

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**ENDEREÇO:  
LOTES A E B1  
RUAS AMERICANA E CASA GRANDE S/N  
FAZENDA BELÉM E CACHOERIA  
ZONA URBANA  
MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP**



**ENGENHEIRA RESPONSÁVEL:  
LUIZA ARARUNA ANDRADE**

**DATA DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO/2024**

Praça da Bandeira nº 381- Bairro Centro - Aracaju/SE  
[contato@valorizaeng.com.br](mailto:contato@valorizaeng.com.br)  
[www.valorizaeng.com.br](http://www.valorizaeng.com.br)

## RESUMO EXECUTIVO

|                               |                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Data da Avaliação:</b>     | ▪ 02 de Dezembro de 2024                                                                                                      |
| <b>Data da Vistoria:</b>      | ▪ 28 de Novembro de 2024                                                                                                      |
| <b>Objeto:</b>                | ▪ Terrenos Urbanos – Lotes A e B1                                                                                             |
| <b>Finalidade:</b>            | ▪ Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada                                                              |
| <b>Solicitante:</b>           | ▪ AleSat Combustíveis S/A                                                                                                     |
| <b>Localização</b>            | Ruas Americana e Casa Grande s/n, Fazenda<br>▪ Belém e Cachoeira, Zona Urbana, Município de Francisco Morato/SP               |
| <b>Documentação</b>           | Matrículas 3.543 e 3.544, emitidas pelo Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Morato/SP<br>▪                            |
| <b>Inscrição Imobiliária</b>  | ▪ -                                                                                                                           |
| <b>Área do Imóvel</b>         | 30.800,21m <sup>2</sup> , sendo:<br>▪ 22.487,50m <sup>2</sup> - Lote A<br>8.312,71m <sup>2</sup> - Lote B1                    |
| <b>Utilização do Imóvel</b>   | ▪ Sem Utilização                                                                                                              |
| <b>Ocupação do Imóvel</b>     | ▪ Desocupado                                                                                                                  |
| <b>Proprietário do Imóvel</b> | ▪ Sra. Olga Eleuterio da Silva                                                                                                |
| <b>Estado de Conservação</b>  | ▪ Não se Aplica                                                                                                               |
| <b>Padrão de Acabamento</b>   | ▪ Não se Aplica                                                                                                               |
| <b>Metodologia</b>            | ▪ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado<br>▪ A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT. |
| <b>Avaliação</b>              | ▪ Valor de Mercado: R\$ 7.390.000,00<br>▪ Valor de Liquidação: R\$ 5.600.000,00                                               |

## Sumário

|            |                                                          |           |
|------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>INTRODUÇÃO.....</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1.       | PREÇO x VALOR.....                                       | 4         |
| <b>2.</b>  | <b>NORMAS TÉCNICAS VIGENTES.....</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>OBJETIVO/FINALIDADE.....</b>                          | <b>6</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>SOLICITANTE / INTERESSADO .....</b>                   | <b>6</b>  |
| <b>7.</b>  | <b>VISTORIA.....</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>8.</b>  | <b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>                    | <b>7</b>  |
| 8.1.       | ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO.....                           | 7         |
| 8.1.1.     | A MICRORREGIÃO.....                                      | 7         |
| 8.2.       | O IMÓVEL.....                                            | 8         |
| 8.2.1.     | CROQUI DE LOCALIZAÇÃO.....                               | 8         |
| 8.2.2.     | O TERRENO .....                                          | 8         |
| <b>9.</b>  | <b>COMENTÁRIOS ACERCA DO MERCADO.....</b>                | <b>9</b>  |
| <b>10.</b> | <b>MÉTODOS DE AVALIAÇÃO SEGUNDO A NBR 14-653.....</b>    | <b>10</b> |
| <b>11.</b> | <b>METODOLOGIA UTILIZADA .....</b>                       | <b>11</b> |
| 11.1.      | DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO.....                        | 11        |
| 11.2.      | VARIÁVEIS UTILIZADAS.....                                | 11        |
| 11.3.      | QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO .....                           | 14        |
| 11.4.      | FICHA DE PESQUISA.....                                   | 16        |
| 11.5.      | VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....                         | 18        |
| 11.6.      | VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA (VLI).....                  | 20        |
| 11.7.      | QUADRO RESUMO .....                                      | 21        |
| <b>12.</b> | <b>GRAUS .....</b>                                       | <b>21</b> |
| <b>13.</b> | <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>                         | <b>21</b> |
| <b>14.</b> | <b>TERMO DE ENCERRAMENTO.....</b>                        | <b>22</b> |
|            | ANEXOS                                                   | 23        |

## 1. INTRODUÇÃO

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Em geral, quando se procede uma avaliação patrimonial, o que se procura determinar é o valor de mercado, considerando todas as condições que, a cada momento, possam influenciar, de alguma forma, no valor do bem. Em conformidade com a legislação societária, as avaliações e reavaliações dos bens do ativo permanente imobilizado são feitas a preços de mercado, podendo, em algumas eventualidades, ser adotado o valor em uso, sendo indispensável a definição da vida útil econômica e o valor residual ao final da vida útil remanescente, especialmente quando se tratar de laudo de avaliação de bens de qualquer natureza para ajuste de avaliação patrimonial de empresas.

