

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP.**

**PROCESSO DIGITAL Nº: 1006547-67.2018.8.26.0597**  
**CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**ASSUNTO: CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**  
**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**  
**EXECUTADO: TALITA PATRÍCIA DIONÍZIO**

**REFERENTE: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**PTAM – JAF 156 \* 09/2023**

**IMÓVEL AVALIANDO**

**“UM APARTAMENTO RESIDENCIAL”**, sob o nº. **34 (trinta e quatro)**, 3º Andar ou 4º Pavimento, do **Bloco 05 (cinco)**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**, localizado na Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600, bairro Jardim Santa Rosa II, CEP 14.165-365, nesta cidade de Sertãozinho/SP.

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

O presente parecer foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado em que se encontra o imóvel e condicionante às tendências e flutuações do próprio mercado.

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

Atenciosamente.

Sertãozinho/SP, 15 de setembro de 2.023.

**JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS**  
**Perito Judicial**  
**CNAI 10.672**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**PTAM JAF 156 \* 09/2023**



### **01    SOLICITANTE**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP.**

**PROCESSO DIGITAL Nº:            1006547-67.2018.8.26.0597**  
**CLASSE:                            EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**ASSUNTO:                          CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**  
**EXEQUENTE:                      CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**  
**EXECUTADO:                      TALITA PATRÍCIA DIONÍZIO**

|    |                                                                    |               |
|----|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| 01 | SOLICITANTE                                                        | Pág. 01       |
| 02 | ÍNDICE                                                             | Pág. 02       |
| 03 | NÚMERO DESTE PARECER "PTAM"                                        | Pág. 03       |
| 04 | OBJETIVO                                                           | Págs. 03/04   |
| 05 | PRESSUPOSTOS E RESSALVAS                                           | Pág. 04       |
| 06 | PARTES DA ABNT/NBR                                                 | Pág. 04       |
| 07 | DA COMPETÊNCIA – LEI 6.530/78                                      | Págs. 04/05   |
| 08 | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO                                      | Págs. 06/07   |
| 09 | VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO                                       | Págs. 07/08   |
| 10 | CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO                                          | Pág. 10       |
| 11 | MELHORIAS PÚBLICAS                                                 | Pág. 10       |
| 12 | MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO ACÁCIAS                          | Pág. 11       |
| 13 | VISTA AÉREA VIA SATÉLITE DO CONDOMÍNIO ACÁCIAS                     | Pág. 11       |
| 14 | LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO                                      | Pág. 12       |
| 15 | FOTOS DO CONDOMÍNIO GERALDO H. GARCIA                              | Págs. 13 a 25 |
| 16 | FOTOS E COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO                             | Págs. 26 a 34 |
| 17 | PESQUISAS DE MERCADO                                               | Pág. 35       |
| 18 | FOTOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS REFERENCIAIS – AMOSTRAS       | Págs. 35 a 44 |
| 19 | METODOLOGIA APLICADA                                               | Págs. 44/45   |
| 20 | DESCRIÇÃO DOS FATORES UTILIZADOS PARA AS HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS | Págs. 45/46   |
| 21 | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO                                         | Págs. 46/47   |
| 22 | TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO - RELATÓRIO                      | Págs. 47/48   |
| 23 | DIAGNÓSTICO DE MERCADO                                             | Pág. 48       |
| 24 | DOCUMENTAÇÕES ANEXAS                                               | Págs. 48/49   |
| 25 | CONCLUSÃO                                                          | Pág. 49       |
| 26 | TERMO DE ENCERRAMENTO                                              | Pág. 50       |

**03** **NÚMERO DESTE PARECER – “PTAM”****“PTAM – JAF 156 \* 09/2023”****04** **OBJETIVO**

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo, a apuração e determinação do justo valor de mercado, para fins de **“COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA”**, de **“UM APARTAMENTO RESIDENCIAL”**, sob o nº. **34 (trinta e quatro)**, localizado no **3º Andar** ou **4º Pavimento, Bloco 05**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**, situado na Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600, nesta cidade de Sertãozinho/SP, considerando nesta data o mercado imobiliário e as características físicas do imóvel.

**VISTA FRONTAL DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**



**SALA DE VISITAS E JANTAR – APTO 34 – 3º ANDAR – BLOCO 05**  
**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**

## **05 PRESSUPOSTOS E RESSALVAS**

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

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

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

O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste parecer técnico, juntamente com os profissionais das áreas de agronomia e agrimensura, os quais estarão identificados no decorrer do trabalho pericial.

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

## **06 PARTES DA ABNT/NBR**

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

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

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

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

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

## **07 DA COMPETÊNCIA – LEI 6.530/78**

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

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

Sendo assim, este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 36<sup>fls. 216</sup> da Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978 (D.O.U. de 15/05/1.978), assim redigido:

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

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

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

## **08    DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Trata-se de **“UM APARTAMENTO RESIDENCIAL”**, sob o nº. **34 (trinta e quatro)**, localizado no **3º Andar** ou **4º Pavimento, Bloco 05**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**”, situado na Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600, nesta cidade de Sertãozinho/SP.

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP sob o nº. **02-2160-1-0600-534 – Controle 50198284**, conforme Certidão de Valor Venal nº. 488146/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP em 13/09/2.023, anexada neste parecer. (VIDE ANEXO II)

Está devidamente descrito e caracterizado na matrícula **nº. 64.242, Livro nº. 02**, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, na seguinte forma:

**“IMÓVEL:** *Um apartamento residencial sob nº 34, localizado no 3º Andar ou 4º Pavimento, Bloco 05, do Condomínio “RESIDENCIAL ACÁCIAS”, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a **RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO Nº 600 (seiscentos)**, contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de*

serviço, com área útil de 43,3700 metros quadrados, área comum de 7,0373 metros quadrados, perfazendo uma área total de 50,4073 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00833 no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente com vagas de estacionamento descobertas e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado direito com área comum de circulação e escadaria e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado esquerdo com o apartamento nº 31 do Bloco (Torre) 6 e com áreas comuns do condomínio; e pelos fundos com o apartamento nº 33 e com áreas do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembleia geral.”

### NOTA

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

## 09 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel foi visitado, vistoriado e fotografado por este subscritor no dia 12/09/2023 (doze de setembro de dois mil e vinte e três), no período matutino, mais precisamente às 09:30 horas, em companhia da Sr<sup>a</sup>. Jainei Borges Pessoa, inscrita no CPF/MF sob o nº. 443.047.618-70, que se identificou como sendo a locatária do imóvel.

A vistoria foi autorizada pela Sr<sup>a</sup>. Silvia Helena dos Santos, portadora do R.G. nº. 26.471.883-5-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº. 159.964.908-03, informando-me que havia adquirido a unidade autônoma da sua irmã, ou seja, a executada Talita Patrícia Dionízio.

Após a apresentação do imóvel e em poder de todas as informações necessárias, iniciou-se o processo de avaliação, possibilitando assim vistoriar a área útil e a vaga de garagem do **APARTAMENTO** objeto desta avaliação bem como as áreas de uso comum do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**, analisando as benfeitorias, as avarias e demais observações de grande importância para a conclusão dos trabalhos.

