CVR CENTRAL ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 57.225.415/0001-80
CREA SP 2563264

AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS - SP

Autos Nº: 0003536-97.2024.8.26.0189
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Contratos Bancários
Exeqte: Banco Bradesco S.A.
Exectdo: Ana Flavia de Lima Moreno Eireli

Tito Helder Dias Rodrigues, perito nomeado por este Juízo e já devidamente qualificado nos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar, dentro do prazo legal, os **Laudos de Avaliação de Imóveis,** que ora junta aos autos. Aproveita, ainda, para requerer, com fundamento no art. 465, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, a liberação dos honorários periciais.

Nestes termos,
Requer deferimento.

Fernandópolis - SP, 09 de maio de 2025.

TITO HELDER DIAS RODRIGUES
Engenheiro Civil
CREA-SP 5071433739

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TITO HELDER DIAS RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/05/2025 às 08:38 , sob o número WFND25700035936337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003536-97.2024.8.26.0189 e código 91515418.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DATA DA VISTORIA: 29/04/2025	**Nº DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:** 78825	
ENDEREÇO: Rua Minas Gerais, 1514		**CEP:** 15600-073
TIPO DO BEM: Casa	**COMPLEMENTO:**	
BAIRRO: Centro	**CIDADE:** Fernandópolis	**UF:** SP
FINALIDADE: Judicial	**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda	

SOLICITANTE: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS - SP

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: MCDDM - Método Comparativo Direto De Dados De Mercado

TRATAMENTO DOS DADOS: Inferência Estatística - Regressão Linear Múltipla

R$ 235.000,00

08/05/2025

Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão

imagem da fachada do imóvel avaliando

DADOS DE ENTRADA (casa)

ÁREA DE TERRENO (m²): 242	**IDADE DO IMÓVEL:** 35
ÁREA CONSTRUÍDA (m²): 158.6	**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Normal
Nº DE DORMITÓRIOS: 4	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Reparos Simples À Importantes
Nº DE SUÍTES: 1	**CUB DEPRECIADO:** R$ 1.172,96
Nº DE BANHEIROS ISOLADOS: 3	**RENDA IBGE:** R$ 2.200,70
Nº DE VAGAS: 1	**Nº MATRÍCULA/CARTÓRIO:** 25388

DESCRIÇÃO INTERNA: Casa Térrea Com 1 Vaga Coberta, Sala De Estar, Cozinha Integrada À Área De Serviço, Despensa, Banheiro De Serviço, 3 Quartos (1 Suíte) E Banheiro Social. Na Frente, Estrutura

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIA LEITE DE ANDRADE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2025 às 10:38 , sob o número WFND25700356337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001626-97.2024.8.26.0189 e código 14E24578.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

Independente Com Sala De Espera, Lavabo PCD E 2 Salas De Atendimento, Que Podem Ser Usadas Como Dormitórios Ou Outros Ambientes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAJUBA LEILOEIRA NAS CAMPINAS EIRELI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 14452578.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

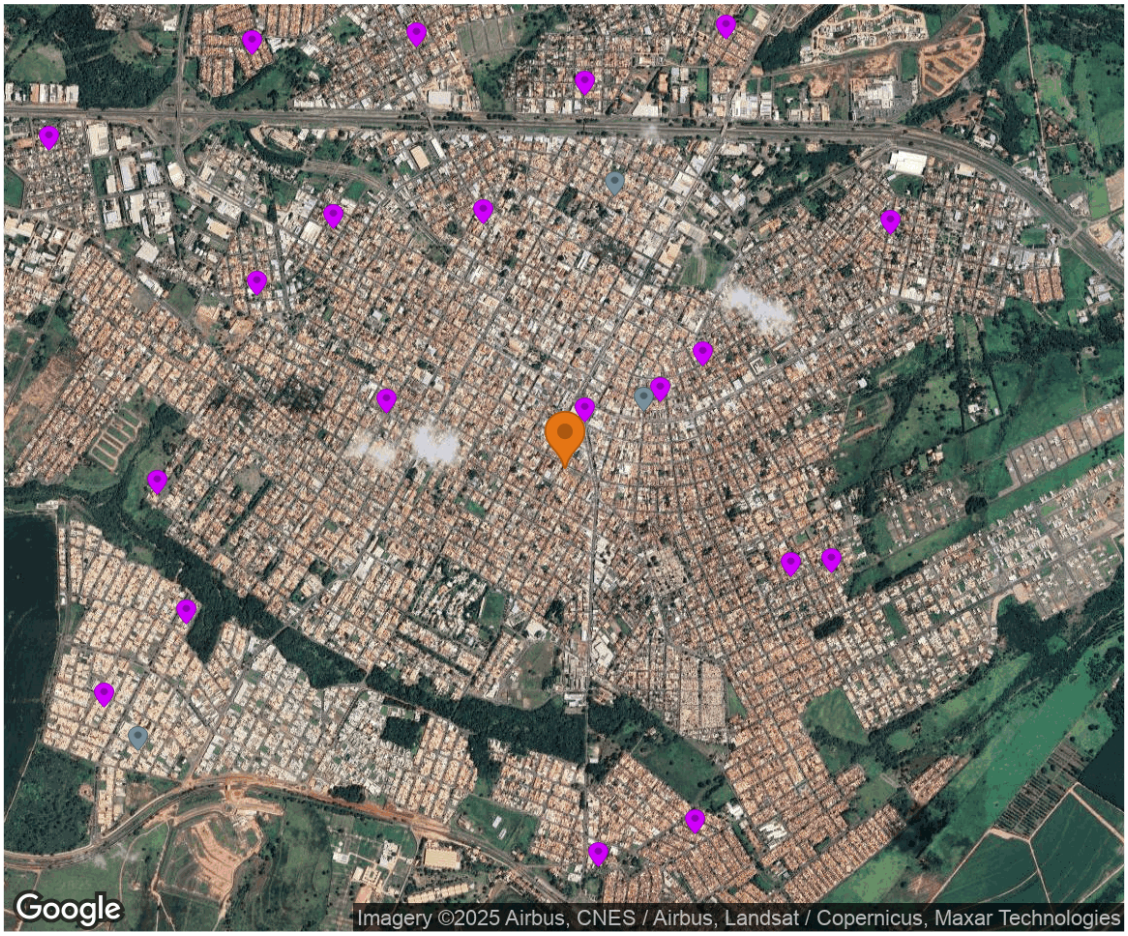
Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

1. Preliminares

O Valor de Mercado é definido pela Norma ABNT – NBR 14.653-1, Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, como a 'Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente'. O trabalho obedece às técnicas e diretrizes estabelecidas na ABNT - NBR 14.653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais (2019) e ABNT - NBR 14.653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos (2011).

2. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando

Latitude: -20.287019 **Longitude:** -50.2474038



avaliando utilizados não utilizados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO LEITE RONDON SARGENTELLI e Tribunal de Justica do Estado de Mato Grosso do Sul, sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003626-97.2024.8.26.0189 e código 24425

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

3. Pesquisas de Mercado e Tratamento de Dados

A pesquisa de mercado contemplou elementos comparativos na mesma região do imóvel avaliando. Tratamento dos Dados: Tratamento Científico aplicado à Análise de Regressão Linear Múltipla. A Regressão Linear Múltipla se trata de importante técnica na análise estatística de dados observados, atribuída à Inferência Estatística. As características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando foram devidamente tratadas através das variáveis explicativas do modelo inferencial.

4. Características da Região

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		INFRA-ESTRUTURA URBANA		SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS	
Usos Predominantes	Residencial unifamiliar	**Água Potável**	sim	**Coleta De Lixo**	sim
Edificações Na Região	Normal (Forte predominância)	**Esgoto Sanitário**	sim	**Transporte Coletivo**	sim
Contexto Urbano	Região central	**Energia Elétrica**	sim	**Comércio**	sim
Via De Acesso (endereço)	Coletora ou secundária	**Telefone**	sim	**Rede Bancária**	sim
Influências Valorizantes	Comércio	**Pavimentação**	sim	**Educação**	sim
Influências Desvalorizantes	Sem destaque	**Esgoto Pluvial**	sim	**Saúde**	sim
		Iluminação Pública	sim	**Segurança**	sim
				Lazer	sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e LEILEN DANIELE DE SOUZA ARCE em 13/05/2025 às 10:38:33, sob o número WFND25100356033
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 14452458.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

fls. 248

5. Diagnóstico de Mercado

DESEMPENHO	NÚMERO DE OFERTAS	LIQUIDEZ
Aparentemente Aquecido	Aparentemente Alto	Sem Destaque

O mercado imobiliário no ano de 2024 mostrou um desempenho econômico robusto no Brasil, com o PIB avançando 3,5%. Esse crescimento foi impulsionado principalmente pelo consumo das famílias, que teve um aumento significativo devido ao impulso fiscal e ao crédito mais acessível. Também houve expansão nos investimentos, especialmente nos setores da construção civil e na compra de bens de capital. Em 2025, o crescimento é projetado em 2,04%, conforme “Relatório de Mercado” elaborado pela Focus em 17 de janeiro de 2025, com destaque para o desempenho do setor agropecuário. O mercado de trabalho também continuará dinâmico, sustentando esse crescimento, mas as altas taxas de juros representam um fator limitador, pois restringem o crédito e a atividade econômica.

No mercado de trabalho, o Brasil registrou avanços no ano passado, com a taxa de desemprego caindo para 6,4% no terceiro trimestre, segundo o IBGE. Para 2025, espera-se uma leve piora no desemprego, com a taxa subindo para 7,4%, mas os rendimentos médios reais devem continuar a crescer, com uma alta de 2,8% no rendimento e 3,7% na massa salarial.

Em relação à inflação, 2024 foi mais desafiador do que o previsto inicialmente, com o IPCA ficando em 4,8%, acima do teto da meta de 4,5%. Esse aumento se deve principalmente aos impactos de intempéries climáticas, que elevaram os preços de alimentos e energia elétrica. A inflação de serviços também contribuiu para a pressão inflacionária, dada a robustez do mercado de trabalho e o aumento da massa salarial. Em 2025, espera-se um processo gradual de desinflação, contudo, a pressão do câmbio depreciado e a indexação dos preços de serviços devem continuar influenciando a inflação, onde economistas já projetam o IPCA para a casa dos 5,08%, acima novamente do limite superior da meta.

O cenário global também traz desafios. A incerteza externa, especialmente após as eleições nos EUA, pode aumentar a aversão ao risco nos mercados emergentes e pressionar a moeda brasileira. Isso, combinado com o fortalecimento do dólar e possíveis barreiras comerciais, pode aumentar os custos domésticos. No Brasil, diante desse cenário, esperamos novas elevações dos juros, alcançando o máximo de 15,00%, patamar elevado deve ser mantido ao longo de todo no ano de 2025. Esse fato está relacionado à maior dificuldade de convergência do IPCA para região mais próxima à meta de 3,0% que o Banco Central persegue. Dessa forma, esperamos por um patamar significativamente contracionista das taxas de juros até o primeiro trimestre de 2026, momento em que se iniciaria um processo de queda estimulado pela melhora nas condições inflacionárias, permitindo que a Selic atinja 12,25% no final de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Mato Grosso do Sul, protocolado em 30/09/2025 às 10:38:33 , sob o número WFND25700036033
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001626-97.2024.8.26.0189 e código 14452558.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

6. Resultado da Avaliação e Data de Referência

AVALIAÇÃO				
Valor Unitário Médio	R$ 1.483,85	**Amplitude Do Modelo**	**Valor Total Médio**	R$ 235.338,61
Valor Unitário Mínimo	R$ 1.366,54	-7,91%	**Valor Total Mínimo**	R$ 216.732,97
Valor Unitário Máximo	R$ 1.611,23	8,58%	**Valor Total Máximo**	R$ 255.541,48

Observações:

Há uma divergência na área construída entre o cadastro da prefeitura e a matrícula, sendo considerada como correta a metragem registrada na matrícula, de 158,60 m².