Avaliação patrimonial é a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data, como define a Norma NBR 14.653-1 da ABNT.

Como cada bem tem a sua peculiaridade e especificidade, caracterizá-lo corretamente será o primeiro passo para que se possa efetivamente proceder às comparações com outros bens cujo valor se conhece.

Após a caracterização do bem e da definição do que possa vir a ser a sua utilização mais racional, é possível identificar o segmento do mercado no qual ele se insere.

Valor de Liquidação Forçada é o valor que uma propriedade terá se exposta à venda imediata no mercado, estando cientes, o comprador e o vendedor, das características e finalidades para os quais o imóvel serve.

### 1.1. PREÇO x VALOR

Conforme citado no item acima, o valor é mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Ou seja, o valor a ser determinado corresponde sempre à que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação.

Com relação ao conceito de preço, admite-se que este seja a expressão monetária de um bem, isto é, a quantia em dinheiro que uma determinada mercadoria pode ser vendida. Portanto, mesmo que dois imóveis possuam valores de mercado diferentes, eles podem ser vendidos pelo mesmo preço (quantidades de moeda), bastando-se as taxas de remuneração do capital.

## 2. NORMAS TÉCNICAS VIGENTES

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações, conforme abaixo:

Praça da Bandeira nº 381- Bairro Centro - Aracaju/SE  
contato@valorizaeng.com.br  
**www.valorizaeng.com.br**

- NBR 14 653 – Avaliação de Bens
  - NBR 14653 – 1: Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais.
  - NBR 14653 – 2: Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos.
- Lei Federal nº. 5.194, de 21/12/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro;
- Lei nº. 6.496, de 07/12/1977, que regulamenta a Anotação de Responsabilidade Técnica;
- Resolução nº 345 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 27/07/90, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- Resolução nº 218 de 29 de junho de 1973, que discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais de Engenharia, Arquitetura, Agronomia - Art. 1º. Atividade 06 (Avaliação);
- Resolução nº 1002, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 26/11/2002 que adota o Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia e dá outras providências;

### 3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Como principais ressalvas destacam-se as seguintes:

- A documentação apresentada foi tida como firme e valiosa;
- Para fundamentação e suporte desse estudo, a Valoriza Engenharia valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde ele encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente;
- Não é conhecido pelo avaliador nenhum ônus existente de qualquer natureza sobre o avaliando seja do tipo hipoteca, penhor, arresto ou qualquer outro, tendo sido essa premissa adotada no cálculo do valor de mercado;
- Os dados coletados no mercado imobiliário local, os resultados das análises e cálculos realizados, bem como as informações necessárias à fundamentação desta avaliação, encontram-se no corpo deste laudo e em seus anexos;
- As informações referentes às medidas e áreas dos terrenos dos imóveis foram obtidas a partir das documentações de posse fornecidas (Matrículas 3.543 e 3.544), concomitante aferido in loco e estimativas via satélite - Google Maps;
- **Salienta-se que o Lote B1 (Matrícula 3.544) possui uma Faixa de Servidão de Passagem de Águas Pluviais e Manutenção do Sistema com uma área de 203,74m<sup>2</sup>. Dito isso, para efeitos de cálculo, levou-se em consideração o desconto da área da faixa de servidão da área inicial do imóvel estudado. Logo, tem-se:  $8.516,45\text{m}^2 - 203,74\text{m}^2 = 8.312,71\text{m}^2$  (utilizada na homogeneização de fatores):**
- **Vale ressaltar que, para o desenvolvimento deste trabalho, os terrenos urbanos (Lotes A e B1) foram considerados vizinhos/contíguos, apesar de existir uma Faixa de Servidão entre eles;**

- Apesar de ser disponibilizada a Planta de Quadra, a delimitação do imóvel trata-se apenas de uma estimativa;
- Aparentemente, os imóveis encontram-se desocupados/sem utilização;
- De acordo com as Matrículas 3.543 e 3.544, o proprietário do imóvel é a Sra. Olga Eleuterio da Silva;
- Atualmente, o imóvel não dispõe de habitabilidade, visto que tratam-se de terrenos urbanos.

#### **4. OBJETIVO/FINALIDADE**

O presente trabalho tem como objetivo determinar o valor de mercado e de liquidação forçada dos terrenos urbanos, referentes aos Lotes A e B1, situados nas Ruas Americana e Casa Grande s/n, Fazenda Belém e Cachoeira, Zona Urbana, Município de Francisco Morato/SP.