A área total de **50,4073 m<sup>2</sup>**, sendo **área útil** de **43,3700 m<sup>2</sup>** e **área comum** de **7,0373 m<sup>2</sup>**, na qual está averbada na matrícula do referido imóvel, condiz com a área (50,40

m²) informada na Certidão de Lançamento de IPTU nº. 488147/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 13/09/2023, anexada neste parecer. (ANEXO III)

| O IMÓVEL AVALIANDO É CONSTITUÍDO DE:<br>(APARTAMENTO 34 – BLOCO 05 ) |  |
|----------------------------------------------------------------------|--|
| Dormitório I                                                         |  |
| Dormitório II                                                        |  |
| 01 Sala de Visitas/Jantar                                            |  |
| 01 Cozinha/Lavanderia                                                |  |
| 01 Banheiro Social                                                   |  |
| 01 Vaga de Garagem Descoberta                                        |  |

| INFORMAÇÕES IMPORTANTES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO<br>(APARTAMENTO 34 – BLOCO 05) |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Área Útil:                                                                      | 43,3700 m²                                    |
| Área Comum:                                                                     | 7,0373 m²                                     |
| Área Total:                                                                     | 50,4073 m²                                    |
| Fração Ideal Correspondente:                                                    | 0,00833                                       |
| Estado de Conservação:                                                          | Necessitando de Reparos Simples e Importantes |
| Padrão de Acabamento:                                                           | Médio                                         |
| Número do Apto:                                                                 | 34 (Trinta e quatro)                          |
| Andar:                                                                          | 3º Andar                                      |
| Bloco:                                                                          | 05 (Cinco)                                    |
| Idade Real:                                                                     | 12 anos                                       |
| Idade Aparente:                                                                 | 20 Anos                                       |
| Vagas de Garagem:                                                               | 01 Vaga                                       |

| CARACTERÍSTICAS DO TERRENO ONDE ESTÁ EDIFICADO O<br>RESIDENCIAL ACÁCIAS |              |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Situação                                                                | Edificado    |
| Cota/Greide                                                             | Nível da rua |
| Passeio/Calçada                                                         | Sim          |

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| Consistência | Solo Firme e Seco                |
| Topografia   | Plano                            |
| Área do Lote | 5.462,60 m² (conforme matrícula) |

| INFORMAÇÕES IMPORTANTES SOBRE O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uso                                                            | Estritamente Residencial                                                                                                               |
| Números de Blocos                                              | 06 (Seis)                                                                                                                              |
| Quantidade de Aptos por Bloco                                  | 20 (Vinte)                                                                                                                             |
| Quantidade de Aptos por Andar                                  | 04 (dois)                                                                                                                              |
| Quantidade de Aptos no Condomínio                              | 120 (Cento e vinte) Apartamentos                                                                                                       |
| Quantidade de Andares                                          | Piso Térreo (1º Pavimento)<br>1º Andar (2º Pavimento)<br>2º Andar (3º Pavimento)<br>3º Andar (4º Pavimento)<br>4º Andar (5º Pavimento) |
| Piscina                                                        | Não                                                                                                                                    |
| Brinquedoteca                                                  | Não                                                                                                                                    |
| Salão de Festas                                                | Sim                                                                                                                                    |
| Banheiros (Salão de Festas)                                    | Sim                                                                                                                                    |
| Portaria                                                       | Sim (24 horas)                                                                                                                         |
| Quadra de Esportes                                             | Não                                                                                                                                    |
| Entrada e Saída de Veículos                                    | 01 (uma)                                                                                                                               |
| Entrada e Saída de Pedestres                                   | 01 (uma)                                                                                                                               |
| Vagas de Garagens                                              | Sim – 01 para cada Apto – localizadas no Piso Térreo                                                                                   |
| Equipamentos                                                   | Portaria                                                                                                                               |
| Gás Encanado                                                   | Sim (São armazenados no piso térreo)                                                                                                   |
| Relógios de Hidrômetros                                        | Sim (Individualizados)                                                                                                                 |
| Relógios de Energia Elétrica                                   | Sim (Individualizados)                                                                                                                 |

## 10 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Condomínio Residencial Acácias está localizado no bairro Jardim Santa Rosa II, nesta cidade de Sertãozinho/SP, com frente para a Rua Antonio Caetano do Nascimento, pelo lado direito de quem da rua olha para o edifício com a Rua Joaquim Ferreira, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o edifício com a Avenida Osvaldo Pontes e pelos fundos com a Rua Bento de Marco.

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

## 11 MELHORIAS PÚBLICAS

Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública, redes de águas pluviais e de esgotos, rede de telefonia, asfalto e coleta de lixo. As escolas mais próximas ao IMÓVEL AVALIANDO são "E.E. Cleusa Maria Pontes Braz" , "E.M.E.F. Maria Aparecida Ortolan Bellini", "E.M.E.F. Núcleo Elvira Arruda de Souza".



**VISTAS DA RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO  
EM FRENTE AO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**



## 14 LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

### "ZM3" – (ZONA MISTA 3)



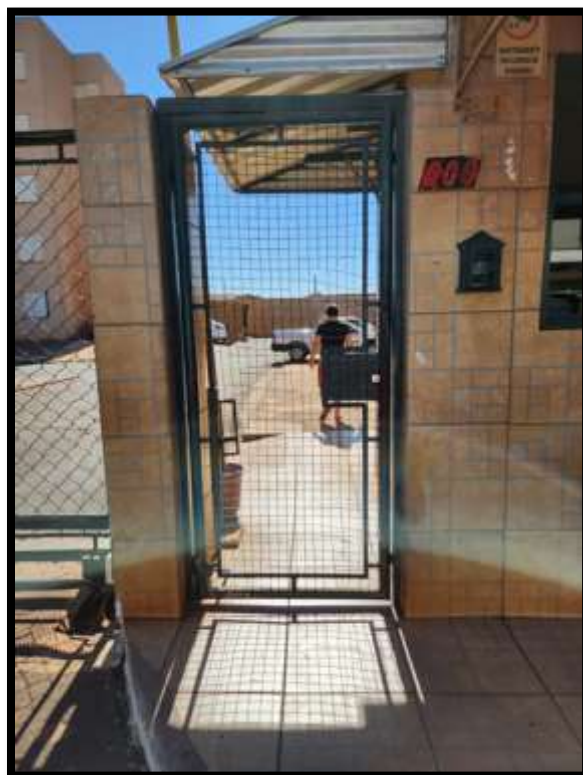
**Dados obtidos:**

**Mapa de Zoneamento – Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento das Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana de Sertãozinho/SP – Janeiro/2.021**