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
II	**III**

Valor de Mercado arredondado em menos de 1% do valor estimado de acordo com o disposto na NBR 14653-1:

R$ 235.000,00

08/05/2025

Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com o mercado local na presente data, de acordo com os itens anteriormente descritos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 13/05/2025 às 10:38 , sob o número WFND25100356337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 14452518.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

7. Resultados Estatísticos

ESTATÍSTICA	
Estatísticas Do Modelo	**Valor**
Coeficiente De Correlação	0,87
Coeficiente De Determinação	0,75
Fisher - Snedecor	11,41
Significância Do Modelo	0,02

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS		
Distribuição Dos Resíduos	**Curva Normal**	**Modelo**
Resíduos entre -1 e +1	68%	70
Resíduos entre -1,64 e +1,64	90%	95
Resíduos entre -1,96 e +1,96	95%	100

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
Variáveis e Dados do Modelo	**Quantidade**
Total De Variáveis	5
Variáveis Utilizadas No Modelo	5
Total De Dados	23
Dados Utilizados No Modelo	20

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO	
Quantidade De Outliers	0
Porcentagem De Outliers	0,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO HELLER DA SILVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Comarca de Presidente Prudente, em 13/09/2024 às 10:38:33 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001626-97.2024.8.26.0189 e código 14452458.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

ANÁLISE DA VARIÂNCIA DE REGRESSÃO				
Fonte De Variação	**Soma Dos Quadrados**	**Graus De Liberdade**	**Quadrado Médio**	**F**
Explicada	0.79186555	4	0,19796639	11,41
Não Explicada	0.26018323	16	0,016261452	
Total	1.05	20		

TESTES DE HIPÓTESES			
Variáveis	**Transf.**	**T Obs.**	**Sig. (%)**
Valor Unitário	LN(x)	14,66	0,01
Área Construída	LN(x)	-2,48	2,55
Área Terreno	√x	4,28	0,07
Cub Depreciado	x^2	4,76	0,03
Renda IBGE	x^2	3,37	0,42

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO
ValorUnitário = EXP([7.726997630159467 - 0.3147659316836986 * LN(ÁreaConstruída) + 0.055098495933977615 * √ÁreaTerreno + 7.689959315445282e-08 * CubDepreciado² + 4.278074704587184e-08 * RendaIBGE²])

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e ESTELITA NOGUEIRA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001626-97.2024.8.26.0189 e código 14652558.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

CORRELAÇÕES	
Correlações Parciais Para Área Construída	**Isoladas**
Área Terreno	0,39
Cub Depreciado	0,33
Renda IBGE	0,23
Valor Unitário	0,19

Correlações Parciais Para Área Terreno	**Isoladas**
Cub Depreciado	-0,13
Renda IBGE	-0,08
Valor Unitário	0,36

Correlações Parciais Para Cub Depreciado	**Isoladas**
Renda IBGE	0,22
Valor Unitário	0,57

Correlações Parciais Para Renda IBGE	**Isoladas**
Valor Unitário	0,47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e outro, em 30/05/2025 às 10:38:33 , sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 14452458.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

Relatório Gráfico

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

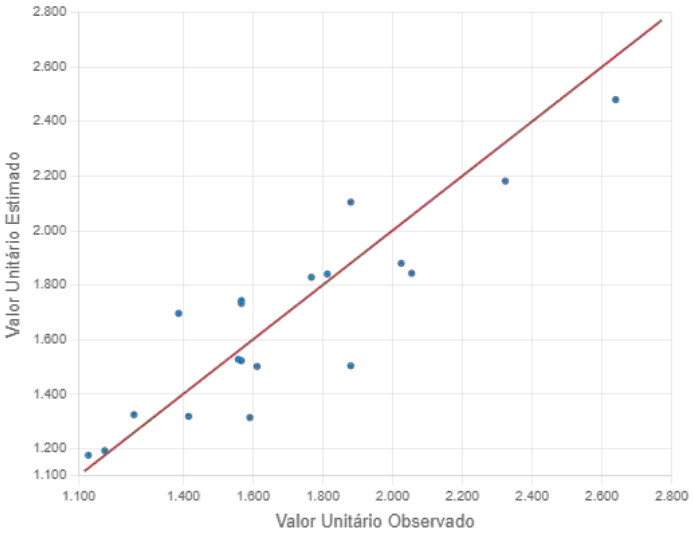


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

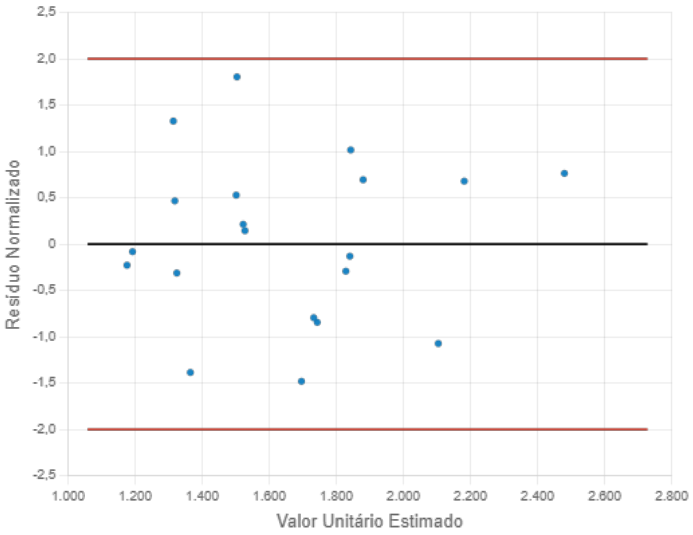
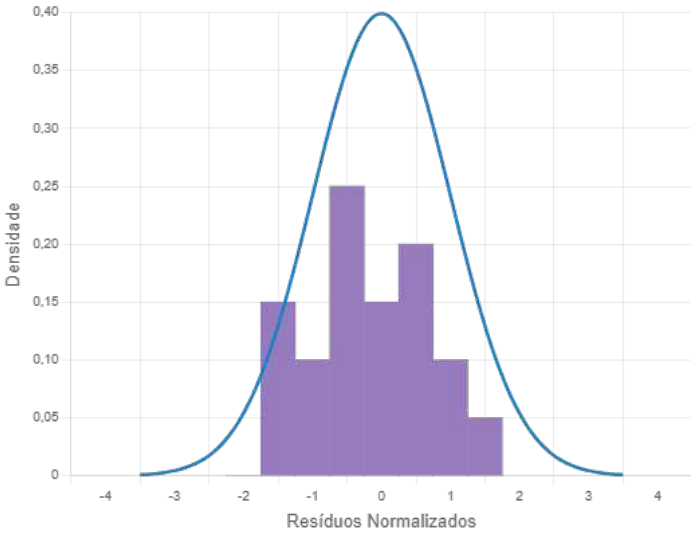
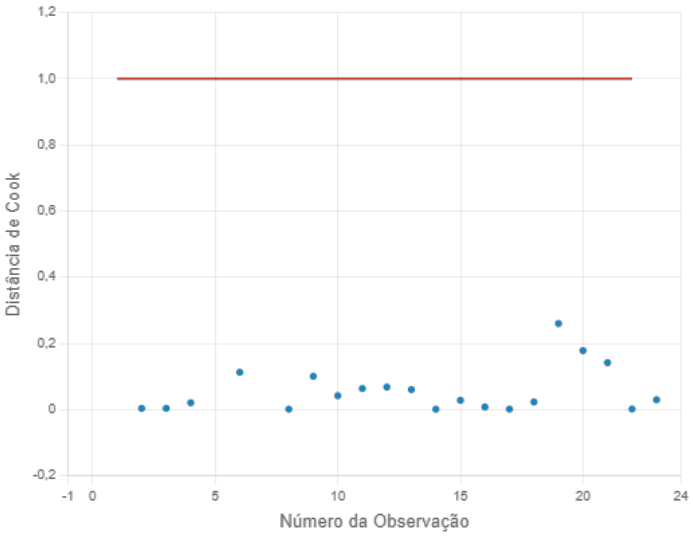


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Distância de Cook

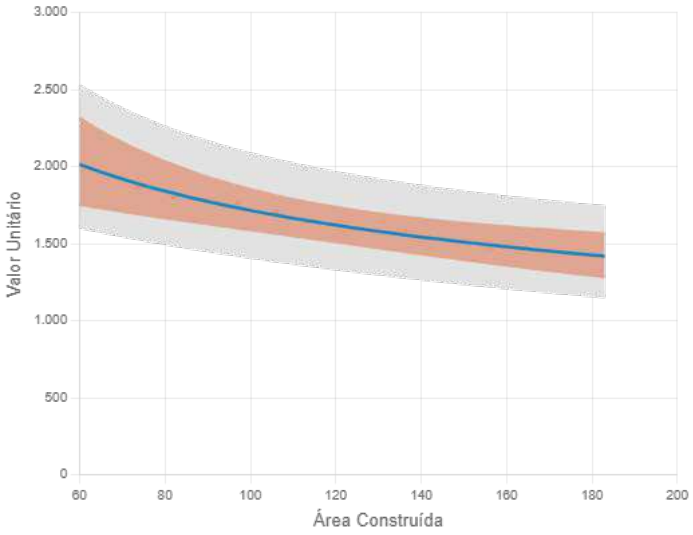


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e outro, sob o número WFND25700036833, em 30/09/2024 às 10:38:33, sob o número WFND25700036833.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 14452558.

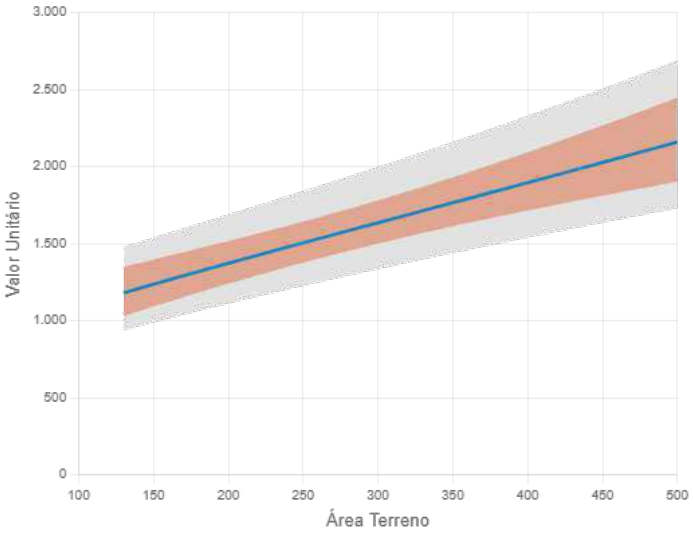
"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

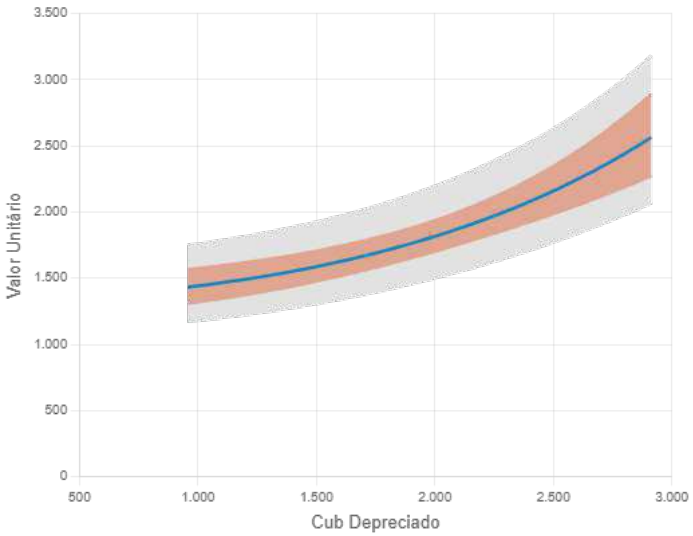
Área Construída



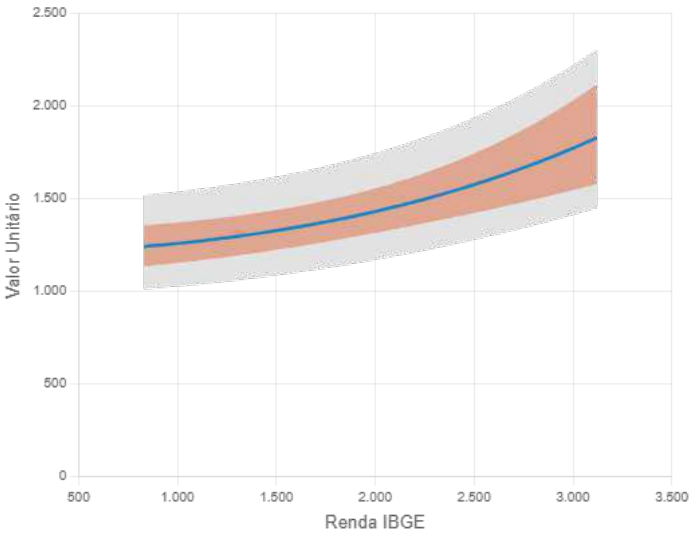
Área Terreno



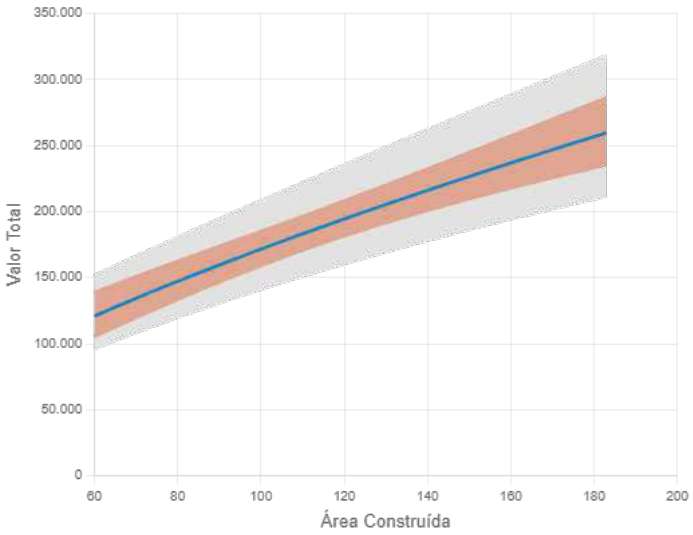
Cub Depreciado



Renda IBGE



Área Construída



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e outros, sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-07.2024.8.26.0189 e código 14452518.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis-independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis-independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis-independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAULEIRENDANASARGERIEUESTeTribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 10:38 , sob o número WFND25700036937
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001626-97.2024.8.26.0189 e código 14452558.

fls. 250
Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

GRAUS	III	II	I	SOMA
Pontos Mínimos	16	10	6	**16**
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no grau I	Todos no mínimo no grau I	

Grau de Fundamentação do Laudo	II
Conforme ABNT NBR 14653-2 2011, item 9.2.1.1: Para atingir o Grau III, são obrigatórias: a) apresentação do laudo na modalidade completa. Conforme solicitação do cliente, este laudo de avaliação foi elaborado na modalidade simplificado, portanto, o Grau de Fundamentação obtido foi "Grau II"	

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO			PONTOS OBTIDOS
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40 %	≤50 %	**III**

8. Documentação do Imóvel

Matrícula nº: 25388 / 1º Cartório de Registro de Imóveis Fernandópolis/SP

9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

As avaliações elaboradas através da inteligência artificial da Real Price consideram a conjuntura do mercado local, o quadro econômico atual, o bem regularizado, desimpedido, desembaraçado, livre de ônus, gravames e sem passivo ambiental. As informações contidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé. Não foram efetuadas investigações quanto aos documentos fornecidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE DANIELE ESTEVAM DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Comarca de Fernandopolis - Vara Unica, em 13/09/2024 10:38:33 - sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001626-97.2024.8.26.0189 e código 14652458.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

10. Relatório Fotográfico

fachada

garagem

Sala Espera Fisioterapia

lavabo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAJUBA ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA - EPP e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2024 às 10:33 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 14124578.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

Sala Fisioterapia 1

Sala Fisioterapia 2

sala

dormitório suíte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO LEITE RONDON SARGENTELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 14452458.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

dormitório

cozinha

despensa

banheiro social

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAJULE ERNANDES ARGERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 14245258.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

Anexos:
- Anexo I - Planilha de dados dos elementos comparativos

O(A) CVR CENTRAL ENGENHARIA LTDA, na figura de seus profissionais, permanece à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

CVR CENTRAL ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 57.225.415/0001-80

TITO HELDER DIAS RODRIGUES
Resp. Técnico - CREA: 5071433739

Número de validação: 8325cdc3-68e0-4f38-9310-f7aff035ed1a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TITO HELDER DIAS RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - TJSP, em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 14452578.