#### **5. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA**

- Matrículas 3.543 e 3.544, emitidas pelo Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Morato/SP;
- Plantas de Desdobro dos Lotes.

#### **6. SOLICITANTE / INTERESSADO**

O presente laudo atende a solicitação da empresa Alesat Combustíveis S/A.

#### **7. VISTORIA**

Visa permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos e deverá fornecer:

- 1.0 – Características da região, abrangendo:
  - 1.1 – Aspectos físicos
  - 1.2 – Melhoramentos públicos, vias de acesso, urbanização e infraestrutura urbana
  - 1.3 – Equipamentos e serviços comunitários; níveis de atividades existentes
  - 1.4 – Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local.
- 2.0 – Características do imóvel, abrangendo:
  - 2.1 – Terreno
  - 2.2 – Benfeitorias
  - 2.3 – Equipamentos

A vistoria no imóvel foi realizada dia 28/11/2024 às 11:24h, quando foram realizadas análises internas e externas do imóvel, sem a presença de acompanhante.

## 8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 8.1. ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

Considerado uma capital subregional de alta influência na região, o município de Francisco Morato fica perto da cidade de São Paulo. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes pelos serviços de saúde avançada.

Francisco Morato é o 19º município mais populoso da pequena região de São Paulo, com 165,1 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 1,9 bilhão de reais, sendo que 55,7% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da administração pública (37,1%), da indústria (7,2%) e da agropecuária (0%).

Com esta estrutura, o PIB per capita de Francisco Morato é de R\$ 10,4 mil, valor inferior à média do estado (R\$ 58,3 mil), da grande região de São Paulo (R\$ 61,3 mil) e da pequena região de São Paulo (R\$ 63 mil).

Entre 2006 a 2021, o crescimento do PIB municipal apresentou o 29º melhor desempenho da região imediata. Nos últimos dez anos, o crescimento nominal do nível de atividade da cidade foi de 111,9% e a taxa apresentada dos últimos 5 anos foi de 36,6%.

#### 8.1.1. A MICRORREGIÃO

A Fazenda Belém e Cachoeira possui como principais artérias a Avenida Lins, além das Ruas Americana e Daniel Cândido dos Santos.

- Serviços Públicos e Comunitários:

|   |                     |   |          |   |              |
|---|---------------------|---|----------|---|--------------|
| X | Coleta de Lixo      |   | Banco    |   | Educação     |
| X | Transporte Coletivo | X | Comércio |   | Saúde        |
| X | Segurança           |   | Lazer    | X | Restaurantes |

- Infraestrutura Urbana:

|   |                    |   |                  |  |                   |
|---|--------------------|---|------------------|--|-------------------|
| X | Rede de Água       | X | Energia Elétrica |  | Fossa e Sumidouro |
| X | Rede de Esgoto     | X | Guias e Sarjetas |  | Gás Canalizado    |
| X | Iluminação Pública | X | Pavimentação     |  |                   |

- Zona de Uso:  
Mista (Residencial x Comercial)

| Acabamento | Perfil     | Demográfico |
|------------|------------|-------------|
| Médio      | Horizontal | Alto        |

| Zoneamento                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lei Complementar Nº 232, de 20 de agosto de 2010, emitida pela Câmara Municipal de Francisco Morato/SP |

## 8.2. O IMÓVEL

### 8.2.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

- Delimitação do Imóvel



**Referências Geográficas da Localização:** 23°17'51.6"S 46°44'33.6"W

**OBS.<sup>1</sup>: Vale salientar que a delimitação trata-se apenas de uma estimativa, não sendo possível realizá-la com assertividade, diante da falta de documentação necessária.**

### 8.2.2. O TERRENO

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

|                              |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Área:</b>                 | <b>30.800,21m<sup>2</sup>, sendo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lote A: 22.487,50m<sup>2</sup></li> <li>• Lote B1: 8.312,71m<sup>2</sup></li> </ul> |
| <b>Acesso:</b>               | Excelente – Com pavimentação                                                                                                                                       |
| <b>Disposição:</b>           | Meio de Quadra                                                                                                                                                     |
| <b>Formato:</b>              | Irregular                                                                                                                                                          |
| <b>Topografia:</b>           | Declive                                                                                                                                                            |
| <b>Tipo de Pavimentação:</b> | Asfalto                                                                                                                                                            |

|                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Fechamento:</b>               | Não Possui                       |
| <b>Localização:</b>              | Boa                              |
| <b>Superfície:</b>               | Seca                             |
| <b>Condições do Solo:</b>        | Não foram fornecidas informações |
| <b>Restrições de Utilização:</b> | Não foram fornecidas informações |

**OBS.<sup>1</sup>:** As áreas dos terrenos foram retiradas das documentações de posse fornecidas (Matrículas 3.543 e 3.544, emitidas pelo Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Morato/SP);

**OBS.<sup>2</sup>:** A área do terreno referente ao Lote B1 (8.516,45m<sup>2</sup>) possui um decréscimo em função da Faixa de Servidão de Passagem de Águas Pluviais e Manutenção do Sistema (203,74m<sup>2</sup>) em relação à área inicial, passando a ser 8.312,71m<sup>2</sup>.