**VISTAS DA FACHADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**



**PORTARIA (24 HORAS)**  
**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**



**ENTRADA DE PEDESTRES**

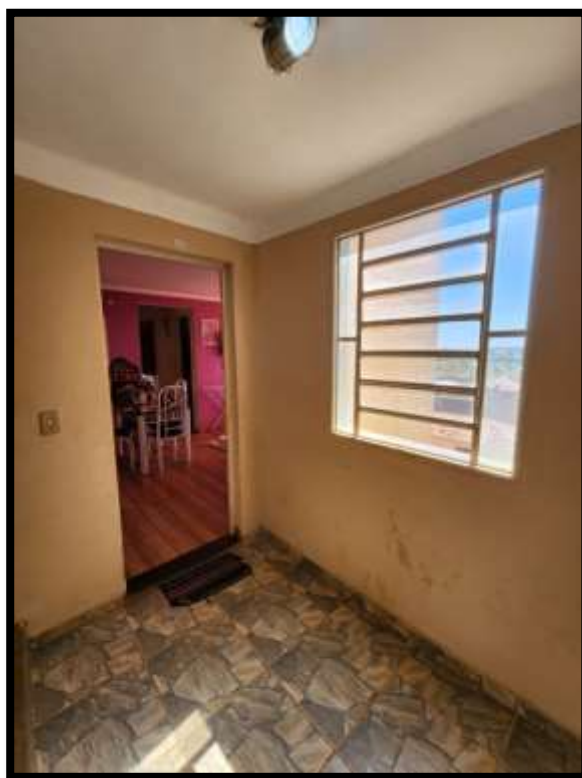


**SAÍDA DE PEDESTRES**

**ENTRADA DE VEÍCULOS****SAÍDA DE VEÍCULOS**



**ENTRADA PARA O BLOCO 05 – ACESSO AOS APARTAMENTOS**





**HALL DE CIRCULAÇÃO 3º ANDAR – BLOCO 05**





**ESCADARIAS DE ACESSO AOS PAVIMENTOS SUPERIORES**









**VISTAS DAS VAGAS DE GARAGENS E ÁREAS DESCOBERTAS DO  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**







**SALÃO DE FESTAS**



**QUADRO DE RELÓGIOS DE ENERGIA ELÉTRICA  
INDIVIDUALIZADOS PARA CADA APTO**



**QUADRO PARA HIDRANTE DE INCÊNDIO**



**RELÓGIOS MEDIDORES DE GÁS  
INDIVIDUALIZADOS PARA CADA APTO**

**16 FOTOS E COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO****ENTRADA SOCIAL – APTO 34 – 3º ANDAR – BLOCO 05**





### **SALA DE VISITAS/JANTAR**

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, um bocal com lâmpada, dois vitrôs de correr em perfis metálicos com vidros, batente de ferro e porta de madeira com fechadura e uma tetra (entrada social), molduras de gesso e cobertura de laje.





### COZINHA/LAVANDERIA

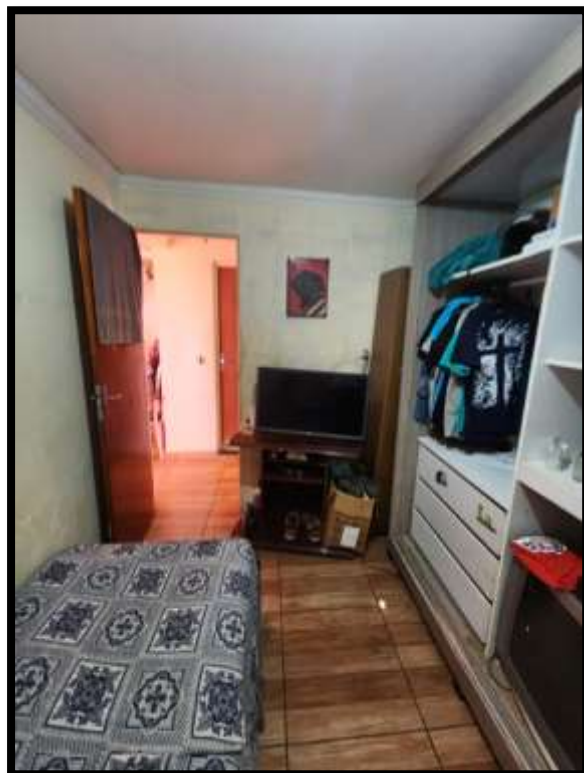
Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura latex pva, vitrô de correr em perfil metálico com vidros, batente em perfil metálico (acesso à cozinha), revestimentos cerâmicos sobre a pia, molduras de gesso, pia de mármore sintético com torneira, gabinete de aço sob a pia, um bocal com lâmpada e cobertura de laje.





### DORMITÓRIO I

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





## DORMITÓRIO II

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





### BANHEIRO SOCIAL

Piso cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, vaso sanitário com descarga acoplada, vitrô basculante em perfil metálico com vidros, chuveiro, pia de mármore sintético com torneira, gabinete de madeira sob a pia, um bocal com lâmpada, molduras de gesso, batente de ferro e porta de madeira e cobertura de laje.



### CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura latex pva, um bocal sem lâmpada e cobertura de laje.

**17.1 FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS - AMOSTRAS**

A pesquisa de mercado foi realizada através de informações obtidas exclusivamente na cidade de Sertãozinho/SP, à procura por APARTAMENTOS com características mais próximas possíveis as do IMÓVEL AVALIANDO, já transacionados ou, na falta desses imóveis, os que estavam sendo ofertados através de sites, imobiliárias, corretores de imóveis e pelos seus próprios proprietários.

Esta pesquisa permitiu então a obtenção dos apartamentos abaixo descritos, dos quais estão identificados pelas AMOSTRAS de 01 a 06. Conforme prescrito em norma, a quantidade das amostras coletadas e utilizadas é suficiente para a aplicação da metodologia.

**NOTA**

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

**18 FOTOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS REFERENCIAIS – AMOSTRAS****AMOSTRA 01**



| <b>AMOSTRA 01</b>        |                                                                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imobiliária:             | Lago Imóveis – CRECI 32955-J                                                                          |
| Endereço imobiliária:    | Rua Altino Arantes, nº. 644 – Ribeirão Preto/SP                                                       |
| Telefone da imobiliária: | (16) 3211-8330                                                                                        |
| Tipo de Imóvel:          | Apartamento Residencial                                                                               |
| Condomínio:              | Residencial Acácias                                                                                   |
| Endereço:                | Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600                                                            |
| Bairro:                  | Jardim Santa Rosa II – Sertãozinho/SP                                                                 |
| Imóvel anunciado:        | www.lagoimobiliária.com.br – Código 163850<br>Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site |
| Área útil:               | 43,3700 m²                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Área comum:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7,0373 m²                                 |
| Área total:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50,4073 m²                                |
| Valor à venda:                                                                                                                                                                                                                                                                                       | R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) |
| 02 dormitórios, sala 02 ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                   |                                           |
| <p style="text-align: center;">LINK</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/163850">https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/163850</a></p> |                                           |