ELEMENTOS

item	data da pesquisa	endereço	número	complemento	bairro	cidade	uf	cep	latitude	longitude	preço total	preço total descontado fator oferta	valor unitário	valor unitário com desconto	área privativa	área total	quartos	suites	banheiros	vagas	idade
avaliando	08/05/2025	Rua Minas Gerais	1514	-	Centro	Fernandópolis	SP	15600073	-20.287019	-50.2474038	-	-	-	-	158,60	242	4	1	3	1	35
1	08/05/2025	Rua Manoel Gonçalves	122	-	Parque Universitário	Fernandópolis	SP	15601-272	-20.2935741	-50.2641948	235.000	220.900	1.880	1.767,20	125	200	3	-	-	0	0
2	08/05/2025	Avenida Liberdade	150	-	Vila Santa Rosa	Fernandópolis	SP	15604-051	-20.3036599	-50.2459229	150.000	141.000	1.339,29	1.258,93	112	225	2	-	-	0	35
3	08/05/2025	Rua Perciliano de Almeida	592	-	Jardim Rosa Amarela	Fernandópolis	SP	15600-430	-20.2881668	-50.2654957	133.529	125.517,26	1.505,74	1.415,40	88,68	130	2	-	-	1	15
4	08/05/2025	Rua Mauro Bortolozo	740	-	Parque Universitário	Fernandópolis	SP	15601-276	-20.2970056	-50.2678465	365.000	343.100	2.807,69	2.639,23	130	260	2	-	-	1	0
5	08/05/2025	Rua José de Anchieta	647	-	Jardim Planalto	Fernandópolis	SP	15603-498	-20.2916022	-50.23735689999999	250.000	235.000	1.666,67	1.566,67	150	300	2	-	-	1	30
6	08/05/2025	Rua Itália	420	-	Parque das Nações	Fernandópolis	SP	15612-164	-20.2798675	-50.2610676	165.900	155.946	1.144,14	1.075,49	145	230	2	-	-	1	20
7	08/05/2025	Avenida Eurídes Fração	300	-	Coester	Fernandópolis	SP	15603-018	-20.284278	-50.243144	430.000	404.200	2.471,26	2.322,99	174	198	3	-	-	3	10
8	08/05/2025	Rua Rio Grande do Sul	1600	-	Coester	Fernandópolis	SP	15603-090	-20.2851389	-50.246517	260.000	244.400	2.000	1.880	130	264	3	-	-	0	20
9	08/05/2025	Rua Sebastião Luiz Sobrinho	62	-	Wilfredo de Souza Nazareth	Fernandópolis	SP	15608-118	-20.2692001	-50.2402604	220.000	206.800	1.692,31	1.590,77	130	240	2	-	-	1	35
10	08/05/2025	Rua das Maritacas	661	-	Jardim Araguaia	Fernandópolis	SP	15608-046	-20.2715516	-50.246513	200.000	188.000	2.000	1.880	100	230	2	-	-	1	30
11	08/05/2025	Rua Margarida Pereira da Silva	556	-	Jardim Paraíso	Fernandópolis	SP	15610-476	-20.2695262	-50.2539837	200.000	188.000	1.250	1.175	160	211	2	-	-	1	30
12	08/05/2025	Rua Antônio Faria	300	-	Jardim Vereador Antônio Brandini	Fernandópolis	SP	15610-218	-20.2698266	-50.261263	120.000	112.800	1.714,29	1.611,43	70	220	2	-	-	1	35
13	08/05/2025	Rua Orlando Santesso	1370	-	Parque Paulistano	Fernandópolis	SP	15612-228	-20.2738318	-50.2702715	120.000	112.800	1.200	1.128	100	132	3	-	-	1	25
14	08/05/2025	Rua Orlando Pereira Machado	100	-	Conjunto Habitacional Jardim Residencial Benez	Fernandópolis	SP	15604-078	-20.3023035	-50.2416218	280.000	263.200	1.656,80	1.557,40	169	213	3	-	-	2	10
15	08/05/2025	Avenida Eurípedes José Ferreira	1370	-	Centro	Fernandópolis	SP	15600-034	-20.284779	-50.2552939	250.000	235.000	1.666,67	1.566,67	150	360	2	-	-	2	30
16	08/05/2025	Avenida Angelo del Grossi	480	-	Boa Vista	Fernandópolis	SP	15607-192	-20.2769019	-50.2510181	280.000	263.200	2.153,85	2.024,62	130	220	2	-	-	0	30
17	08/05/2025	Travessa Ângelo Cecchini	358	-	Jardim Imperatriz	Fernandópolis	SP	15603-516	-20.291424449044886	-50.23556329456252	100.000	94.000	1.666,67	1.566,67	60	253	2	-	-	0	30
18	08/05/2025	Rua Rio Grande do Norte	391	-	Jardim Barbosa	Fernandópolis	SP	15606-110	-20.2773217	-50.2329343	400.000	376.000	2.185,79	2.054,64	183	500	3	-	-	1	25
19	08/05/2025	Rua São Paulo	311	-	Centro (Distrito de Brasitânia)	Fernandópolis	SP	15614-022	-20.277082757040866	-50.257660395716975	270.000	253.800	1.928,57	1.812,86	140	462	3	-	-	1	25
20	08/05/2025	Rua Rio de Janeiro	2904	-	Coester	Fernandópolis	SP	15603-081	-20.2828213	-50.2412544	180.000	169.200	1.475,41	1.386,89	122	242	3	-	-	1	20

ELEMENTOS

item	estado de conservação	padrão construtivo	cub depreciado	renda ibge	codigo setor ibge	link	nome do anunciante	telefone do anunciante
avaliando	necessitando reparos simples e importante	normal	1.172,96	2.200,70		-	-	-
1	novo	normal	2.405,53	1.364,68	351550905000054	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-parque-universitario-fernandopolis-sp-125m2-id-2763548816/?source=ranking%2Crp	Flavio Sant Anna	(17) 99773-1714
2	necessitando reparos simples e importante	simples	956,14	1.080,21	351550905000050	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-santa-rosa-fernandopolis-sp-112m2-id-2793061318/?source=ranking%2Crp	OURAMA IMOVEIS	(19) 3405-0909
3	entre regular e necessitando de reparos	simples	1.608,67	984,13	351550905000064	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/casa-residencial-em-fernandopolis-sp-jardim-rosa-amarela-1388267725?lis=listing_1001	Ana Claudia	(11) 3550-4066
4	novo	alto	2.914,06	1.364,68	351550905000054	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/casa-bairro-universitario-fernandopolis-1389535481?lis=listing_1001	Wilians	(17) 92000-6305
5	necessitando reparos simples	normal	1.466,17	1.167,75	351550905000023	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/vende-se-casa-no-interior-1394132780?lis=listing_1001	Mary	(17) 92000-6305
6	entre regular e necessitando de reparos	simples	1.513,56	1.040,28	351550905000034	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/casa-145-m-jardim-acapulco-fernandopolis-sp-1395720271?	Mega Leilões	(11) 3149-4600
7	regular	alto	2.582,61	2.631,79	351550905000007	https://www.kikobim.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-1-suite-3-vagas-bairro-coester-fernandopolis-sp/1268	Kiko Bim	(17) 99761-0561
8	entre regular e necessitando de reparos	normal	1.856,79	2.631,79	351550905000007	https://www.kikobim.com.br/imovel/otima-localizacao-no-bairro-a-4-minutos-do-centro/1261	Kiko Bim	(17) 99761-0561
9	necessitando reparos simples e importante	simples	956,14	1.202,55	351550905000041	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0194-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
10	necessitando reparos simples	normal	1.466,17	932,06	351550905000039	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0173-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
11	necessitando reparos simples	simples	1.195,14	1.011,23	351550905000037	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos-161-m/CA0045-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
12	necessitando reparos simples e importante	simples	956,14	926,85	351550905000057	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0161-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
13	necessitando reparos simples	simples	1.297,75	830,39	351550905000077	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos/CA0168-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
14	regular	normal	2.174,65	1.092,62	351550905000048	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos-169-m/CA0119-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
15	necessitando reparos simples	normal	1.466,17	1.549,41	351550905000031	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0065-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
16	necessitando reparos simples	simples	1.195,14	3.121,77	351550905000015	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0195-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
17	necessitando reparos simples e importante	simples	1.047,10	1.167,75	351550905000023	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0078-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
18	necessitando reparos simples e importante	normal	1.387,22	1.099,52	351550905000019	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos-183-m/CA0198-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
19	necessitando reparos simples	simples	1.297,75	868,71	351550905000036	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos/CA0096-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
20	entre regular e necessitando de reparos	normal	1.856,79	1.520,06	351550905000006	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos-122-m/CA0006-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA APARECIDA RIBEIRO DE OLIVEIRA e Rubens Andre de Andrade Dias Bueno, protocolado em 09/05/2025 08:35:38 GMT-03:00
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/validarConferenciaDocumento.do, informe o processo 8003838-87.2024.8.26.0189 e código 08ff8AEh.

27.326/02

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDÓPOLIS

Estado de São Paulo

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

Rua Porto Alegre, nº 350 - Jardim Santa Rita
CEP: 15.610-024
CENTRAL DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO
Fone (17) 3465-0150
OUVIDORIA 0800 772 4550
www.fernandopolis.sp.gov.br
CNPJ: 47.842.836/0001-05

01167101-027326

INSCRIÇÃO CADASTRAL	TRIBUTO	NATUREZA	EXERCÍCIO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO
000000178800	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	IMPOSTO	2024	R$	0304-9

CONTRIBUINTE

ANA FLAVIA DE LIMA MORENO

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

RUA MINAS GERAIS 1514
CENTRO
15600-073 FERNANDOPOLIS SP

LOCALIZAÇÃO

RUA MINAS GERAIS 1514
CENTRO
15600-073
Quadra: 50 Lote: P2 Unidade: 1

INFORMAÇÕES GERAIS

Vencto Única 28/03/2024	Vencto 05/10 17/07/2024	Vencto 10/10 15/12/2024
Vencto 01/10 28/03/2024	Vencto 06/10 15/08/2024	
Vencto 02/10 17/04/2024	Vencto 07/10 15/09/2024	
Vencto 03/10 16/05/2024	Vencto 08/10 17/10/2024	
Vencto 04/10 15/06/2024	Vencto 09/10 16/11/2024	

COMPOSIÇÃO DO LANÇAMENTO

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	1.239,83
TAXA DE COLETA DE LIXO	321,85

Área Terreno	242,00
Área Edif	157,00
Testada	33,00
Valor Venal Terreno	37.930,34
Valor Venal Edif	44.726,32
Valor Venal Imóvel	82.656,66

TOTAL DO LANÇAMENTO	Nº PARCELAS	VALOR DA PARCELA
1.561,68	10	156,16

"PREFEITURA DE FERNANDÓPOLIS – UNIÃO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE LEITE RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 13/05/2025 às 10:08:38 , sob o número WFRND25700035633
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-87.2024.8.26.0189 e código 26245C8.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- um terreno medindo 11 (onze) metros de frente e fundo, por 22 (vinte e dois) metros de cada lado, da frente ao fundo, encerrando a área de 242,00 metros quadrados, constante de parte da data 2 (dois), da quadra 50 (cinquenta), desta cidade, situado à Rua Minas Gerais, dividindo pela frente com a referida Rua, de um lado com a Avenida Angelo Miotto, de outro e pelo fundo com o remanescente da data 2, contendo um predio, subordinado ao nº1128, da mencionada Rua Minas Gerais, com a área de 158,60 metros quadrados.- Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº1788/00.- PROPRIETÁRIOS:- ROMEU DE MATTOS (RG.3.803.936 SSP-SP e CPF.157.858.238-34), casado sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6515/77, com ALICE TEREZINHA PELIELO DE MATTOS (RG.4.768.616-SSP-SP e CPF.056.379.968/22), brasileiros, professores, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua São Paulo, nº413.- NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº32.260, deste Cartorio. Fernandopolis, 2 de abril de 1990.- O Escrevente Habilitado:- - - -

nesta cidade, na Rua Minas Gerais, nº 1.514; e, **3) ANA FLÁVIA DE LIMA MORENO ZANIN**, RG nº 40.107.461-4-SSP/SP, CPF nº 323.410.128-09, psicóloga, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CLAUBER HUMBERTO ZANIN**, RG nº 33.578.463-X-SSP/SP, CPF nº 316.011.238-17, comerciante, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Luis Gregorini, nº 568, bairro Jardim Por do Sol; todos brasileiros. Valor Venal de Referência R$ 162.752,48.- ITCMD: Devidamente Recolhido.- Protocolo nº 188.963, de 07/03/2017.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Ofic.R$752,73- Est.R$213,94- Ipesp.R$110,30- Reg.Civil.R$39,62- T.Just.R$51,66- MP.R$36,13- ISS.R$30,10- Total.R$1.234,48.-

