-2023		28-08-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
12	28-09-2023		26-09-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
13	28-10-2023		30-10-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
14	28-11-2023		27-11-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
15	28-12-2023		28-12-2023	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
16	28-01-2024		29-01-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
17	28-02-2024		26-02-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
18	28-03-2024		25-03-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
19	28-04-2024		29-04-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
20	28-05-2024		27-05-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
21	28-06-2024		28-06-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	151,41
22	28-07-2024			151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
23	28-08-2024			151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00



Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista

Extrato para Simples Conferência

Imóvel: 16406

Nome: 10280 - ALCIR XAVIER DA SILVA

Endereço: RUA BROOKLIN 247 - JD SAO LUCAS Vargem Grande Paulista-SP

Dados: CPF/CNPJ: 046.667.138-59 Insc. Municipal : 13262.23.22.0775.00.000

Compromissário: 19493 - ITALO DA SILVA DE MORAES - CPF/CNPJ 262.597.158-46

24	28-09-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
25	28-10-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
26	28-11-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
27	28-12-2024	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
28	28-01-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
29	28-02-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
30	28-03-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
31	28-04-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
32	28-05-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
33	28-06-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
34	28-07-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
35	28-08-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
36	28-09-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
37	28-10-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
38	28-11-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
39	28-12-2025	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
40	28-01-2026	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
41	28-02-2026	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
42	28-03-2026	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
43	28-04-2026	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
44	28-05-2026	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
45	28-06-2026	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
46	28-07-2026	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
47	28-08-2026	151,41	0,00	0,00	0,00	0,00	151,41	0,00
48	28-09-2026	151,53	0,00	0,00	0,00	0,00	151,53	0,00

Saldo a Pagar da Guia: 4088,19

Total de Parcelamentos de Dívida Ativa:	7.741,36
Total Pago do Parcelamentos de Dívida Ativa:	3.653,17
Saldo de Parcelamentos de Dívida Ativa:	4.088,19

Total de Parcelamentos de Dívida Ativa:	7.741,36
Total Pago do Parcelamentos de Dívida Ativa:	3.653,17
Saldo de Parcelamentos de Dívida Ativa:	4.088,19
Saldo de Dívida Ativa em Aberto:	
Total Geral de Débitos:	

Honorários: _____
T. Parcelado: _____
T. A vista: _____

Logo
N° 218

LOAD

L. 0775
N° 247 - 019/20



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 5.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241303116

1. Responsável Técnico

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2609020023

Registro: 5060843747-SP

Registro: 0545802-SP

Empresa Contratada: AVALIBENS ENGENHARIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL EIRELI

2. Dados do Contrato

Contratante: Ipiranga Produtos de Petróleo S.A

CPF/CNPJ: 33.337.122/0001-27

Endereço: Rua RUA FRANCISCO EUGÊNIO, 329

Nº: 329

Complemento:

Bairro: SÃO CRISTÓVÃO

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 20041-900

Contrato:

Celebrado em: 24/07/2024

Imputada à Art nº:

Valor: R\$ 7000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua DO BROOKLIN

Nº: 245

Complemento: n 246

Bairro: JARDIM SÃO MARCOS

Cidade: Vergem Grande Paulista

UF: SP

CEP: 06732-460

Data de Início: 24/07/2024

Previsão de Término: 02/08/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida WASHINGTON LUIZ

Nº: 2857

Complemento: esquina com a Rua Equador

Bairro: JARDIM PAULISTA

Cidade: Presidente Prudente

UF: SP

CEP: 19023-450

Data de Início: 24/07/2024

Previsão de Término: 02/08/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução

1

Avaliação

de edificação

Quantidade

Unidade

2,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 29 de Julho de 2024

Local

data

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA - CPF: 025.916.517-81

Ipiranga Produtos de Petróleo S.A - CPF/CNPJ: 33.037.122/0001-27

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sp.org.br ou www.confex.org.br.

- A quanto da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-sp.org.br
Tel: 0800 017 10 11
E-mail: atendimento@crea-sp.org.br ou contato@confex.org.br



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133, Cotia-SP - E-mail: upjl3cvfamcotia@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0005663-27.2021.8.26.0152
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Duplicata
Exequente: Ipiranga Produtos de Petróleo S.a.
Executado: Ask Auto Posto Eireli. e outros

Juiz de Direito: Dr. **DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS**

Vistos.

Fls. 655/656: Anote-se a penhora no rosto dos autos.

Fls. 639/643: Rejeito a alegação de excesso de execução, pois já amplamente debatida e rechaçada neste feito.

Diante da concordância com a avaliação de fls. 613/617, HOMOLOGO-A e fixo o valor de avaliação do imóvel em R\$ 2.050.000,00 (dois milhões e cinquenta mil reais).

Diga o exequente se pretende a adjudicação do bem ou a alienação em hasta pública. Prazo: 5 dias.

Intime-se.

Cotia, 24 de junho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**