## AMOSTRA 02





| AMOSTRA 02                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Imobiliária:                                                                                                                                                                                                                                                                               | Brasil Apollo CRECI – J.33424                                    |
| Endereço:                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Rua Antônio Malaquias Pedroso, nº 1296 – Centro, Sertãozinho/SP  |
| Telefone:                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (16) 3947-8201                                                   |
| Tipo de Imóvel:                                                                                                                                                                                                                                                                            | Apartamento Residencial                                          |
| Condomínio:                                                                                                                                                                                                                                                                                | Residencial Eldorado                                             |
| Endereço do Condomínio:                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rua Aristidies Simões ou Joaquim Ferreira, nº. 33 CEP 14.165-358 |
| Bairro:                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Jardim Santa Rosa II – Sertãozinho/SP                            |
| Área útil:                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 43,3700 m <sup>2</sup>                                           |
| Área de uso comum:                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6,8270 m <sup>2</sup>                                            |
| Área total:                                                                                                                                                                                                                                                                                | 50,1970 m <sup>2</sup>                                           |
| Valor à venda:                                                                                                                                                                                                                                                                             | R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais)                       |
| <p style="text-align: center;">LINK</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://brasilapollo.com/imovel/apartamento-mobiliado-com-2-dormitorios-no-residencial-eldorado/">https://brasilapollo.com/imovel/apartamento-mobiliado-com-2-dormitorios-no-residencial-eldorado/</a></p> |                                                                  |

**AMOSTRA 03**

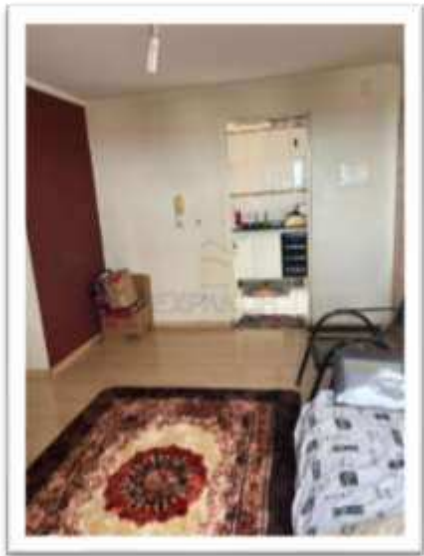
| <b>AMOSTRA 03</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imobiliária:                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Lago Imóveis - CRECI 32955-J                                                                       |
| Endereço Imobiliária:                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rua Altino Arantes, nº 644 – Ribeirão Preto/SP                                                     |
| Telefone:                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (16) 3211-8330                                                                                     |
| Tipo de Imóvel:                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Apartamento Residencial                                                                            |
| Condomínio:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Residencial Acácias                                                                                |
| Endereço:                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600                                                         |
| Bairro:                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Jardim Santa Rosa II - Sertãozinho/SP                                                              |
| Imóvel anunciado:                                                                                                                                                                                                                                                                                    | www.lagoimobiliaria.com.br – Código 175865 Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site |
| Área útil:                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 43,3700 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Área de uso comum:                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7,0373 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Área total:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50,4073 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Valor à venda:                                                                                                                                                                                                                                                                                       | R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)                                                         |
| <p style="text-align: center;">LINK</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/175865">https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/175865</a></p> |                                                                                                    |

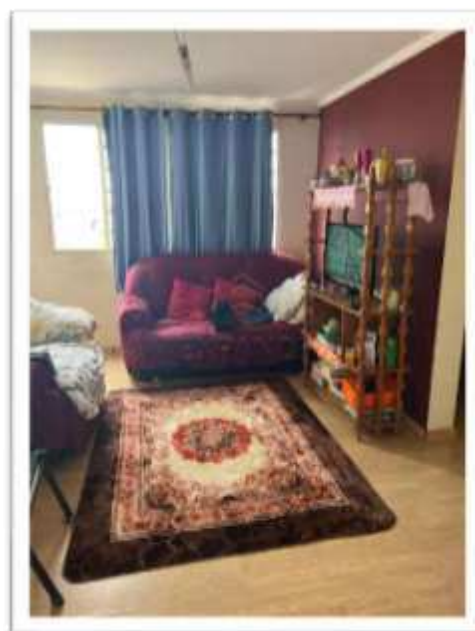
**AMOSTRA 04**

| <b>AMOSTRA 04</b>        |                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Imobiliária:             | Lago Imóveis – CRECI 32955-J                                        |
| Endereço imobiliária:    | Rua Altino Arantes, nº. 644 – Ribeirão Preto/SP                     |
| Telefone da imobiliária: | (16) 3211-8330                                                      |
| Tipo de Imóvel:          | Apartamento Residencial                                             |
| Condomínio:              | Residencial Eldorado                                                |
| Endereço:                | Rua Aristidies Simões ou Joaquim Ferreira, nº. 33<br>CEP 14.165-358 |
| Bairro:                  | Jardim Santa Rosa II – Sertãozinho/SP                               |
| Andar:                   | Térreo                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imóvel anunciado:                                                                                                                                                                                                                                                                                    | www.lagoimobiliária.com.br – Código 175691<br>Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site |
| Área útil:                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 43,3700 m²                                                                                            |
| Área comum:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6,8270 m²                                                                                             |
| Área total:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50,1970 m²                                                                                            |
| Valor à venda:                                                                                                                                                                                                                                                                                       | R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)                                                           |
| 02 dormitórios, sala 02 ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                       |
| <p style="text-align: center;">LINK</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/175691">https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/175691</a></p> |                                                                                                       |

**AMOSTRA 05**





| <b>AMOSTRA 05</b>       |                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Imobiliária:            | Expandh Imóveis - CRECI – 11.597-J                                                     |
| Endereço:               | Rua Barão do Rio Branco, nº. 1.611 - Sertãozinho/SP                                    |
| Telefone:               | (16) 2105-3333                                                                         |
| Tipo de Imóvel:         | Apartamento Residencial                                                                |
| Condomínio:             | Residencial Acácias                                                                    |
| Endereço do Condomínio: | Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600                                             |
| Bairro:                 | Jardim Santa Rosa II – Sertãozinho/SP                                                  |
| Imóvel anunciado:       | <a href="http://www.expandhimoveis.com.br">www.expandhimoveis.com.br</a> – Cód. 15.401 |

|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área útil:                                                                                                                                                                                                           | 43,3700 m²                                                                                       |
| Área de uso comum:                                                                                                                                                                                                   | 7,0373 m²                                                                                        |
| Área total:                                                                                                                                                                                                          | 50,4073 m²                                                                                       |
| Contato telefônico:                                                                                                                                                                                                  | Com o Corretor de imóveis o Sr. José Cláudio, pelo WhatsApp fone (16) 99185-2228, em 25/04/2.023 |
| Valor à venda:                                                                                                                                                                                                       | R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)                                                               |
| 02 dormitórios, sala, cozinha/lavanderia, banheiro social, 01 vaga de garagem e salão de festas.                                                                                                                     |                                                                                                  |
| <p style="text-align: center;">LINK</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://www.expandhmoveis.com.br/tudo-imovel.php?codigo=15401">https://www.expandhmoveis.com.br/tudo-imovel.php?codigo=15401</a></p> |                                                                                                  |