---

R.4/25.388, feito em 17 de março de 2017.- (PARTILHA). Pelo Formal de Partilha que deu origem ao R.3 retro, que decidiu acerca da partilha dos bens que ficaram pelo falecimento de **NELSON LUIZ MORENO**, ocorrido em 23 de junho de 2015, **parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula**, estimada em R$ 73.579,62, foi **PARTILHADA**, de forma que, coube **16,666%**, no valor de R$ 24.526,54, a cada um dos **herdeiros filhos**, a saber: **1) FERNANDO LUIS DE LIMA MORENO**, RG nº 27.686.806-7-SSP/SP, CPF nº 261.219.958-66, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **VALÉRIA CRISTINA GERMANO MORENO**, RG nº 25.567.282-2-SSP/SP, CPF nº 246.462.498-55, analistas de sistema, residentes e domiciliados em São José do Rio Preto-SP, na Rua Lafayete José Spinola, nº 1.875, CA 01, bairro Residencial Cidade Jardim; **2) FABIANA DE LIMA MORENO**, RG nº 29.956.620-1-SSP/SP, CPF nº 223.917.748-93, solteira, maior, fisioterapeuta, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Minas Gerais, nº 1.514; e, **3) ANA FLÁVIA DE LIMA MORENO ZANIN**, RG nº 40.107.461-4-SSP/SP, CPF nº 323.410.128-09, psicóloga, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CLAUBER HUMBERTO ZANIN**, RG nº 33.578.463-X-SSP/SP, CPF nº 316.011.238-17, comerciante, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Luis Gregorini, nº 568, bairro Jardim Por do Sol; todos brasileiros. Valor Venal de Referência R$ 81.376,24 (50%).- ITCMD: Devidamente Recolhido.- Protocolo nº 188.963, de 07/03/2017.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Ofic.R$752,73- Est.R$213,94- Ipesp.R$110,30- Reg.Civil.R$39,62- T.Just.R$51,66- MP.R$36,13- ISS.R$30,10- Total.R$1.234,48.-

---

AV.5/25.388, feita em 25 de outubro de 2024.- (PENHORA). Procede-se a presente averbação da **PENHORA** levada a efeito sobre **parte ideal de 16,66%** do imóvel desta matrícula, conforme Certidão de Penhora, datada de 21 de outubro de 2024, expedida nos autos de Execução Civil, processo nº 1001020-87202482601897, da 1ª Vara Cível desta Comarca, figurando como exequente **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, e como executada, a proprietária **ANA FLÁVIA DE LIMA MORENO**, já qualificada, para cobrança da quantia de R$ 209.498,49, tendo sido a proprietária nomeada depositária.- Protocolo nº 238.990, de 21/10/2024.- A Substituta do Oficial: _____ (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).-
Emolumentos: Ofic.R$166,36- Est.R$47,28- Secr.Fazenda.R$32,36- Reg.Civ.R$08,75- T.Just.R$11,41- MP.R$07,98- ISS.R$06,65- Total.R$280,79.- [Selo Digital nº 1236793310000000165177242].-

---

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GUTIERREZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 13/11/2024 09:44:51 - 0003536-07.2024.8.26.0189 e código 1000000165177242.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003536-07.2024.8.26.0189 e código 1000000165177242.

SOLICITADO POR: PAOLA GUTIERREZ - CPF/CNPJ: ***.058.928-** DATA: 13/11/2024 09:44:51 - VALOR: R$ 21,39

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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250732043

1. Responsável Técnico

TITO HELDER DIAS RODRIGUES

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **1319180930**

Registro: **5071433739-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Avenida RAUL GONÇALVES JUNIOR** N°: **850**

Complemento: Bairro: **JARDIM SANTA RITA**

Cidade: **Fernandópolis** UF: **SP** CEP: **15610-000**

Processo Judicial: **0003536-97.2024.8.26.0189** Data de Nomeação: **27/02/2025** Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **2.850,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua MINAS GERAIS** N°: **1514**

Complemento: Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Fernandópolis** UF: **SP** CEP: **15600-073**

Data de Início: **29/04/2025**

Previsão de Término: **29/05/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial** Código:

Proprietário: **Ana Flavia de Lima Moreno** CPF/CNPJ: **323.410.128-09**

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	**Avaliação**	**de imóveis**	**para fins residenciais**	**242,00000**	**metro quadrado**

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

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel pelo MCDDM por Inferência Estatística - Regressão Linear Múltipla

6. Declarações

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TITO HELDER DIAS RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Poder Judiciario, em 30/05/2025 às 10:38 , sob o número WFND25700035633
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003536-97.2024.8.26.0189 e código 24452516.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ ____ **de** _____ **de** _____

Local **data**

TITO HELDER DIAS RODRIGUES:03991647150 Assinado de forma digital por TITO HELDER DIAS RODRIGUES:03991647150 Dados: 2025.05.02 12:30:51 -03'00'

TITO HELDER DIAS RODRIGUES - CPF: 039.916.471-50

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

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

CREA-SP

Valor ART R$ **103,03** Registrada em: **02/05/2025** Valor Pago R$ **103,03** Nosso Numero: **2620250732043** Versão do sistema

Impresso em: 02/05/2025 11:23:15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TITO HELDER DIAS RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Poder Judiciario, em 13/05/2025 às 08:38 , sob o número WFND25700356033
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 2ND25700356033.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DATA DA VISTORIA: 29/04/2025	**Nº DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:** 78738	
ENDEREÇO: Rua Bahia, 2084		**CEP:** 15603-093
TIPO DO BEM: Casa	**COMPLEMENTO:**	
BAIRRO: Coester	**CIDADE:** Fernandópolis	**UF:** SP
FINALIDADE: Judicial	**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda	

SOLICITANTE: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS - SP

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: MCDDM - Método Comparativo Direto De Dados De Mercado

TRATAMENTO DOS DADOS: Inferência Estatística - Regressão Linear Múltipla

R$ 170.000,00

06/05/2025

Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão

imagem da fachada do imóvel avaliando

DADOS DE ENTRADA (casa)

ÁREA DE TERRENO (m²): 216	**IDADE DO IMÓVEL:** 31
ÁREA CONSTRUÍDA (m²): 129	**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Simples
Nº DE DORMITÓRIOS: 2	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Reparos Simples À Importantes
Nº DE SUÍTES: 1	**CUB DEPRECIADO:** R$ 1.029,49
Nº DE BANHEIROS ISOLADOS: 1	**RENDA IBGE:** R$ 1.520,06
Nº DE VAGAS: 1	**Nº MATRÍCULA/CARTÓRIO:** 3112

DESCRIÇÃO INTERNA: Casa Térrea Com 1 Vaga De Garagem Coberta, Sala De Estar E Jantar, 3 Quartos (1 Suíte), Banheiro Social, Cozinha E Área De Serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 13/05/2025 às 10:38:33 , sob o número WFND25130338633.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502x.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

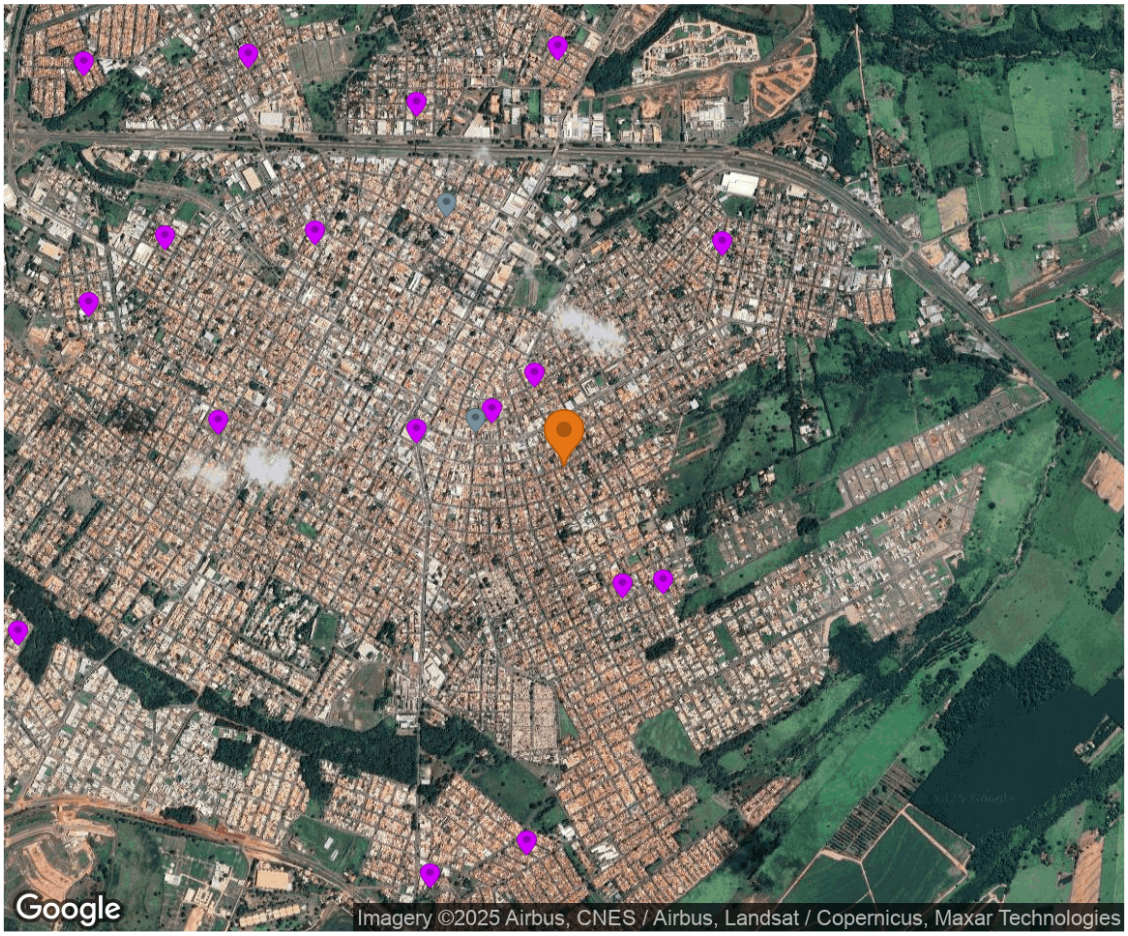
Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

1. Preliminares

O Valor de Mercado é definido pela Norma ABNT – NBR 14.653-1, Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, como a 'Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente'. O trabalho obedece às técnicas e diretrizes estabelecidas na ABNT - NBR 14.653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais (2019) e ABNT - NBR 14.653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos (2011).

2. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando

Latitude: -20.2860885 **Longitude:** -50.23996469999999



avaliando utilizados não utilizados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITALO LEITE DAVANSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Comarca de Tupi Paulista, em 13/05/2025 às 10:38 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

3. Pesquisas de Mercado e Tratamento de Dados

A pesquisa de mercado contemplou elementos comparativos na mesma região do imóvel avaliando. Tratamento dos Dados: Tratamento Científico aplicado à Análise de Regressão Linear Múltipla. A Regressão Linear Múltipla se trata de importante técnica na análise estatística de dados observados, atribuída à Inferência Estatística. As características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando foram devidamente tratadas através das variáveis explicativas do modelo inferencial.

4. Características da Região

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		INFRA-ESTRUTURA URBANA		SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS	
Usos Predominantes	Residencial unifamiliar	**Água Potável**	sim	**Coleta De Lixo**	sim
Edificações Na Região	Normal (Forte predominância)	**Esgoto Sanitário**	sim	**Transporte Coletivo**	sim
Contexto Urbano	Região não central	**Energia Elétrica**	sim	**Comércio**	sim
Via De Acesso (endereço)	Local	**Telefone**	sim	**Rede Bancária**	sim
Influências Valorizantes	Comércio	**Pavimentação**	sim	**Educação**	sim
Influências Desvalorizantes	Sem destaque	**Esgoto Pluvial**	sim	**Saúde**	sim
		Iluminação Pública	sim	**Segurança**	sim
				Lazer	sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA LEITE RONDON SARGES e Tribunal de Justica do Estado de Mato Grosso do Sul, protocolado em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

5. Diagnóstico de Mercado

DESEMPENHO	NÚMERO DE OFERTAS	LIQUIDEZ
Aparentemente Aquecido	Aparentemente Alto	Sem Destaque

O mercado imobiliário no ano de 2024 mostrou um desempenho econômico robusto no Brasil, com o PIB avançando 3,5%. Esse crescimento foi impulsionado principalmente pelo consumo das famílias, que teve um aumento significativo devido ao impulso fiscal e ao crédito mais acessível. Também houve expansão nos investimentos, especialmente nos setores da construção civil e na compra de bens de capital. Em 2025, o crescimento é projetado em 2,04%, conforme “Relatório de Mercado” elaborado pela Focus em 17 de janeiro de 2025, com destaque para o desempenho do setor agropecuário. O mercado de trabalho também continuará dinâmico, sustentando esse crescimento, mas as altas taxas de juros representam um fator limitador, pois restringem o crédito e a atividade econômica.