## 9. COMENTÁRIOS ACERCA DO MERCADO

O Brasil volta ao grupo das 10 maiores economias do mundo após alta do PIB. O crescimento de 2,9% do Produto Interno Bruto (PIB) em 2023 colocou o Brasil de volta na lista das 10 maiores economias do mundo. Ainda, segundo o último relatório divulgado pelo FMI (Fundo Monetário Internacional), o Brasil deve ser a 8ª economia maior do mundo em 2024, com um crescimento previsto no PIB de 2,2% em 2024. No ano passado, o Brasil estava na 9ª posição.

Os números do FMI foram divulgados em Abril/2024, em Washington, nos EUA. Os dados estão nos relatórios World Economic Outlook e Fiscal Monitor. A projeção representa aumento de 0,5% em relação à projeção divulgada anteriormente, que previa crescimento de 1,7%.

Para o ano de 2024, era esperado um ano de retomada modesta, porém consistente, do mercado imobiliário. Depois do *boom* durante a pandemia, o setor retraiu, embora tenha se mantido em um patamar historicamente alto. Dois grandes movimentos prenunciaram, no ano passado, o processo de retomada: por um lado, as sucessivas quedas na taxa básica de juros; por outro, o fortalecimento de programas habitacionais.

O cenário era de otimismo, mas isso não significa que inexistiam pontos de atenção. O primeiro deles é o crescimento do PIB, que de acordo com todas as principais projeções deve ser menor neste ano, bem como a interrupção do corte na taxa básica de juros.

A meta de inflação deste ano, definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), é de 3,0% e será considerada cumprida se oscilar entre 1,5% e 4,5%. A partir de 2025, o governo mudou o regime de metas de inflação, e a meta passou a ser contínua em 3%, podendo oscilar entre 1,5% e 4,5% sem que seja descumprida. Porém, os economistas do mercado financeiro estimaram que a inflação de 2024 somará 3,98% e, a de 2025, 3,85%. Destarte, estará acima da meta central nos dois anos.

No começo de Março/2024, a projeção dos analistas estava em 3,74% para a inflação de 2024 e em 3,50% para o IPCA do próximo ano. Em Junho/2024, o Banco Central estimou que as projeções de inflação do Copom em seu cenário de referência estavam em 4% em 2024 e 3,4% em 2025. No começo de Maio/2024, o BC estimava uma inflação de 3,8% para 2024 e de 3,3% para 2025. Com isso, as projeções dos

analistas, e também do BC, estão se distanciando as metas centrais de inflação, fixadas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

A taxa Selic, juros básicos da economia, é um dos principais indicadores que precisam ser observados quando falamos da economia de um país. O Banco Central utiliza a Selic como principal instrumento para manter sob controle a inflação oficial.

De acordo com a Agência Brasil, a alta recente do dólar e o aumento das incertezas econômicas fizeram o BC interromper o corte de juros iniciado em 2023. Na última reunião, realizada em Junho/2024, o colegiado manteve a Selic no mesmo patamar (10,50%) depois de 07 reduções seguidas. De março de 2021 a agosto de 2022, o Copom elevou a Selic por 12 vezes consecutivas, em um ciclo de aperto monetário. Por um ano, de agosto de 2022 a agosto de 2023, a taxa foi mantida em 13,75% ao ano, por sete vezes seguidas. Com o controle dos preços, o BC passou a realizar os cortes na Selic, chegando ao patamar atual de 10,50% ao ano.

Para o mercado financeiro, a Selic deve encerrar 2024 no patamar que está hoje, em 10,5% ao ano. Para o fim de 2025, a estimativa é de que a taxa básica caia para 9,5% ao ano. Para 2026 e 2027, a previsão é que ela seja reduzida novamente, para 9% ao ano, para os dois anos.

O mercado imobiliário, em especial, se beneficia diretamente da Selic em patamares mais baixos, porque com isso os custos dos financiamentos ficam menores e naturalmente a demanda tende a aumentar.

Em imóveis, especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

- Nível de utilidade do imóvel avaliando: Alta
- Nível de oferta de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando na região: Média
- Nível de demanda de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Média
- Absorção pelo mercado de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Média
- Conjuntura do mercado atual para imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Oportuno para compra.
- Tendência futura do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando: Manutenção dos valores atuais.

## 10. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO SEGUNDO A NBR 14-653

**Comparativo de Dados de Mercado** - em que o valor é definido através de dados de mercado, após tratamentos estatísticos.

**Quantitativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias** - apropria-se o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus elementos construtivos.