AMOSTRA 06



| AMOSTRA 06                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imobiliária:                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Lago Imóveis – CRECI 32955-J                                                                          |
| Endereço imobiliária:                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rua Altino Arantes, nº. 644 – Ribeirão Preto/SP                                                       |
| Telefone da imobiliária:                                                                                                                                                                                                                                                                             | (16) 3211-8330                                                                                        |
| Tipo de Imóvel:                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Apartamento Residencial                                                                               |
| Condomínio:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Residencial Eldorado                                                                                  |
| Endereço:                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rua Aristidies Simões ou Joaquim Ferreira, nº. 33<br>CEP 14.165-358                                   |
| Bairro:                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Jardim Santa Rosa II – Sertãozinho/SP                                                                 |
| Imóvel anunciado:                                                                                                                                                                                                                                                                                    | www.lagoimobiliaria.com.br – Código 176477<br>Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site |
| Área útil:                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 43,3700 m²                                                                                            |
| Área comum:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6,8270 m²                                                                                             |
| Área total:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50,1970 m²                                                                                            |
| Valor à venda:                                                                                                                                                                                                                                                                                       | R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)                                                                   |
| 02 dormitórios, sala 02 ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                       |
| <p style="text-align: center;">LINK</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/176477">https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/176477</a></p> |                                                                                                       |

## 19 METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto do presente trabalho foi a do **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”**:

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

Reunimos, na medida do possível, informações sobre os valores praticados para um determinado conjunto de imóveis similares entre si, mas, mesmo assim, esse conjunto de

amostras não se mostrou homogênea o bastante para permitir uma conclusão direta quanto ao valor médio desses imóveis, sendo que isso só seria possível se os imóveis pesquisados e todos os aspectos intervenientes à formação de seus respectivos valores pudessem ser considerados idênticos.

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

Utilizamos este método, conforme demonstrado no ANEXO I, respeitando os níveis de precisão e fundamentação prescritos na NBR 14.653 – Partes 1 e 2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS "ABNT", sendo apresentado na modalidade "Completo" – "Grau de Fundamentação II" e "Grau de Precisão III", usando especificamente para o método descrito o software AVALURB 5.0, desenvolvido pela AM Projetos e Sistemas.

## **20 DESCRIÇÃO DOS FATORES UTILIZADOS PARA AS HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS COLETADOS**

- **Fator "Oferta":** Faz a correção da elasticidade da informação pois, usualmente os imóveis são ofertados em valores superiores ao que são efetivamente transacionados. Para imóveis ofertados no mercado adota-se, normalmente, um valor dentro do intervalo de 0,80 e 1,00. Para dados de imóveis já transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual à 1,00.
- **Fator "Localização":** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao IMÓVEL AVALIANDO. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional. Todos os imóveis pesquisados e utilizados estão localizados no mesmo bairro em que se localiza o IMÓVEL AVALIANDO.

- **Fator “Padrão de Acabamento”:** Corrige as diferenças existentes entre as variações nos detalhes dos padrões de acabamentos dos imóveis utilizados como comparativos em relação ao padrão de acabamento em que se encontra o IMÓVEL AVALIANDO, analisando também neste fator, as diferenças relacionadas aos que possuem móveis planejados.
- **Fator “Conservação”:** Corrige as diferenças dos estados de conservações dos imóveis referenciais (amostras) em comparação com o estado de conservação do IMÓVEL AVALIANDO.

## 21 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

### **“Grau de Fundamentação”**

Tabelas 3 e 4 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2 da ABNT  
(ANEXO IV)

#### **Item 1**

Caracterização do imóvel avaliando

Grau II (Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento)

02 pontos

#### **Item 2**

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados

Grau II (06 elementos)

02 pontos

**Item 3**

Identificação dos dados de mercado

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

02 pontos

**Item 4**

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Grau III (0,80 a 1,25)

03 pontos

Tendo em vista a tabela 4 (ANEXO IV) do item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu 09 pontos, alcançando o **"Grau II"** de **Fundamentação**.

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

**22 TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO****22.1 RELATÓRIO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO****TRATAMENTO POR FATORES****DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO****VIDE ANEXO I**

- 1) IDENTIFICAÇÃO
- 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES
- 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

- 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (“CRITÉRIO DE CHAUVENET”)
- 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL
- 6) INTERVALO DE CONFIANÇA
- 7) CAMPO DE ARBÍTRIO
- 8) CONCLUSÃO FINAL
- 9) OBSERVAÇÕES GERAIS/GRÁFICOS

23 **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

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

24 **DOCUMENTAÇÕES ANEXAS**

**ANEXO I**

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

## ANEXO II

- Certidão de Valor Venal nº. 488146/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 13/09/2023.

## ANEXO III

- Certidão de Lançamento de IPTU nº. 488147/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 13/09/2023.

## ANEXO IV

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

## ANEXO V

- Certidão da Matrícula nº. 64.242, Livro nº. 02, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP em 25/08/2016, retirada dos autos (fls. 45/46).

## 25 CONCLUSÃO

Com base em pesquisas de imóveis e na utilização de métodos que mais se adequaram, realizados segundo a NBR nº. 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando-se fatores de transposição e correção consubstanciada, seguindo técnicas modernas de avaliações, que contribuíram para a formação e convicção do valor aqui expresso, conclui-se que o **IMÓVEL AVALIANDO**, objeto da matrícula nº. 64.242, Livro nº. 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, para fins de **COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**, no estado em que se encontrava no momento da vistoria, representa nesta data a importância de:

**R\$ 40.600,00**

**(Quarenta mil e seiscentos reais)**

## **26    TERMO DE ENCERRAMENTO**

O presente parecer consta de 50 (cinquenta) páginas digitadas, numeradas e assinadas digitalmente pelo perito judicial. Ao final, está acompanhado dos ANEXOS I, II, III, IV e V, dos quais foram mencionados durante o trabalho.

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

Atenciosamente.

Sertãozinho/SP, 15 de setembro de 2.023.

**JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS**

**Perito Judicial**

**CNAI 10.672**

## ANEXO I

José Antônio de Freitas

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** PTAM JAF 156 09\_2023      **Tipo:** Laudo completo      **Solicitante:** Forum de Sertãozinho-SP  
**Lograd.:** Rua Antonio Caetano do Nascimento - Apto 34      **Nº:** 600      **Complemento:** Bloco 05  
**Bairro:** Jardim Santa Rosa II      **Cidade:** Sertãozinho      **Estado:** São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

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

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | F3   | F4   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|------|----------------|
| 1  | 75.000,00     | 43,37        | 1.729,31       | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1.260,66       |
| 2  | 53.000,00     | 43,37        | 1.222,04       | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,85 | 794,63         |
| 3  | 65.000,00     | 43,37        | 1.498,73       | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1.092,58       |
| 4  | 55.000,00     | 43,37        | 1.268,16       | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,85 | 824,62         |
| 5  | 60.000,00     | 43,37        | 1.383,44       | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,85 | 899,58         |
| 6  | 50.000,00     | 43,37        | 1.152,87       | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,85 | 749,65         |

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Acabamento

F4: Conservação

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

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Número de amostras (Ud):                       | 6             |
| Grau de liberdade (Ud):                        | 5             |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2):            | 749,65        |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2):            | 1.260,66      |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 5.621,73      |
| Amplitude total (R\$/m2):                      | 511,01        |
| Número de intervalos de classe (Ud):           | 4             |
| Amplitude de classe (R\$/m2):                  | 127,75        |
| Média aritmética (R\$/m2):                     | 936,96        |
| Mediana (R\$/m2):                              | 862,10        |
| Desvio médio (R\$/m2):                         | 159,776343    |
| Desvio padrão (R\$/m2):                        | 199,177369    |
| Variância (R\$/m2) ^ 2:                        | 39.671,624321 |