No mercado de trabalho, o Brasil registrou avanços no ano passado, com a taxa de desemprego caindo para 6,4% no terceiro trimestre, segundo o IBGE. Para 2025, espera-se uma leve piora no desemprego, com a taxa subindo para 7,4%, mas os rendimentos médios reais devem continuar a crescer, com uma alta de 2,8% no rendimento e 3,7% na massa salarial.

Em relação à inflação, 2024 foi mais desafiador do que o previsto inicialmente, com o IPCA ficando em 4,8%, acima do teto da meta de 4,5%. Esse aumento se deve principalmente aos impactos de intempéries climáticas, que elevaram os preços de alimentos e energia elétrica. A inflação de serviços também contribuiu para a pressão inflacionária, dada a robustez do mercado de trabalho e o aumento da massa salarial. Em 2025, espera-se um processo gradual de desinflação, contudo, a pressão do câmbio depreciado e a indexação dos preços de serviços devem continuar influenciando a inflação, onde economistas já projetam o IPCA para a casa dos 5,08%, acima novamente do limite superior da meta.

O cenário global também traz desafios. A incerteza externa, especialmente após as eleições nos EUA, pode aumentar a aversão ao risco nos mercados emergentes e pressionar a moeda brasileira. Isso, combinado com o fortalecimento do dólar e possíveis barreiras comerciais, pode aumentar os custos domésticos. No Brasil, diante desse cenário, esperamos novas elevações dos juros, alcançando o máximo de 15,00%, patamar elevado deve ser mantido ao longo de todo no ano de 2025. Esse fato está relacionado à maior dificuldade de convergência do IPCA para região mais próxima à meta de 3,0% que o Banco Central persegue. Dessa forma, esperamos por um patamar significativamente contracionista das taxas de juros até o primeiro trimestre de 2026, momento em que se iniciaria um processo de queda estimulado pela melhora nas condições inflacionárias, permitindo que a Selic atinja 12,25% no final de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAQUILEIRA NAVARRETE ESTUDOS E PROJETOS LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Comarca de Itaquiraí, sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000136-97.2024.8.26.0189 e código 6XMR2502.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

fls. 265

6. Resultado da Avaliação e Data de Referência

AVALIAÇÃO				
Valor Unitário Médio	R$ 1.322,69	**Amplitude Do Modelo**	**Valor Total Médio**	R$ 170.627,19
Valor Unitário Mínimo	R$ 1.241,25	-6,16%	**Valor Total Mínimo**	R$ 160.120,67
Valor Unitário Máximo	R$ 1.409,48	6,56%	**Valor Total Máximo**	R$ 181.823,12

Observações:

Durante a vistoria, foi constatada divergência na área do terreno entre a matrícula, o cadastro da prefeitura e a medição realizada in loco, que indicou uma área total de 216 m². Verificou-se também uma discrepância na área construída informada na matrícula, sendo adotada como referência a metragem de 129 m² constante no cadastro municipal. Tais inconsistências podem impactar negativamente o valor do imóvel, especialmente em casos de exigência por parte de instituições financeiras, em razão dos custos envolvidos com a retificação da matrícula, regularização junto à prefeitura e averbação em cartório.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
II	**III**

Valor de Mercado arredondado em menos de 1% do valor estimado de acordo com o disposto na NBR 14653-1:

R$ 170.000,00

06/05/2025

Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com o mercado local na presente data, de acordo com os itens anteriormente descritos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

7. Resultados Estatísticos

ESTATÍSTICA	
Estatísticas Do Modelo	**Valor**
Coeficiente De Correlação	0,87
Coeficiente De Determinação	0,75
Fisher - Snedecor	11,41
Significância Do Modelo	0,02

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS		
Distribuição Dos Resíduos	**Curva Normal**	**Modelo**
Resíduos entre -1 e +1	68%	70
Resíduos entre -1,64 e +1,64	90%	95
Resíduos entre -1,96 e +1,96	95%	100

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
Variáveis e Dados do Modelo	**Quantidade**
Total De Variáveis	5
Variáveis Utilizadas No Modelo	5
Total De Dados	23
Dados Utilizados No Modelo	20

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO	
Quantidade De Outliers	0
Porcentagem De Outliers	0,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO HELLER DA SILVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Poder Judiciario, em 13/09/2024 às 10:38:38 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001626-97.2024.8.26.0189 e código 6XMR2502x.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

ANÁLISE DA VARIÂNCIA DE REGRESSÃO				
Fonte De Variação	**Soma Dos Quadrados**	**Graus De Liberdade**	**Quadrado Médio**	**F**
Explicada	0.79186555	4	0,19796639	11,41
Não Explicada	0.26018323	16	0,016261452	
Total	1.05	20		

TESTES DE HIPÓTESES			
Variáveis	**Transf.**	**T Obs.**	**Sig. (%)**
Valor Unitário	LN(x)	14,66	0,01
Área Construída	LN(x)	-2,48	2,55
Área Terreno	√x	4,28	0,07
Cub Depreciado	x^2	4,76	0,03
Renda IBGE	x^2	3,37	0,42

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO
ValorUnitário = EXP([7.726997630159467 - 0.3147659316836986 * LN(ÁreaConstruída) + 0.055098495933977615 * √ÁreaTerreno + 7.689959315445282e-08 * CubDepreciado² + 4.278074704587184e-08 * RendaIBGE²])

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e GERENCIADOR DE CONTRATOS - GCONT, sob o número WFND25700036833, em 30/09/2024 às 10:38:33, sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHR2502.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

CORRELAÇÕES	
Correlações Parciais Para Área Construída	**Isoladas**
Área Terreno	0,39
Cub Depreciado	0,33
Renda IBGE	0,23
Valor Unitário	0,19

Correlações Parciais Para Área Terreno	Isoladas
Cub Depreciado	-0,13
Renda IBGE	-0,08
Valor Unitário	0,36

Correlações Parciais Para Cub Depreciado	Isoladas
Renda IBGE	0,22
Valor Unitário	0,57

Correlações Parciais Para Renda IBGE	Isoladas
Valor Unitário	0,47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAJULEEHRENDWANSARGERENTEUESTeTribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, sob o número WFND25700036937
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

Relatório Gráfico

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

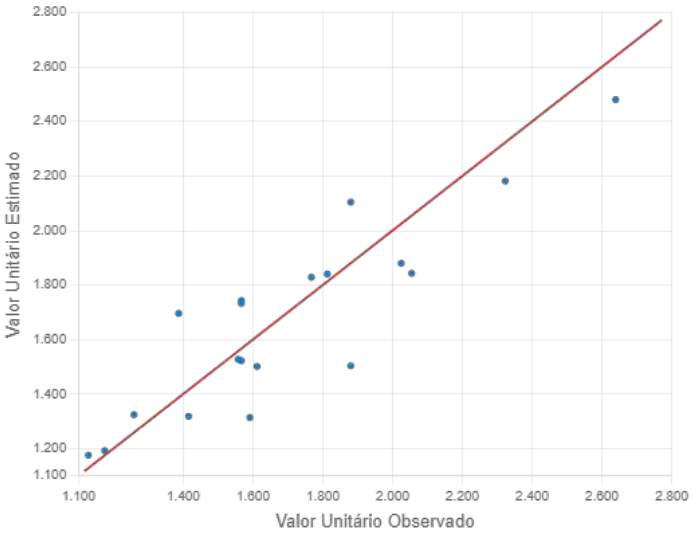


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

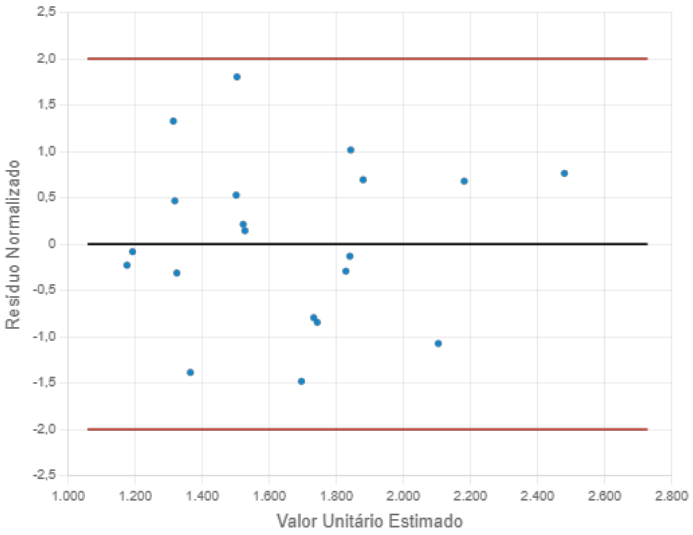
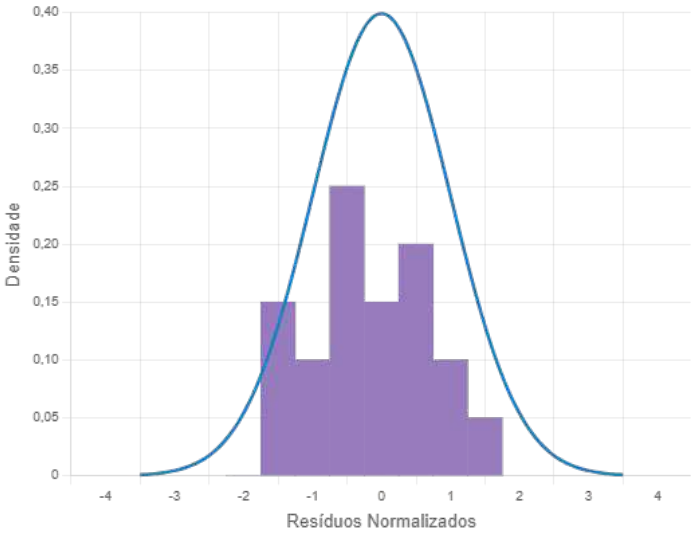
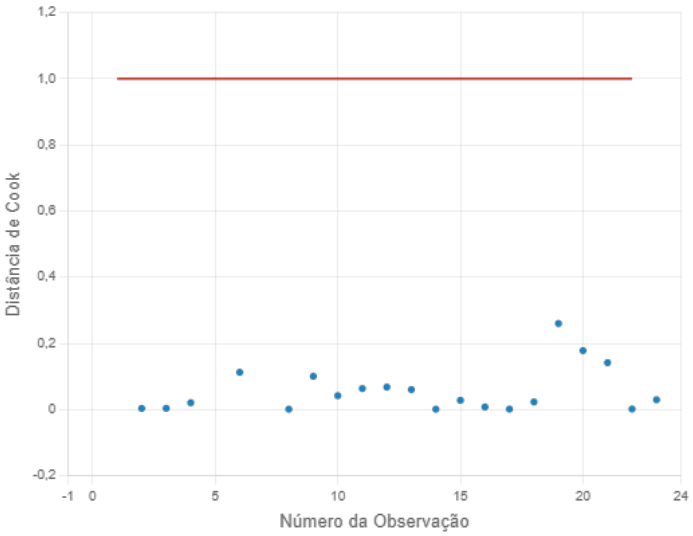


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Distância de Cook

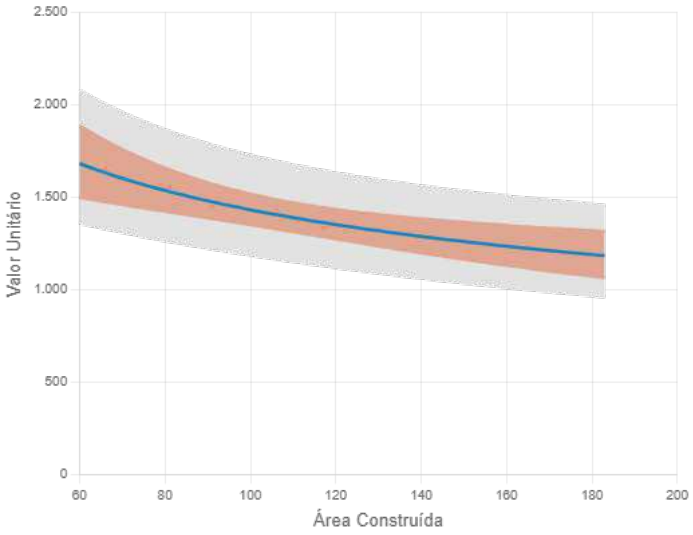


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e outro, sob o número WFND25700036033.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502x.