**Evolutivo** - identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno, edificações e benfeitorias).

**Renda** - apropria-se o valor do imóvel com base na capitalização da sua renda líquida (real ou prevista).

**Involutivo** - que se baseia em estudo de viabilidade técnico-econômica para um aproveitamento eficiente do imóvel.

**Residual** - o valor do terreno é definido por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias

## 11. METODOLOGIA UTILIZADA

Levando-se em consideração o citado na NBR 14-653 acerca da preferência do método a ser utilizado e condições mediante caracterização do imóvel – Terreno Urbano – foi optado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de um Quadro de Homogeneização – Homogeneização de Fatores.

### 11.1. DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

Os estudos foram desenvolvidos a partir da vistoria do imóvel e sua região circunvizinha, com pesquisa específicas de mercado de imóveis comerciais urbanos, análise do mercado imobiliário de imóveis com características similares ao avaliando e informações fornecidas por proprietários, corretores imobiliários e profissionais do segmento.

A matriz de valores foi identificada segundo os atributos (variáveis) mais significativos e outras características locais, sendo a amostra composta de transações e ofertas.

Do total de 06 (seis) dados levantados, que estão localizados em regiões geoeconômicas semelhantes à do bem avaliando, bem como demais características similares foram todos aproveitados.

### 11.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

As influências de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, que interferem na formação do preço dos bens, foram determinadas através de uma análise do mercado utilizando um modelo estatístico inferencial, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653. Os resultados assim obtidos permitem uma melhor linearização das diferenças encontradas, sendo que que elementos pesquisados ao serem coletados devem apresentar características mais homogêneas possíveis ao imóvel avaliando, de forma a minimizar as discrepâncias e segar a um resultado mais fundamento e preciso.

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

**FATOR OFERTA (FOF)**- variável referente à origem da informação, visto que a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, obedecendo ao seguinte:

|      |                 |
|------|-----------------|
| 1,00 | Venda/Transação |
| 0,90 | Oferta          |

**FATOR ÁREA (FA)** - variável quantitativa, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Foi utilizado o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008) e obedece ao seguinte cálculo:

Se  $r = (Ar - Ap) / Ap > 0,30$ , adotar  $f = r^{(1/8)}$

Se  $r = (Ar / Ap) / Ap < 0,30$ , adotar  $f = r^{(1/4)}$

**FATOR ACESSO (FAC)** - variável qualitativa referente às condições de acesso dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região (ex: possui mais de uma frente e etc), obedecendo ao seguinte:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0,85</b> | Acesso Regular, com possibilidade (ou não) de impedimento ou situação de encravamento, possuindo apenas uma frente, além de estar localizado em uma região de regular/baixa infraestrutura urbana, frente para ruas/avenidas de baixo fluxo transitório |
| <b>0,90</b> | Acesso Bom, sem impedimento ou situação de encravamento, possuindo apenas uma frente, além de estar localizado em uma região de regular infraestrutura urbana, frente para ruas/avenidas de médio ou médio baixo fluxo transitório                      |
| <b>0,95</b> | Acesso Muito Bom, sem impedimento ou situação de encravamento, possuindo (ou não) mais de uma frente, além de estar localizado em uma região de boa infraestrutura urbana, próximo de ruas/avenidas de alto fluxo transitório                           |
| <b>1,00</b> | Acesso Ótimo, sem impedimento ou situação de encravamento, possuindo (ou não) mais de uma frente, além de estar localizado em uma região de ótima infraestrutura urbana, frente para ruas/avenidas de alto fluxo transitório                            |

**FATOR LOCALIZAÇÃO (FTR)** - variável qualitativa referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região, obedecendo ao seguinte:

|             |                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0,85</b> | Região com localização favorável, se comparada com o objeto estudado, estando localizado em logradouro com alto trânsito entre pessoas e veículos;     |
| <b>0,90</b> | Região com localização favorável, se comparada com o objeto estudado, estando localizado em logradouro com médio trânsito entre pessoas e veículos;    |
| <b>0,95</b> | Região com localização favorável, se comparada com o objeto estudado, estando localizado em logradouro com regular trânsito entre pessoas e veículos;  |
| <b>1,00</b> | Localização Paradigma, adotada como atributo de qualidade igual ao do objeto estudado (Avaliando);                                                     |
| <b>1,05</b> | Região com localização desfavorável, se comparada com o objeto estudado, estando localizado em logradouro com médio trânsito entre pessoas e veículos; |

|             |                                                                                                                                                          |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1,10</b> | Região com localização desfavorável, se comparada com o objeto estudado, estando localizado em logradouro com regular trânsito entre pessoas e veículos; |
| <b>1,15</b> | Região com localização desfavorável, se comparada com o objeto estudado, estando localizado em logradouro com pouco trânsito entre pessoas e veículos;   |

**FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP)** - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

|             |                |
|-------------|----------------|
| <b>0,20</b> | Água           |
| <b>0,10</b> | Esgoto         |
| <b>0,05</b> | Luz Pública    |
| <b>0,20</b> | Luz Domiciliar |
| <b>0,10</b> | Guias-Sarjetas |
| <b>0,30</b> | Pavimentação   |
| <b>0,05</b> | Telefone       |

**FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP)** - variável qualitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

- Para o terreno plano o fator = 1.
- Caimento para o fundo (declive)
  - Pequenos desníveis de até 5% da sua superfície - 0,9
  - Desníveis entre 5% e 10% da sua superfície - 0,8
  - Maiores desníveis acima de 10% da sua superfície - 0,7
- Caimento para frente (active)
  - Desníveis Suaves de até 10% da sua superfície - 0,9
  - Desníveis acentuados acima de 10% da sua superfície - 0,8

#### CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS:

##### • Lote A

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <b>Tamanho / Área:</b>    | 22.487,50m <sup>2</sup> |
| <b>Topografia:</b>        | 0,90                    |
| <b>Serviços Públicos:</b> | 1,00                    |
| <b>Localização:</b>       | Boa                     |
| <b>Acesso:</b>            | 1,00                    |

- **Lote B1**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| <b>Tamanho / Área:</b>    | 8.312,71m <sup>2</sup> |
| <b>Topografia:</b>        | 0,90                   |
| <b>Serviços Públicos:</b> | 1,00                   |
| <b>Localização:</b>       | Boa                    |
| <b>Acesso:</b>            | 1,00                   |

Após a seleção dos elementos de amostragem e fatores que influenciam na formação do valor de mercado do imóvel, foram determinados os intervalos de confiança de valores para as características do avaliando, através de homogeneização com tratamento de fatores, utilizando a ferramenta do Excel.

Foram testados outros fatores, porém as mesmas não se mostraram representativas para a definição do valor do imóvel, em função da homogeneidade destas características nos elementos pesquisados. O comportamento das variáveis está demonstrado na matriz de valores constante no tópico a seguir.

### **11.3. QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Dentro das condições apresentadas no presente trabalho, os valores médio, mínimo e máximo estão relacionados no Anexo III.

Em função da disponibilidade e confiabilidade de ofertas do mercado imobiliário local, é realizada uma pesquisa, tão ampla quanto for necessária ao caso, junto a profissionais de vendas do mercado imobiliário, proprietários, cartório, anúncios de jornais e placas fixadas nos imóveis à venda na região.

As influências de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, que interferem na formação do preço dos bens, foram determinadas através de uma análise do mercado utilizando fatores de homogeneização, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653.

Os resultados assim obtidos permitem uma melhor linearização das diferenças encontradas, sendo que que elementos pesquisados ao serem coletados devem apresentar características mais homogêneas possíveis ao imóvel avaliando, de forma a minimizar as discrepâncias e segar a um resultado mais fundamento e preciso.

## • Lote A

| QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO |                        |                |                       |      |                      |      |      |      |      |      |                   |                     |
|--------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|------|----------------------|------|------|------|------|------|-------------------|---------------------|
| Dado                     | Endereço               | Área do Imóvel | Oferta Inicial R\$/m² | FOF  | Oferta Homog. R\$/m² | FTA  | FTR  | FAC  | FSP  | FTP  | Índice Resultante | Valor Homog. R\$/m² |
| 1                        | Rua Hum                | 25000,00       | R\$ 252,00            | 0,90 | R\$ 226,80           | 1,03 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,177             | R\$ 266,91          |
| 2                        | Rua Serra do Espinhaço | 6187,00        | R\$ 193,96            | 0,90 | R\$ 174,56           | 0,85 | 1,15 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,054             | R\$ 183,93          |
| 3                        | Rua Jamaica            | 2868,00        | R\$ 244,07            | 0,90 | R\$ 219,67           | 0,77 | 1,15 | 1,11 | 1,00 | 1,00 | 1,034             | R\$ 227,17          |
| 4                        | Rua Aguai              | 2600,00        | R\$ 350,00            | 0,90 | R\$ 315,00           | 0,76 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,711             | R\$ 223,96          |
| 5                        | Avenida São Paulo      | 3560,00        | R\$ 449,44            | 0,90 | R\$ 404,49           | 0,79 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,694             | R\$ 280,81          |
| 6                        | Alameda dos Eucaliptos | 3140,00        | R\$ 254,78            | 0,90 | R\$ 229,30           | 0,78 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,932             | R\$ 213,67          |

| Legenda |                         |
|---------|-------------------------|
| FOF     | Fator Oferta            |
| FTA     | Fator Tamanho / Área    |
| FTR     | Fator Localização       |
| FAC     | Fator Acesso            |
| FSP     | Fator Serviços Públicos |
| FTP     | Fator Topografia        |

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Média Homogeneizada:       | R\$ 232,74       |
| Campo de Arbitrio (+/-15%) | R\$ 4.445.500,00 |
|                            | R\$ 6.014.500,00 |