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

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

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9404

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6252

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 21,26

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

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 816,94$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 936,96$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 1.056,97$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 12,81$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 12,81$$

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

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

**7) CAMPO DE ARBITRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 796,41$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 936,96$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 1.077,50$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 43,37$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 936,96$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 40.635,96$$

quarenta mil, seiscentos e trinta e cinco reais e noventa e seis centavos

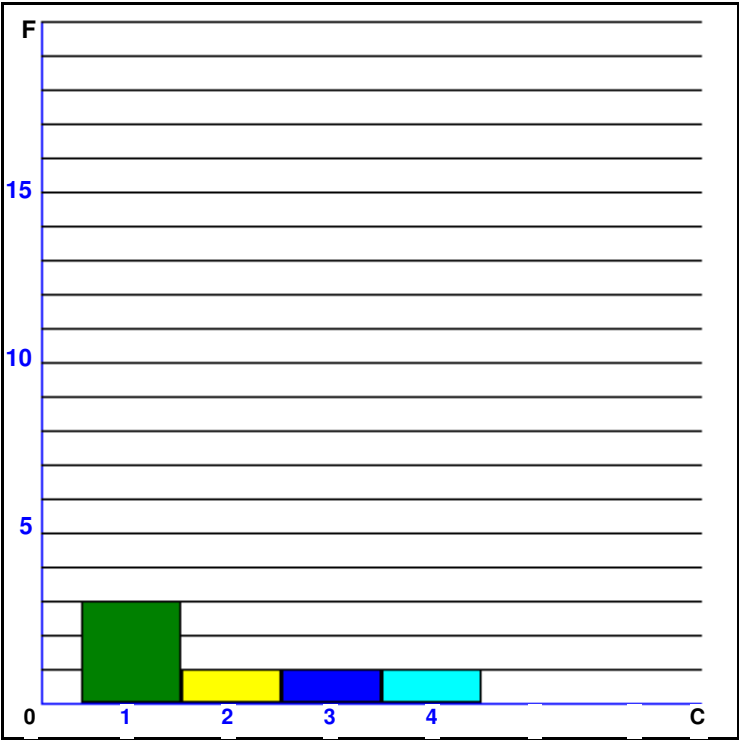
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

O IMÓVEL AVALIANDO, localizado na R. Antonio C. do Nascimento, nº. 600 - Apto 34 - Bloco 05, do Cond. Res. Acácias, Jd. Sta Rosa II, em Sertãozinho/SP, para fins de comercialização imobiliária, representa nesta data a importância de (\*) R\$ 40.600,00. Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

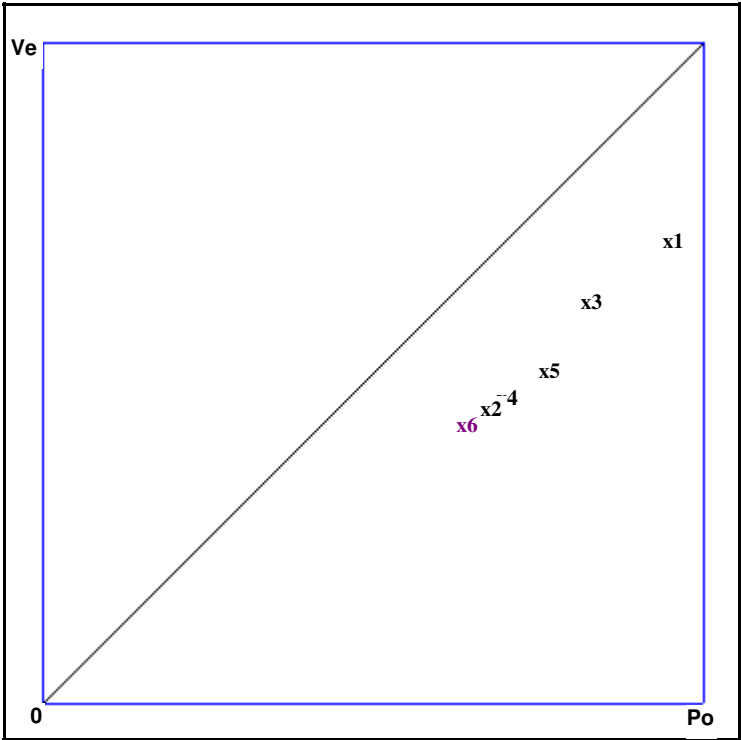
A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



| INTERVALO |           |          |       |
|-----------|-----------|----------|-------|
| Classe    | De: _____ | Até      | Freq. |
| 1         | 749,65    | 877,41   | 3     |
| 2         | 877,41    | 1.005,16 | 1     |
| 3         | 1.005,16  | 1.132,91 | 1     |
| 4         | 1.132,91  | 1.260,66 | 1     |

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

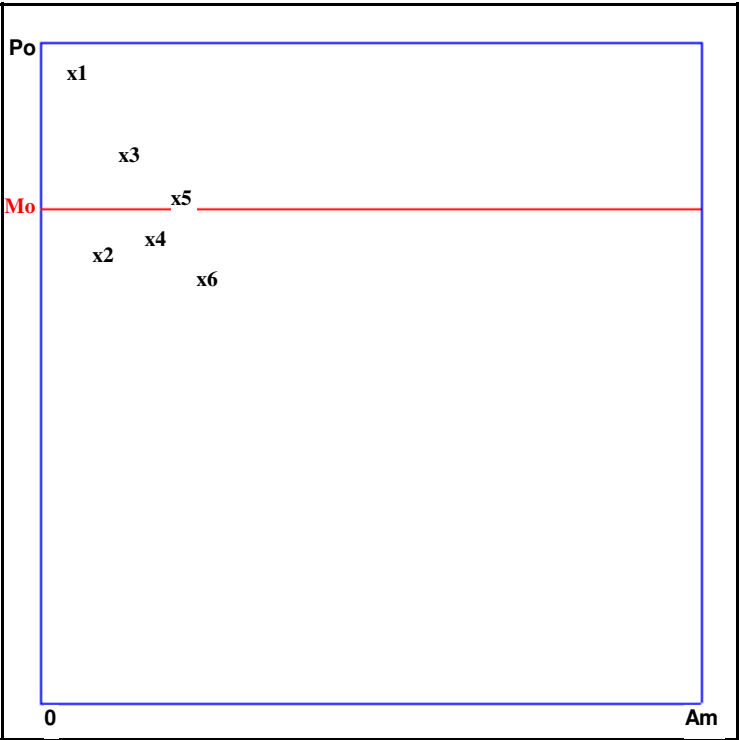
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



| Am  | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 1.729,31   | 1.260,66   | 0,73 |
| 2 - | 1.222,04   | 794,63     | 0,65 |
| 3 - | 1.498,73   | 1.092,58   | 0,73 |
| 4 - | 1.268,16   | 824,62     | 0,65 |
| 5 - | 1.383,44   | 899,58     | 0,65 |
| 6 - | 1.152,87   | 749,65     | 0,65 |