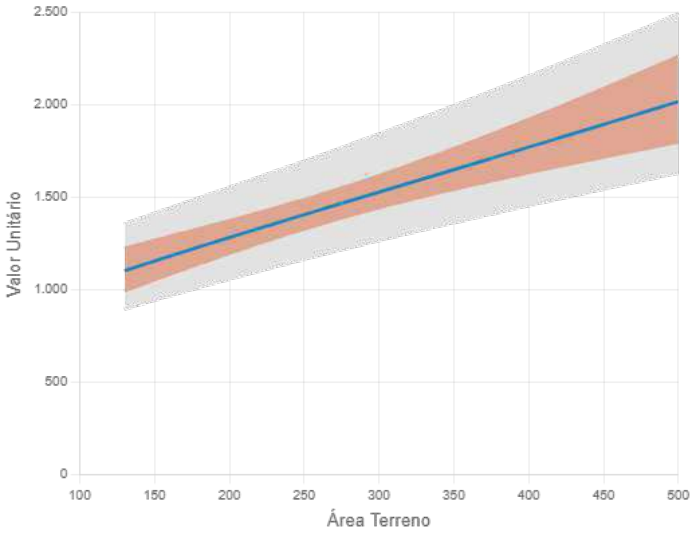
"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

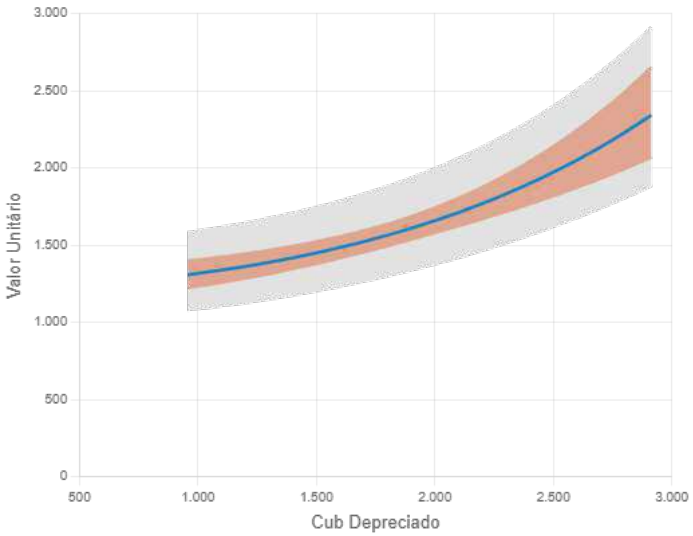
Área Construída



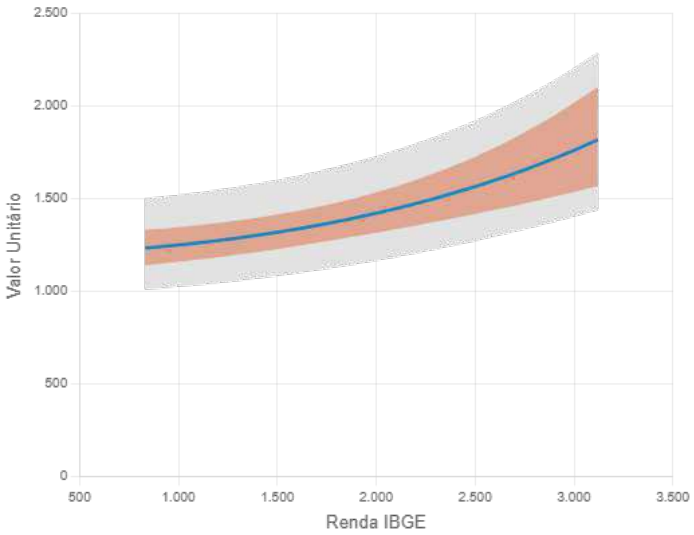
Área Terreno



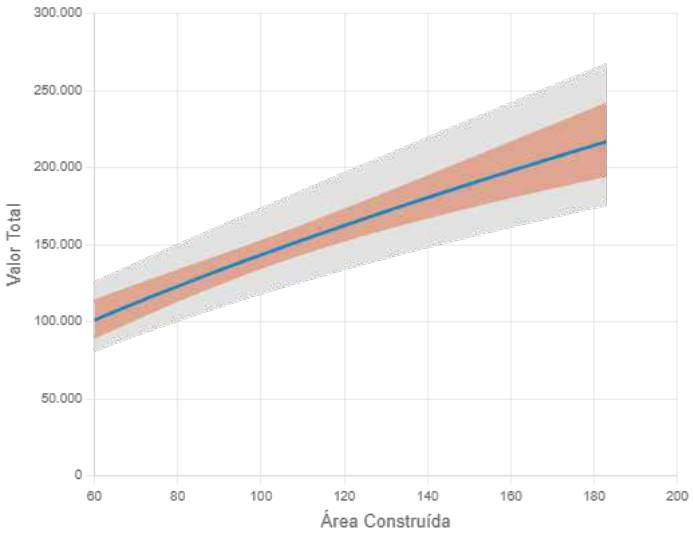
Cub Depreciado



Renda IBGE



Área Construída



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e outro, em 30/05/2025 às 10:38:33, sob o número WFND25700356833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502x.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis-independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis-independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis-independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e outro, em 30/09/2024 às 10:38:33 , sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502.

GRAUS	III	II	I	SOMA
Pontos Mínimos	16	10	6	**16**
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no grau I	Todos no mínimo no grau I	

Grau de Fundamentação do Laudo	II
Conforme ABNT NBR 14653-2 2011, item 9.2.1.1: Para atingir o Grau III, são obrigatórias: a) apresentação do laudo na modalidade completa. Conforme solicitação do cliente, este laudo de avaliação foi elaborado na modalidade simplificado, portanto, o Grau de Fundamentação obtido foi "Grau II"	

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO			PONTOS OBTIDOS
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40 %	≤50 %	**III**

8. Documentação do Imóvel

Matrícula nº: 3112 / 1º Cartório de Registro de Imóveis Fernandópolis/SP

9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

As avaliações elaboradas através da inteligência artificial da Real Price consideram a conjuntura do mercado local, o quadro econômico atual, o bem regularizado, desimpedido, desembaraçado, livre de ônus, gravames e sem passivo ambiental. As informações contidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé. Não foram efetuadas investigações quanto aos documentos fornecidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 13/09/2024 às 10:38:33 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

10. Relatório Fotográfico

fachada

garagem

sala de estar

sala de jantar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAU UNIBANCO S.A. e LUIZ FERNANDO MARCHIORI SELEGHIM, sob o número WFND25700036833, em 30/05/2025 às 10:33:38, sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502x.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

dormitório suíte

dormitório suíte

dormitório 1

dormitório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAULEIERNANDESARGERICHTSSTeiTribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

cozinha

área de serviço

banheiro social

corredor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ITAJUBA ENGENHARIA DE SISTEMAS LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502.

"DOCUMENTO DE CARÁTER CONFIDENCIAL E SIGILOSO" - Por força de cláusula contratual, o conteúdo deste trabalho destina-se EXCLUSIVAMENTE ao CONTRATANTE, portanto, é expressamente proibido de ser fornecido, divulgado, duplicado, apresentado, usado ou revelado, no todo ou em parte, para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Avenida São Nicolau, 1705
CEP 79116-270
+55 (67) 99912-6194

Anexos:
- Anexo I - Planilha de dados dos elementos comparativos

O(A) CVR CENTRAL ENGENHARIA LTDA, na figura de seus profissionais, permanece à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

CVR CENTRAL ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 57.225.415/0001-80

TITO HELDER DIAS RODRIGUES
Resp. Técnico - CREA: 5071433739

Número de validação: e31cab83-8639-4ea4-8c8c-dbffbace3c05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TITO HELDER DIAS RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2024 às 10:38 , sob o número WFND25700036837
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 2XHZ1502.

ELEMENTOS

item	data da pesquisa	endereço	número	complemento	bairro	cidade	uf	cep	latitude	longitude	preço total	preço total descontado fator oferta	valor unitário	valor unitário com desconto	área privativa	área total	quartos	suites	banheiros	vagas	idade
avaliando	02/05/2025	Rua Bahia	2084	-	Coester	Fernandópolis	SP	15603093	-20.2860885	-50.23996469999999	-	-	-	-	129	216	2	1	1	1	31
1	02/05/2025	Rua Perciliano de Almeida	592	-	Jardim Rosa Amarela	Fernandópolis	SP	15600-430	-20.2881668	-50.2654957	133.529	125.517,26	1.505,74	1.415,40	88,68	130	2	-	-	1	15
2	02/05/2025	Rua Mauro Bortolozo	740	-	Parque Universitário	Fernandópolis	SP	15601-276	-20.2970056	-50.2678465	365.000	343.100	2.807,69	2.639,23	130	260	2	-	-	0	0
3	02/05/2025	Avenida Milton Terra Verdi	301	-	Jardim Santa Helena	Fernandópolis	SP	15607-052	-20.2757077	-50.2451816	435.600	409.464	1.777,96	1.671,28	245	400	3	-	-	1	15
4	02/05/2025	Rua José de Anchieta	647	-	Jardim Planalto	Fernandópolis	SP	15603-498	-20.2916022	-50.23735689999999	250.000	235.000	1.666,67	1.566,67	150	300	2	-	-	1	30
5	02/05/2025	Rua Itália	420	-	Parque das Nações	Fernandópolis	SP	15612-164	-20.2798675	-50.2610676	165.900	155.946	1.144,14	1.075,49	145	230	2	-	-	1	20
6	02/05/2025	Avenida Eurídes Fração	300	-	Coester	Fernandópolis	SP	15603-018	-20.284278	-50.243144	430.000	404.200	2.471,26	2.322,99	174	198	3	-	-	3	10
7	02/05/2025	Rua Rio Grande do Sul	1600	-	Coester	Fernandópolis	SP	15603-090	-20.2851389	-50.246517	260.000	244.400	2.000	1.880	130	264	3	-	-	3	20
8	02/05/2025	Rua Sebastião Luiz Sobrinho	62	-	Wilfredo de Souza Nazareth	Fernandópolis	SP	15608-118	-20.2692001	-50.2402604	220.000	206.800	1.692,31	1.590,77	130	240	2	-	-	1	30
9	02/05/2025	Rua das Maritacas	661	-	Jardim Araguaia	Fernandópolis	SP	15608-046	-20.2715516	-50.246513	200.000	188.000	2.000	1.880	100	230	2	-	-	0	30
10	02/05/2025	Rua Margarida Pereira da Silva	556	-	Jardim Paraíso	Fernandópolis	SP	15610-476	-20.2695262	-50.2539837	200.000	188.000	1.250	1.175	160	211	2	-	-	2	30
11	02/05/2025	Rua Antônio Faria	300	-	Jardim Vereador Antônio Brandini	Fernandópolis	SP	15610-218	-20.2698266	-50.261263	120.000	112.800	1.714,29	1.611,43	70	220	2	-	-	1	35
12	02/05/2025	Rua Orlando Santesso	1370	-	Parque Paulistano	Fernandópolis	SP	15612-228	-20.2738318	-50.2702715	120.000	112.800	1.200	1.128	100	132	3	-	-	1	25
13	02/05/2025	Rua Orlando Pereira Machado	100	-	Conjunto Habitacional Jardim Residencial Benez	Fernandópolis	SP	15604-078	-20.3023035	-50.2416218	280.000	263.200	1.656,80	1.557,40	169	213	3	-	-	2	10
14	02/05/2025	Avenida Eurípedes José Ferreira	1370	-	Centro	Fernandópolis	SP	15600-034	-20.284779	-50.2552939	250.000	235.000	1.666,67	1.566,67	150	360	2	-	-	2	30
15	02/05/2025	Avenida Angelo del Grossi	480	-	Boa Vista	Fernandópolis	SP	15607-192	-20.2769019	-50.2510181	280.000	263.200	2.153,85	2.024,62	130	220	2	-	-	2	30
16	02/05/2025	Travessa Ângelo Cecchini	358	-	Jardim Imperatriz	Fernandópolis	SP	15603-516	-20.291424449044886	-50.23556329456252	100.000	94.000	1.666,67	1.566,67	60	253	2	-	-	2	30
17	02/05/2025	Rua São Paulo	311	-	Centro (Distrito de Brasitânia)	Fernandópolis	SP	15614-022	-20.277082757040866	-50.257660395716975	270.000	253.800	1.928,57	1.812,86	140	462	3	-	-	1	25
18	02/05/2025	Rua Rio de Janeiro	2904	-	Coester	Fernandópolis	SP	15603-081	-20.2828213	-50.2412544	180.000	169.200	1.475,41	1.386,89	122	242	3	-	-	2	20

ELEMENTOS

item	estado de conservação	padrão construtivo	cub depreciado	renda ibge	codigo setor ibge	link	nome do anunciante	telefone do anunciante
avaliando	necessitando reparos simples e importante	simples	1.029,49	1.520,06		-	-	-
1	entre regular e necessitando de reparos	simples	1.608,67	984,13	351550905000064	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/casa-residencial-em-fernandopolis-sp-jardim-rosa-amarela-1388267725?lis=listing_1001	Ana Claudia	(11) 3550-4066
2	novo	alto	2.914,06	1.364,68	351550905000054	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/casa-bairro-universitario-fernandopolis-1389535481?lis=listing_1001	Wilians	(17) 92000-6305
3	entre regular e necessitando de reparos	alto	2.307,65	3.176,05	351550905000016	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/casa-245-m-jardim-santa-helena-fernandopolis-sp-1395716916?lis=listing_1001	Mega Leilões	(11) 3149-4600
4	necessitando reparos simples	normal	1.466,17	1.167,75	351550905000023	https://www.idealfernandopolis.com.br/imoveis/vende-se-casa-no-interior-1394132780?lis=listing_1001	Mary	(17) 92000-6305
5	entre regular e necessitando de reparos	simples	1.513,56	1.040,28	351550905000034	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/casa-145-m-jardim-acapulco-fernandopolis-sp-1395720271?	Mega Leilões	(11) 3149-4600
6	regular	alto	2.582,61	2.631,79	351550905000007	https://www.kikobim.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-1-suite-3-vagas-bairro-coester-fernandopolis-sp/1268	Kiko Bim	(17) 99761-0561
7	entre regular e necessitando de reparos	normal	1.856,79	2.631,79	351550905000007	https://www.kikobim.com.br/imovel/otima-localizacao-no-bairro-a-4-minutos-do-centro/1261	Kiko Bim	(17) 99761-0561
8	necessitando reparos simples	simples	1.195,14	1.202,55	351550905000041	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0194-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
9	necessitando reparos simples	normal	1.466,17	932,06	351550905000039	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0173-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
10	necessitando reparos simples	simples	1.195,14	1.011,23	351550905000037	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos-161-m/CA0045-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
11	necessitando reparos simples e importante	simples	956,14	926,85	351550905000057	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0161-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
12	necessitando reparos simples	simples	1.297,75	830,39	351550905000077	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos/CA0168-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
13	regular	normal	2.174,65	1.092,62	351550905000048	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos-169-m/CA0119-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
14	necessitando reparos simples	normal	1.466,17	1.549,41	351550905000031	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0065-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
15	necessitando reparos simples	simples	1.195,14	3.121,77	351550905000015	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0195-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
16	necessitando reparos simples e importante	simples	1.047,10	1.167,75	351550905000023	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-2-quartos/CA0078-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
17	necessitando reparos simples	simples	1.297,75	868,71	351550905000036	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos/CA0096-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818
18	entre regular e necessitando de reparos	normal	1.856,79	1.520,06	351550905000006	https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos-122-m/CA0006-IALB?from=sale	Ideal Imobiliária	(17) 3463-1818

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUE BARBOSA:42633570816 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo:Autenticado em 07/05/2025 09:38:56 -03:00
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pbh/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 8003938-87.2024.8.26.0189 e código 00000252a.