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Área Total (m²)          | 22487,50         |
| Valor Unitário (R\$/m²): | R\$ 232,74       |
| Valor Total (R\$):       | R\$ 5.233.744,89 |
| Fator atratividade:      | 1,00             |
| Valor Adotado:           | R\$ 5.230.000,00 |

## • Lote B1

| QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO |                        |                |                       |      |                      |      |      |      |      |      |                   |                     |
|--------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|------|----------------------|------|------|------|------|------|-------------------|---------------------|
| Dado                     | Endereço               | Área do Imóvel | Oferta Inicial R\$/m² | FOF  | Oferta Homog. R\$/m² | FTA  | FTR  | FAC  | FSP  | FTP  | Índice Resultante | Valor Homog. R\$/m² |
| 1                        | Rua Hum                | 25000,00       | R\$ 252,00            | 0,90 | R\$ 226,80           | 1,15 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,298             | R\$ 294,29          |
| 2                        | Rua Serra do Espinhaço | 6187,00        | R\$ 193,96            | 0,90 | R\$ 174,56           | 0,93 | 1,15 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,131             | R\$ 197,51          |
| 3                        | Rua Jamaica            | 2868,00        | R\$ 244,07            | 0,90 | R\$ 219,67           | 0,88 | 1,15 | 1,11 | 1,00 | 1,00 | 1,137             | R\$ 249,66          |
| 4                        | Rua Aguai              | 2600,00        | R\$ 350,00            | 0,90 | R\$ 315,00           | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,812             | R\$ 255,83          |
| 5                        | Avenida São Paulo      | 3560,00        | R\$ 449,44            | 0,90 | R\$ 404,49           | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,799             | R\$ 323,36          |
| 6                        | Alameda dos Eucaliptos | 3140,00        | R\$ 254,78            | 0,90 | R\$ 229,30           | 0,89 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,035             | R\$ 237,42          |

| Legenda |                         |
|---------|-------------------------|
| FOF     | Fator Oferta            |
| FTA     | Fator Tamanho / Área    |
| FTR     | Fator Localização       |
| FAC     | Fator Acesso            |
| FSP     | Fator Serviços Públicos |
| FTP     | Fator Topografia        |

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Média Homogeneizada:       | R\$ 259,68       |
| Campo de Arbitrio (+/-15%) | R\$ 1.836.000,00 |
|                            | R\$ 2.484.000,00 |

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Área Total (m²)          | 8312,71          |
| Valor Unitário (R\$/m²): | R\$ 259,68       |
| Valor Total (R\$):       | R\$ 2.158.621,11 |
| Fator atratividade:      | 1,00             |
| Valor Adotado:           | R\$ 2.160.000,00 |