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.375,76

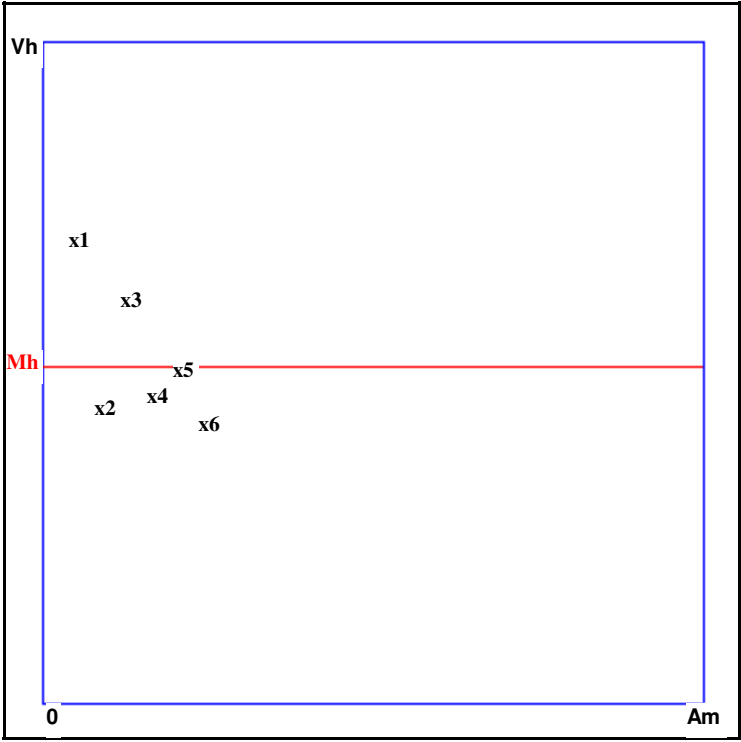
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 1.729,31   | 353,547    | 25,70 |
| 2 - | 1.222,04   | 153,716    | 11,17 |
| 3 - | 1.498,73   | 122,973    | 8,94  |
| 4 - | 1.268,16   | 107,601    | 7,82  |
| 5 - | 1.383,44   | 7,686      | 0,56  |
| 6 - | 1.152,87   | 222,888    | 16,20 |

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 936,96**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 1.260,66   | 323,709    | 34,55 |
| 2 - | 794,63     | 142,322    | 15,19 |
| 3 - | 1.092,58   | 155,620    | 16,61 |
| 4 - | 824,62     | 112,336    | 11,99 |
| 5 - | 899,58     | 37,370     | 3,99  |
| 6 - | 749,65     | 187,301    | 19,99 |

**Data: 13/09/2023** \_\_\_\_\_

**JOSÉ ANTONIO DE FREITAS - PERITO AVALIADOR IMOBILI  
CNAI 10.672**

## ANEXO II



**MUNICIPIO DE SERTÃOZINHO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI, 250 SÃO JOÃO SERTAOZINHO SP

fls. 271

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Número: 488146/2023

Data Geração: 13/09/2023

Data Validade: 13/11/2023

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

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

| Identificação         |                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inscrição             | 02-2160-1-0600-534 IdFísico: 50198284                                                               |
| Responsável           | TALITA PATRICIA DIONIZIO - Crc 150988 - RG/InscrEstadual 43.284.453-3 SSP - CNPJ/CPF 377.594.288-20 |
| Local do Imóvel       | 14165-365 - RUA . ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO, 600 BLOCO 5 APTO 34                                |
| Bairro e Loteamento   | JARDIM SANTA ROSA II / COND DAS ACACIAS - JARDIM SANTA ROSA II Quadra: B Lote: 01                   |
| Bairro                | JARDIM SANTA ROSA II Cidade: SERTAOZINHO Estado: SP                                                 |
| Exercício de Lancto   | 2023                                                                                                |
| Área Terreno          | 45,51                                                                                               |
| Área Edificada        | 50,40                                                                                               |
| Vlr Venal Territorial | R\$300,37                                                                                           |
| Vlr Venal Edificação  | R\$34.000,85                                                                                        |
| Vlr Venal Imóvel      | R\$34.301,22                                                                                        |

Data Emissão: 13/09/2023

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

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

Número: 488146/2023

Inscrição: 50198284

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

*Certidão Emitida Gratuitamente*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/09/2023 às 08:45, sob o número WSET23700924593. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006547-67.2018.8.26.0597 e código E16VHqQ0.

## ANEXO III



MUNICIPIO DE SERTÃOZINHO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
Seção da Receita

fls. 273

14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI, 250 SÃO JOÃO SERTAOZINHO SP

**Certidão de Lançamento de IPTU**

Número 488147/2023

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

**Identificação**

|                     |                                                                             |                                |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Inscrição           | 02-2160-1-0600-534                                                          | IdFísico: 50198284             |
| Responsável         | TALITA PATRICIA DIONIZIO - Crc 150988 - RG/InscrEstadual 43.284.453-3 SSP - |                                |
| Proprietário        | TALITA PATRICIA DIONIZIO - Crc 150988 - RG/InscrEstadual 43.284.453-3 SSP - |                                |
| Local do Imóvel     | 14165-365 - RUA . ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO, 600 BLOCO 5 APTO 34        |                                |
| Bairro e Loteamento | JARDIM SANTA ROSA II / COND DAS ACACIAS - JARDIM SANTA ROSA II Quadra:      |                                |
| Endereço de Entrega | 14165-365 - RUA . ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO, 600 BLOCO 5 APTO 34        |                                |
| Bairro              | JARDIM SANTA ROSA II                                                        | Cidade: SERTAOZINHO Estado: SP |

**Áreas Construídas**

| Exercício | Área  |    |
|-----------|-------|----|
| 2014      | 50,40 | M2 |
| 2015      | 50,40 | M2 |
| 2016      | 50,40 | M2 |
| 2017      | 50,40 | M2 |
| 2018      | 50,40 | M2 |
| 2019      | 50,40 | M2 |
| 2020      | 50,40 | M2 |
| 2021      | 50,40 | M2 |
| 2022      | 50,40 | M2 |
| 2023      | 50,40 | M2 |

Todo o referido é verdade

Sertãozinho, 13 Setembro 2023

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/09/2023 às 08:45, sob o número WSET23700924593. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006547-67.2018.8.26.0597 e código E16VHqQ0.