35.680/02

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDÓPOLIS

Estado de São Paulo

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

Rua Porto Alegre, nº 350 - Jardim Santa Rita
CEP: 15.610-024.
CENTRAL DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO
Fone (17) 3465-0150
OUVIDORIA 0800 772 4550
www.fernandopolis.sp.gov.br
CNPJ: 47.842.836/0001-05

INSCRIÇÃO CADASTRAL	TRIBUTO	NATUREZA	EXERCÍCIO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO
000000496000	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	IMPOSTO	2025	R$	0304-9

CONTRIBUINTE

FABIANA DE LIMA MORENO E OUTROS

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

BAHIA 2084
COESTER BAIRRO
15603-093 FERNANDOPOLIS SP

LOCALIZAÇÃO

RUA BAHIA 2084
COESTER
15603-093
Quadra: 89 Lote: P7 Unidade: 1

INFORMAÇÕES GERAIS

Vencto Única 28/03/2025	Vencto 05/10 30/07/2025	Vencto 10/10 30/12/2025
Vencto 01/10 28/03/2025	Vencto 06/10 29/08/2025	
Vencto 02/10 30/04/2025	Vencto 07/10 30/09/2025	
Vencto 03/10 30/05/2025	Vencto 08/10 30/10/2025	
Vencto 04/10 30/06/2025	Vencto 09/10 28/11/2025	

COMPOSIÇÃO DO LANÇAMENTO

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	811,67
TAXA DE COLETA DE LIXO	277,35

Área Terreno	168,00
Área Edif	129,00
Testada	12,00
Valor Venal Terreno	15.608,88
Valor Venal Edif	38.502,63
Valor Venal Imóvel	54.111,51

TOTAL DO LANÇAMENTO	Nº PARCELAS	VALOR DA PARCELA
1.089,02	10	108,89

01228609-035680

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 13/05/2025 às 10:38:33 , sob o número WFND25700035633
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001626-97.2024.8.26.0189 e código 6XHZ1502.

IMÓVEL:- UM TERRENO situado do lado par da Rua Bahia, constante de parte do lote 7, da quadra 89, do loteamento Coester, desta cidade, medindo doze (12) metros e oitenta e sete (87) centímetros de frente e fundo, = por dezoito (18) metros e trinta (30) centímetros de cada lado, da frente ao fundo, confrontando de um lado com o lote 8, de outro com o lote= 6, e pelo fundo com o remanescento do lote 7, distante 12,87 metros da= esquina formada com a Avenida Presidente Costa e Silva.- PROPRIETÁRIO:- RENÊ ZITO NOGUEIRA (CPF.589.978.658-20-RG.7.269.752/SP), brasileiro, = comerciário, residente e domiciliado nesta cidade, casado sob o regime= de comunhão de bens com SONIA TERESA GALEGO NOGUEIRA.- TÍTULO AQUISITIVO:- Registrado sob número 1, na matricula 2.698,- Fernandópolis, em 21 de março de 1.977.- O Escrevente Habilitado Lazaro Lopes .- O Oficial
R

R.1-3.112.- Fernandópolis, em 21 de março de 1.977.- TRANSMITENTES:- = RENÊ ZITO NOGUEIRA (CPF.589.978.658-20-RG.7.269.752/SP), comerciário, e sua mulher SONIA TERESA GALEGO NOGUEIRA (RG.9.329.359/SP), do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.- ADQUIRENTE:- ANTONIO = RIBEIRO PEREIRA (CPF.192.584.618-00-RG.4.499.433/SP), brasileiro, comerciário, residente e domiciliado nesta cidade, a Rua Bahia, número 1.950, casado sob o regime de comunhão de bens com APARECIDA RISSO PEREIRA.- = TÍTULO:- Compra e venda.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 2 de março de = 1.977, do 2º Tabelião desta comarca, Livro 108, fls. 55.- VALOR: - = Cr$5.000,00 (Cinco mil cruzeiros).- CONDIÇÕES:- O imóvel foi transmitido na totalidade.- O Escrevente Habilitado Lazaro Lopes .- O Oficial
Desta. Cr$140,00 - Est. Cr$28,00 - Ap. Cr$21,00 - Total. Cr$189,00.-

R.2-3.112.-Fernandopolis, 11 de outubro de 1.978.EMITENTES:-1)ANTONIO = RIBEIRO PEREIRA (CPF.161.200.278-15), casado, agropecuarista e comer-= ciante, residente e domiciliado a Rua Bahia, nº1.922, nesta cidade; 2) ANTONIO RIBEIRO PEREIRA (CPF.192.584.618-00), agropecuarista e comer- = ciante, e sua mulher APARECIDA RISSO PEREIRA, de prendas domesticas, residentes e domiciliados a Rua Bahia, nº1.950, nesta cidade; e, 3)JESUS= RIBEIRO PEREIRA (CPF.192.584.538-91), casado, agropecuarista e comerciante, residente e domiciliado a Rua Bahia, nº1.960, nesta cidade; todos = brasileiros.- FINANCIADOR:-BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., (CGC. 61.411.633), com sede na Capital deste Estado, a Praça Antonio Prado, nº6. TITULO:- Hipoteca.- FORMA DO TITULO:-Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecaria, emitida a 3 de outubro de 1.978, nesta cidade, vencível a 15 de setembro de 1.981.- VALOR:-Cr$400.000,00(quatrocentos mil cruzeiros), = que será utilizado de uma só vez, para financiamento da aquisição de 60 vacas da raça holandesa, 1/2 sangue, de 4,5 anos de idade, no valor de Cr$600.000,00, sendo que o excesso de Cr$200.000,00,os emitentes aplicarão com recursos proprios.- FORMA DO PAGAMENTO:- Cr$80.000,00 em 15 de setembro de 1979; Cr$80.000,00 em 15 de março de 1.980; Cr$80.000,00 em 15 de setembro de 1.980; Cr$80.000,00 em 15 de março de 1.981; e, = = Cr$80.000,00 em 15 de setembro de 1.981.-Os juros são devidos a taxa de 15% ao ano, elevaveis de 1% ao ano no caso de mora, pagaveis em 30 de = junho, 31 de dezembro, no vencimento e na liquidação da cédula.-BEM VINCULADO:-EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS: o imóvel, objeto da matricula supra número 3.112, avaliado pela importancia total de Cr$100.000,00, cuja cédula, da qual a copia fica = arquivada neste Cartório, foi registrada sob número 3.457, no livro 3-K = O Escrevente Habilitado O Oficial = =
Desta Cr$287,67-Rec.nº 2305

Av.3-3.112.-Certifico que FICA CANCELADA a hipoteca cedular feita sob nº 2, nesta matricula de conformidade com o documento expedido pelo financiador, datado de 10 de janeiro de 1.984.-Fernandópolis, 25 de janeiro de 1.984.-O Escrevente Habilitado = = = = = O Oficial .-
Desta CR$200,00-Rec.nº57.891.-

continua no verso.-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 21,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCILENE TERUYA GOMES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 13/11/2024 09:44:20 -0300, sob o número WFRND25700035633
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003536-87.2024.8.26.0189 e código WFRND257.

SOLICITADO POR: PAOLA GUTIERREZ - CPF/CNPJ: ***.058.928-** DATA: 13/11/2024 09:44:20 - VALOR: R$ 21,39

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA -3.112- | FOLHA -01- VERSO

R.4-3.112.-Por escritura de 5 de dezembro de 1.983, do 2º Tabelião desta comarca (livro 150, fls. 162), os proprietários já qualificados, alienaram o imóvel objeto desta matrícula a OSVALDO JOSÉ TAVARES DE MELO (CIC.018.519.618-79-RG.12.535.564-SP), brasileiro, solteiro, maior, oficial de farmácia, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Líbero de Almeida Silvares, número 1.513; pelo valor de CR$200.000,00.-Fernandópolis, 26 de janeiro de 1.984.-O Escrevente Habilitado _____ O Oficial.-
Emls.CR$5.544,00-Est.CR$1.108,80-ACart.CR$1.108,80-Total CR$7.761,60-Rec.nº57.891-Guias SF nºs.336/337.-

Av.5-3.112.- Por requerimento datado de 4 de junho de 1.985, é feita a presente averbação para constar que no terreno objeto desta matrícula, foi construído conforme projeto aprovado em 30 de agosto de 1984, um prédio com a área de 69,94 metros quadrados de construção, situado à Rua Bahia, nº 1970, conforme se verifica da certidão expedida em 29 de maio de 1.985, pela Prefeitura deste Município, em atenção ao requerimento sob nº 1.613/85.- Fernandópolis, 12 de junho de 1.985.- O Escrevente Habilitado: _____ O Oficial Substº:-.-
Serv.Cr$100,200- Est.Cr$2.754- Ipesp.Cr$2.040- Total Cr$14.994- Guia SF nº Recibo número.- 72.295

Av.6-M.3.112, feita em 20 de dezembro de 1.993. Por escritura pública de compra e venda, lavrada a 24 de novembro de 1.993, no 2º Cartório de Notas local (livro 222, fls.089/090), a qual se juntou o habite-se nº359, expedido em 20 de setembro de 1.990, pela Prefeitura deste município e certidão negativa de débito nº562.703, expedida em 05 de outubro de 1.990, pelo IAPAS, que ficam arquivados, é feita a presente averbação para constar que o prédio edificado no terreno objeto desta matrícula, foi ampliado, passando a contar com a área de 113,14 metros quadrados. O Escrevente Habilitado: _____ (Wilson Inácio Freitas de Paula).O Oficial: _____ (Vilson Garcia Vidal).
Serv.CR$1.448,00-Est.CR$390,96-Ipesp.CR$289,60-Total CR$2.128,56.

Av.7-M.3.112, feita em 20 de dezembro de 1.993. Por escritura pública de compra e venda, lavrada a 24 de novembro de 1.993, no 2º Cartório de Notas local (livro 222, fls.089/090), a qual se juntou a fotocópia autenticada da certidão referente ao termo de casamento nº3.100, expedida pelo Cartório de Registro Civil do distrito sede desta comarca, que fica arquivada, é feita a presente averbação para constar que OSVALDO JOSÉ TAVARES DE MELLO,proprietário do imóvel objeto desta matrícula, sob o regime de comunhão parcial de bens, contraiu matrimônio em 04 de fevereiro de 1.984, com SILVIA HELENA CEVADA, a qual passou a assinar SILVIA HELENA CEVADA DE MELLO. O Escrevente Habilitado: _____ (Wilson Inácio Freitas de Paula).O Oficial: _____ (Vilson Garcia Vidal).
Serv.CR$232,70-Est.CR$62,64-Ipesp.CR$46,40-Total CR$341,74.

R.8-M.3.112, feito em 20 de dezembro de 1.993. Por escritura pública de compra e venda, lavrada a 24 de novembro de 1.993, no 2º Cartório de Notas local (livro 222, fls. 089/090), os proprietários OSVALDO JOSÉ TAVARES DE MELLO (RG.12.535.564-SP e CPF.018.519.618-79), farmacêutico e sua mulher SILVIA HELENA CEVADA DE MELLO (RG.18.876.364-SP e CPF.071.025.568-37), do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Bahia, nº1.970; TRANSMITIRAM, por venda, para DANILIO ALVES DE LIMA (RG.9.048.298-SSP/SP e CPF.141.086.238-00), aposentado, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Bahia, nº1.970, casado sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com ANA DE SOUZA LIMA (RG.9.048.287-SSP/SP e CPF.083.790.238-03), do lar, brasileiros, A TOTALIDADE DO IMÓVEL objeto desta matrícula, pelo preço de CR$200.000,00 (duzentos mil cruzeiros reais), pagos integralmente. O Escrevente Habilitado: _____ (Wilson Inácio

continua na folha nº02

ESTA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCILENE BUENO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 13/11/2024 09:44:20 -0300 sob o número WFRND25700035603733
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003536-07.2024.8.26.0189 e código EXMP27502x.
SOLICITADO POR: PAOLA GUTIERREZ - CPF/CNPJ: ***.058.928-** DATA: 13/11/2024 09:44:20 - VALOR: R$ 21,39

Freitas de Paula).O Oficial: (Vilson Garcia Vidal).
Serv.CR$10.919,00-Est.CR$2.948,13-Ipesp.CR$2.183,80-Total CR$16.050,93.