## ANEXO IV

**Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.**

| Item                                                                                                                                                                                                                   | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                        |                                                                | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1                                                                                                                                                                                                                      | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      |
| 2                                                                                                                                                                                                                      | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3                                                                                                                                                                                                                      | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4                                                                                                                                                                                                                      | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 <sup>a</sup>                                                                                          |
| <p>a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p> |                                                                |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   |

**Tabela 4 — Enquadramento segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.**

| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                                                  | <b>II</b>                                                        | <b>I</b>                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

**Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.**

| <b>Descrição</b>                                                                        | <b>Grau</b> |           |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|----------|
|                                                                                         | <b>III</b>  | <b>II</b> | <b>I</b> |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30 %      | ≤ 40 %    | ≤ 50 %   |

## ANEXO V

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

MATRÍCULA Nº 64242 - PÁGINA 001 DE 002

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA

64.242

FOLHA

01

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

|                                                                          |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Distrito <u>SERTÃOZINHO</u>                                              | Urbano ( <input checked="" type="checkbox"/> ) C.P.M. <u>0216010600534-50198284</u> |
| Município <u>SERTÃOZINHO</u>                                             | Rural ( ) INCRA                                                                     |
| Situação <u>Condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS" - Apto nº 34 - Bloco 05</u> |                                                                                     |
| Denominação <u>RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO Nº 600</u>              |                                                                                     |

MATRÍCULA Nº 64.242 Protocolo nº 123.902 (01/08/2011) 29 DE AGOSTO DE 2011

**IMÓVEL:** Um apartamento residencial sob nº 34, localizado no 3º Andar ou 4º Pavimento, Bloco 05, do Condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO Nº 600 (seiscentos), contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 43,3700 metros quadrados, área comum de 7,0373 metros quadrados, perfazendo uma área total de 50,4073 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00833 no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente com vagas de estacionamento descobertas e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado direito com área comum de circulação e escadaria e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado esquerdo com o apartamento nº 31 do Bloco (Torre) 6 e com áreas comuns do condomínio; e pelos fundos com o apartamento nº 33 e com áreas do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembléia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 5.461,60 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 56.531. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 02.2160.1.0600.534 - código nº 50198284.

**PROPRIETÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-1/ 56.531, de 12 de novembro de 2009; Instituição e Especificação do Condomínio registrada sob nº R-5/ 56.531, do livro 2 - Registro Geral e Convenção do Condomínio registrada sob nº 10.373, livro 3 - Registro Auxiliar, ambos nesta data, deste Ofício. Sertãozinho, 29 de agosto de 2011. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

**Av-1/ 64.242 - 29 DE AGOSTO DE 2011 - Prot. 123.902 (01/08/2011) - (transporte de restrições)**  
Procede-se a esta averbação para constar que por força do artigo 2º, §3º da Lei 10.188/01, o imóvel desta matrícula bem com seus frutos e rendimentos, comporá o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, e será mantido sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, não se comunicando com o patrimônio desta, ficando submetido às seguintes restrições: a) não integra o ativo da CEF; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; c) não compõe a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; e) não é passível de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; e, f) não poderá ser constituído sobre o mesmo, qualquer ônus real conforme consta da Av.2/56.531.  
Sertãozinho, 29 de agosto de 2011. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Microfilme 6.305----

(continua no verso)

FSC  
MISTURA  
Papéis  
100% reciclados

MATRÍCULA

64.242

FOLHA

01

VERSO

**R.2/ 64.242 - 06 DE MARÇO DE 2015 - Prot.148.994 (03/03/2015) - (COMPRA E VENDA)**

Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, Recursos FAR de nº 171000205286, com força de Escritura Pública nos termos do artigo 38, da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, dos artigos 2º e 8º, da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001 e respectivas alterações e da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, firmado nesta cidade aos 17 de novembro de 2011, a proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificadas, **vendeu** o imóvel desta matrícula a **TALITA PATRÍCIA DIONIZIO**, RG nº 43.284.453-3/SP e CPF nº 377.594.288/20, brasileira, solteira, maior, cooperativa de reciclagem, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua João Mossin nº 143, Jardim Alvorada, pelo preço de **R\$ 46.534,90** (quarenta e seis mil, quinhentos e trinta e quatro reais e noventa centavos), dos quais R\$ 40.534,90 com recursos concedidos pelo FAR na forma de Subvenção Econômica/Subsídio (artigo 2º, I da lei 11.977/2009), a ser liberado nos termos do contrato; e, R\$ 46.534,90 parcelamento/financiamento concedidos pela CEF, gestora do FAR/Credor Fiduciário. Sertãozinho, 06/03/2015. O Oficial:

*José Antonio Rodrigues Francisco*

**R.3/ 64.242 - 06 DE MARÇO DE 2015 - Prot.148.994 (03/03/2015) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R.2, a proprietária **TALITA PATRÍCIA DIONIZIO**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, nos termos da Lei Federal 9.514 de 20/11/1997, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, a favor da **CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, na qualidade de gestora do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificadas, em garantia da dívida, no valor de **R\$ 46.534,90** (quarenta e seis mil, quinhentos e trinta e quatro reais e noventa centavos), que será paga em 120 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, no valor total inicial de R\$ 387,79 dos quais, R\$ 337,79 o valor de Subvenção/Subsídio FAR; e, R\$ 50,00 o valor do encargo subsidiado (com desconto), vencendo a primeira prestação no dia 17 de dezembro de 2011 e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes, cujas prestações incluem encargos e amortização pelo Sistema de Amortização - SAC, e o saldo devedor de acordo com o contrato. O prazo de carência para expedição da intimação por inadimplência de 60 (sessenta) dias e, para efeitos do artigo 24, Inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula foi avaliado em R\$ 46.534,90, comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título. Sertãozinho, 06 de março de 2015. O Oficial:

*José Antonio Rodrigues Francisco*

**Av.4/ 64.242 - 30 DE MAIO DE 2016 - Prot.157.224 (30/05/2016) - (atualização/qualificação)**

Faço a presente em atenção ao requerimento feito pela Caixa Econômica Federal em 18 de maio de 2016 para constar que, conforme dispõe a Lei nº 10.188 de 12 de Fevereiro de 2001, deve figurar como **PROPRIETÁRIO/VENDEDOR** e consequentemente **CREDOR/FIDUCIÁRIO** do imóvel objeto desta matrícula, o **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ nº 03.100.167/0001-50, consignando-se ainda que fica rerratificada a Av.1 desta matrícula. Sertãozinho, 30 de maio de 2016. A Oficiala Substituta:

*Andréia Cristina Corbo Mussin Storto*

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP

**CERTIDÃO**

CERTIFICO e dou fé que, além do certificado na matrícula, extraída por meio reprográfico nos termos da lei nº 6.015/73, não consta ainda, quaisquer outros ônus ou registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias abrangendo o imóvel, relatando os fatos jurídicos até o dia útil anterior a data abaixo.  
Último ato: AV. 04

\*\*\*\*\* VALORES COBRADOS \*\*\*\*\*  
OFICIAL.....: 28,12  
ESTADO.....: 7,99  
IPESP.....: 4,12  
REGISTRO CIVIL.....: 1,48  
TRIB. JUST.....: 1,93  
IMPOSTO MUNICIPAL.....: 0,56  
MINISTÉRIO PÚBLICO.....: 1,35  
T O T A L ----- > R\$ 45,55  
Guia nº 161/2016  
Pedido nº 118345  
Emitida às 10:22:40

SERTÃOZINHO, 25 DE AGOSTO DE 2016

*Adma Brunca Beraldo*  
ADMA BRUNCA BERALDO - ESCRIVENTE

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS  
Para efeitos exclusivamente  
Notariais. Item 15, "c", cap.  
XIV das Normas de Serviço.