AV.9/3.112, feita em 21 de outubro de 2015.- (CADASTRO/NÚMERO DE PRÉDIO). Pela escritura pública que deu origem ao R.10 infra, procede-se a presente averbação para constar o seguinte: 1) que o imóvel desta matrícula, está **Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 4.960/00**, conforme certidão do valor de referência, código de controle da certidão 66AA7A4D9ED4ED72, expedida em 15 de setembro de 2015, pela Prefeitura deste Município, que fica arquivada; e, 2) que o prédio desta matrícula, anteriormente sob o nº 1.970, teve sua numeração alterada para o **nº 2.084**, conforme Declaração, expedida em 08 de outubro de 2015 pela Prefeitura deste Município, que fica arquivada. Protocolo nº 181.220, de 05/10/2015.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Ofic.R$13,28- Est.R$3,77- Ipesp.R$1,95- Reg.Civ.R$0,70- T.Just.R$0,91- MP.R$0,64- ISS.R$0,53- Tot.R$21,78.-

---

R.10/3.112, feito em 21 de outubro de 2015.- (DOAÇÃO). Pela escritura pública de doação pura e simples de 25 de setembro de 2015, lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Brasitânia, deste Município (livro 024, págs. 015/017), os proprietários, **DANILIO ALVES DE LIMA**, RG nº 9.048.298-SSP/SP, CPF nº 141.086.238-00, aposentado e sua mulher **ANA DE SOUZA LIMA**, RG nº 9.048.287-SSP/SP, CPF nº 083.790.238-03, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Bahia, nº 2.084, Coester, **DOARAM parte ideal de 20%** do imóvel desta matrícula, pelo valor de R$ 24.200,00 (vinte e quatro mil e duzentos reais), à **neta FABIANA DE LIMA MORENO**, RG nº 29.956.620-1-SSP/SP, CPF nº 223.917.748-93, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Minas Gerais, nº 1.514, Centro. Valor Venal de Referência R$ 24.182,85 (20%).- ITCMD: Isento.- Protocolo nº 181.220, de 05/10/2015.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Ofic.R$499,89- Est.R$142,08- Ipesp.R$73,25- Reg.Civ.R$26,31- T.Just.R$34,31- MP.R$23,99- ISS.R$19,99- Tot.R$819,82.-

---

R.11/3.112, feito em 28 de julho de 2020.- (PARTILHA). Pelo Formal de Partilha expedido em 26 de novembro de 2019, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Renato Soares de Melo Filho, a vista dos autos do Arrolamento Comum - Inventário e Partilha, processo digital nº 1005766-71.2019.8.26.0189, em razão da sentença de 14 de novembro de 2019, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Paulo Victor Alvares Gonçalves, que decidiu acerca da partilha dos bens que ficaram pelo falecimento de ***ANA DE SOUZA LIMA***, ocorrido em 06 de abril de 2016, **parte ideal de 80% do imóvel desta matrícula**, estimada em R$ 62.498,38, foi **PARTILHADA**, de forma que, coube **40%**, no valor de R$ 31.249,19, ao **viúvo meeiro, DANILIO ALVES DE LIMA**, RG nº 9.048.298-SSP/SP, CPF nº 141.086.238-00, brasileiro, viúvo, aposentado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Minas Gerais, nº 1.514; **20%**, no valor de R$ 15.624,59, ao **herdeiro filho, CÉLIO APARECIDO DE LIMA**, RG nº 6.760.109-SSP/SP, CPF nº 786.382.838-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 4.496, no Registo de Imóveis da Comarca de Jales-SP, com **GERALDA MARIA GOMES DE LIMA**, RG nº 23.181.170-6-SSP/SP, CPF nº 317.893.988-19, aposentados, residentes e domiciliados em Jales-SP, na Rua Carlos Drummond de Andrade, nº 4.064, Jardim Arapuã; e, **6,66%** no valor de 5.208,19, a cada um dos **herdeiros netos**, filhos da falecida Leida Maria de Lima Moreno, a saber: **1) FERNANDO LUIS DE LIMA MORENO**, RG nº 27.686.806-7-SSP/SP, CPF nº 261.219.958-66, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **VALÉRIA CRISTINA GERMANO MORENO**, RG nº 25.567.282-2-SSP/SP, CPF nº 246.462.498-55, analistas de sistemas, residentes e domiciliados em São José do Rio Preto-SP, na Rua Lafayete José Spinola, nº 1.875, CA 01,

Continua no verso.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,39
SOLICITADO POR: PAOLA GUTIERREZ - CPF/CNPJ: ***.058.928-** DATA: 13/11/2024 09:44:20 - VALOR: R$ 21,39
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 13/11/2024 09:44:20 , sob o número WFRN25700035633
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003536-87.2024.8.26.0189 e código

Residencial Cidade Jardim; **2) FABIANA DE LIMA MORENO**, RG nº 29.956.620-1-SSP/SP, CPF nº 223.917.748-93, solteira, maior, fisioterapeuta, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Minas Gerais, nº 1.514; e, **3) ANA FLÁVIA DE LIMA MORENO ZANIN**, RG nº 40.107.461-4-SSP/SP, CPF nº 323.410.128-09, psicóloga, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Luis Gregorini, nº 568, Jardim Pôr do Sol, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CLAUBER HUMBERTO ZANIN**, filho de Humberto Zanin e de Ana Maria de Carvalho Zanin, CPF nº 316.011.238-17, farmacêutico; todos brasileiros. Valor Venal de Referência R$ 64.325,56 (80%).- ITCMD pago no valor de R$ 2.291,20.- Protocolo nº 208.067, de 14/07/2020.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Emolumentos: Ofic.R$649,51- Est.R$184,60- Secr.Fazenda.R$126,35- Reg.Civil.R$34,18- T.Just.R$44,58- MP.R$31,18- ISS.R$25,98- Total.R$1.096,38.- [Selo Digital nº 1236793210208067LIQHS020L].-

---

R.12/3.112, feito em 28 de julho de 2020.- (PARTILHA). Pelo formal de partilha que deu origem ao R.11 retro, que decidiu acerca da partilha dos bens que ficaram pelo falecimento de ***DANILIO ALVES DE LIMA***, ocorrido em 07 de agosto de 2018, **parte ideal de 40% do imóvel desta matrícula**, estimada em R$ 31.249,19, foi **PARTILHADA**, de forma que, coube **20%**, no valor de R$ 15.624,59, ao **herdeiro filho, CÉLIO APARECIDO DE LIMA**, RG nº 6.760.109-SSP/SP, CPF nº 786.382.838-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 4.496, no Registo de Imóveis da Comarca de Jales-SP, com **GERALDA MARIA GOMES DE LIMA**, RG nº 23.181.170-6-SSP/SP, CPF nº 317.893.988-19, aposentados, residentes e domiciliados em Jales-SP, na Rua Carlos Drummond de Andrade, nº 4.064, Jardim Arapuã; e, **6,66%** no valor de 5.208,19, a cada um dos **herdeiros netos**, filhos da falecida Leida Maria de Lima Moreno, a saber: **1) FERNANDO LUIS DE LIMA MORENO**, RG nº 27.686.806-7-SSP/SP, CPF nº 261.219.958-66, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **VALÉRIA CRISTINA GERMANO MORENO**, RG nº 25.567.282-2-SSP/SP, CPF nº 246.462.498-55, analistas de sistemas, residentes e domiciliados em São José do Rio Preto-SP, na Rua Lafayete José Spinola, nº 1.875, CA 01, Residencial Cidade Jardim; **2) FABIANA DE LIMA MORENO**, RG nº 29.956.620-1-SSP/SP, CPF nº 223.917.748-93, solteira, maior, fisioterapeuta, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Minas Gerais, nº 1.514; e, **3) ANA FLÁVIA DE LIMA MORENO ZANIN**, RG nº 40.107.461-4-SSP/SP, CPF nº 323.410.128-09, psicóloga, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Luis Gregorini, nº 568, Jardim Pôr do Sol, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CLAUBER HUMBERTO ZANIN**, filho de Humberto Zanin e de Ana Maria de Carvalho Zanin, CPF nº 316.011.238-17, farmacêutico; todos brasileiros. Valor Venal de Referência R$ 32.162,78 (40%).- ITCMD pago no valor de R$ 2.000,00.- Protocolo nº 208.067, de 14/07/2020.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Emolumentos: Ofic.R$649,51- Est.R$184,60- Secr.Fazenda.R$126,35- Reg.Civil.R$34,18- T.Just.R$44,58- MP.R$31,18- ISS.R$25,98- Total.R$1.096,38.- [Selo Digital nº 1236793210208067QT0AFM202].-

---

AV.13/3.112, feita em 28 de julho de 2020.- (DIVÓRCIO). Pelo formal de partilha que deu origem ao R.11 retro, procede-se a presente averbação para constar que a proprietária **Ana Flávia de Lima Moreno Zanin** divorciou-se de **Clauber Humberto Zanin**, que voltou a adotar o nome de solteira, qual seja, **Ana Flávia de Lima Moreno**, nos termos da r. sentença de 19 de novembro de 2018, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Renato Soares de Melo Filho, que transitou em julgado, conforme cópia da certidão de casamento, matrícula nº 116053 01 55 2008 3 00002 077 0000222-22, expedida aos 07 de dezembro de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas Comarca, que se encontra digitalizada no protocolo oficial. Protocolo nº 208.067, de 14/07/2020.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-

Continua na ficha 03

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR JURÍDICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA GERMANO MORENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 13/11/2024 09:44:20 -0300, sob o número WFRND25700035633
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003536-87.2024.8.26.0189 e código WFRND257.

SOLICITADO POR: PAOLA GUTIERREZ - CPF/CNPJ: ***.058.928-** DATA: 13/11/2024 09:44:20 - VALOR: R$ 21,39

Emolumentos: Ofic.R$17,26- Est.R$4,90- Secr.Fazenda.R$3,36- Reg.Civil.R$0,91- T.Just.R$1,18- MP.R$0,83- ISS.R$0,69- Total.R$29,13.- [Selo Digital nº 12367933102080678YYOX620W].-

---

AV.14/3.112, feita em 25 de outubro de 2024.- (PENHORA). Procede-se a presente averbação da **PENHORA** levada a efeito sobre **parte ideal de 13,32%** do imóvel desta matrícula, conforme Certidão de Penhora, datada de 21 de outubro de 2024, expedida nos autos de Execução Civil, processo nº 1001020-87202482601 89, da 1ª Vara Cível desta Comarca, figurando como exequente **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, e como executada, a proprietária **ANA ELÁVIA DE LIMA MORENO**, já qualificada, para cobrança da quantia de R$ 209.498,49, tendo sido a proprietária nomeada depositária.- Protocolo nº 238.990, de 21/10/2024.- A Substituta do Oficial: (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).-
Emolumentos: Ofic.R$166,36- Est.R$47,28- Secr.Fazenda.R$32,36- Reg.Civ.R$08,75- T.Just.R$11,41- MP.R$07,98- ISS.R$06,65- Total.R$280,79.- [Selo Digital nº 12367933100000000165176244].-

---

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIA LEITE BUANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 07/11/2024 14:09:36 - 07/11/2024 14:09:36 - sob o número WFRND25700035603337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003536-87.2024.8.26.0189 e código 2XWPZ502x.

SOLICITADO POR: PAOLA GUTIERREZ - CPF/CNPJ: ***.058.928-** DATA: 13/11/2024 09:44:20 - VALOR: R$ 21,39

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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250732231

1. Responsável Técnico

TITO HELDER DIAS RODRIGUES

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **1319180930**

Registro: **5071433739-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Avenida RAUL GONÇALVES JUNIOR** N°: **850**

Complemento: Bairro: **JARDIM SANTA RITA**

Cidade: **Fernandópolis** UF: **SP** CEP: **15610-000**

Processo Judicial: **0003536-97.2024.8.26.0189** Data de Nomeação: **27/02/2025** Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **2.850,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua BAHIA** N°: **2084**

Complemento: Bairro: **COESTER**

Cidade: **Fernandópolis** UF: **SP** CEP: **15603-093**

Data de Início: **29/04/2025**

Previsão de Término: **29/05/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial** Código:

Proprietário: **Ana Flavia de Lima Moreno** CPF/CNPJ: **323.410.128-09**

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	**Avaliação**	**de imóveis**	**para fins residenciais**	**129,00000**	**metro quadrado**

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

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel pelo MCDDM por Inferência Estatística - Regressão Linear Múltipla

6. Declarações

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TITO HELDER DIAS RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Poder Judiciario, em 30/05/2025 às 10:38 , sob o número WFND25700035633
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003536-97.2024.8.26.0189 e código 6XMR2502x.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ **de** _____ **de** _____

Local **data**

TITO HELDER DIAS RODRIGUES:03991647150 Assinado de forma digital por TITO HELDER DIAS RODRIGUES:03991647150 Dados: 2025.05.02 12:31:35 -03'00'

TITO HELDER DIAS RODRIGUES - CPF: 039.916.471-50

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

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

CREA-SP

Valor ART R$ **103,03** Registrada em: **02/05/2025** Valor Pago R$ **103,03** Nosso Numero: **2620250732231** Versão do sistema

Impresso em: 02/05/2025 11:23:13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TITO HELDER DIAS RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2025 às 08:38 , sob o número WFND25700356833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003626-97.2024.8.26.0189 e código 6XMH2502.