## 11.4. FICHA DE PESQUISA

### • Lote A

| MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES                                     |                           |                                                                                                                                      |                      |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|    | INFORMAÇÕES DO AVALIANDO: |                                                                                                                                      |                      |                       |
|                                                                                     | Área Total (m²):          |                                                                                                                                      | 22487,50             |                       |
|                                                                                     | Topografia:               |                                                                                                                                      | 0,90                 |                       |
|                                                                                     | Serviços Públicos:        |                                                                                                                                      | 1,00                 |                       |
|                                                                                     | Acesso:                   |                                                                                                                                      | 1,00                 |                       |
|                                                                                     | Localização:              |                                                                                                                                      | Boa                  |                       |
| FICHA DE PESQUISA                                                                   |                           |                                                                                                                                      |                      |                       |
| Dado 01                                                                             |                           |                                                                                                                                      |                      |                       |
|    | Endereço:                 | Rua Hum                                                                                                                              |                      | 29/11/2024            |
|                                                                                     | Complemento:              | -                                                                                                                                    | Bairro:              | Jardim São José       |
|                                                                                     | Informante:               | Imobiliária Cajamar                                                                                                                  | Contato:             | (11) 4447-4282        |
|                                                                                     | Área Total:               | 25000,00                                                                                                                             | Topografia:          | 0,90                  |
|                                                                                     | Valor Ofertado:           | R\$ 6.300.000,00                                                                                                                     | Valor Unitário:      | R\$ 252,00            |
|                                                                                     | Serviços Públicos:        | 1,00                                                                                                                                 | Acesso:              | 1,00                  |
|                                                                                     | Cidade/UF:                | Francisco Morato/SP                                                                                                                  | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9            |
|                                                                                     | Site / Link Pesquisa:     | olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/area-a-venda-25000-m-por-r-6-300-000-00-jardim-sao-jose-francisco-morato-sp-989409384?lis=lis |                      |                       |
| Dado 02                                                                             |                           |                                                                                                                                      |                      |                       |
|  | Endereço:                 | Rua Serra do Espinhaço                                                                                                               |                      | 29/11/2024            |
|                                                                                     | Complemento:              | -                                                                                                                                    | Bairro:              | Jardim Santa Catarina |
|                                                                                     | Informante:               | Casa Bellu                                                                                                                           | Contato:             | (11) 4819-7001        |
|                                                                                     | Área Total:               | 6187,00                                                                                                                              | Topografia:          | 0,90                  |
|                                                                                     | Valor Ofertado:           | R\$ 1.200.000,00                                                                                                                     | Valor Unitário:      | R\$ 193,96            |
|                                                                                     | Serviços Públicos:        | 1,00                                                                                                                                 | Acesso:              | 0,95                  |
|                                                                                     | Cidade/UF:                | Francisco Morato/SP                                                                                                                  | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9            |
|                                                                                     | Site / Link Pesquisa:     | https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-em-jardim-santa-catarina-francisco-morato-1266179686?lis=listing.1100      |                      |                       |
| Dado 03                                                                             |                           |                                                                                                                                      |                      |                       |
|  | Endereço:                 | Rua Jamaica                                                                                                                          |                      | 29/11/2024            |
|                                                                                     | Complemento:              | -                                                                                                                                    | Bairro:              | Jardim Buenos Aires   |
|                                                                                     | Informante:               | Escodolar Inteligência Imobiliária                                                                                                   | Contato:             | (11) 95226-0030       |
|                                                                                     | Área Total:               | 2868,00                                                                                                                              | Topografia:          | 0,90                  |
|                                                                                     | Valor Ofertado:           | R\$ 700.000,00                                                                                                                       | Valor Unitário:      | R\$ 244,07            |
|                                                                                     | Serviços Públicos:        | 1,00                                                                                                                                 | Acesso:              | 0,90                  |
|                                                                                     | Cidade/UF:                | Francisco Morato/SP                                                                                                                  | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9            |
|                                                                                     | Site / Link Pesquisa:     | https://www.escodolarimoveis.com.br/imovel/terreno-francisco-morato-2-869-m/TE0573-ESCO?from=sale                                    |                      |                       |
| Dado 04                                                                             |                           |                                                                                                                                      |                      |                       |
|  | Endereço:                 | Rua Aguai                                                                                                                            |                      | 29/11/2024            |
|                                                                                     | Complemento:              | -                                                                                                                                    | Bairro:              | Vila Rossi            |
|                                                                                     | Informante:               | Casa Bellu                                                                                                                           | Contato:             | (11) 4819-7001        |
|                                                                                     | Área Total:               | 2600,00                                                                                                                              | Topografia:          | 0,95                  |
|                                                                                     | Valor Ofertado:           | R\$ 910.000,00                                                                                                                       | Valor Unitário:      | R\$ 350,00            |
|                                                                                     | Serviços Públicos:        | 1,00                                                                                                                                 | Acesso:              | 1,00                  |
|                                                                                     | Cidade/UF:                | Francisco Morato/SP                                                                                                                  | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9            |
|                                                                                     | Site / Link Pesquisa:     | https://casabellu.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-2600m2-vila-rossi-francisco-morato-sp-id-68                                     |                      |                       |
| Dado 05                                                                             |                           |                                                                                                                                      |                      |                       |
|  | Endereço:                 | Avenida São Paulo                                                                                                                    |                      | 29/11/2024            |
|                                                                                     | Complemento:              | -                                                                                                                                    | Bairro:              | Parque Paulista       |
|                                                                                     | Informante:               | Fortbens Imóveis                                                                                                                     | Contato:             | (11) 4445-2603        |
|                                                                                     | Área Total:               | 3560,00                                                                                                                              | Topografia:          | 0,90                  |
|                                                                                     | Valor Ofertado:           | R\$ 1.600.000,00                                                                                                                     | Valor Unitário:      | R\$ 449,44            |
|                                                                                     | Serviços Públicos:        | 1,00                                                                                                                                 | Acesso:              | 1,00                  |
|                                                                                     | Cidade/UF:                | Francisco Morato/SP                                                                                                                  | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9            |
|                                                                                     | Site / Link Pesquisa:     | https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-residencial-a-venda-no-bairro-vila-rossi-1305355688?lis=listing.1100       |                      |                       |
| Dado 06                                                                             |                           |                                                                                                                                      |                      |                       |
|  | Endereço:                 | Alameda dos Eucaliptos                                                                                                               |                      | 29/11/2024            |
|                                                                                     | Complemento:              | -                                                                                                                                    | Bairro:              | Estância Belém        |
|                                                                                     | Informante:               | Gilmar Rocha                                                                                                                         | Contato:             | Chat                  |
|                                                                                     | Área Total:               | 3140,00                                                                                                                              | Topografia:          | 0,90                  |
|                                                                                     | Valor Ofertado:           | R\$ 800.000,00                                                                                                                       | Valor Unitário:      | R\$ 254,78            |
|                                                                                     | Serviços Públicos:        | 1,00                                                                                                                                 | Acesso:              | 1,00                  |
|                                                                                     | Cidade/UF:                | Francisco Morato/SP                                                                                                                  | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9            |
|                                                                                     | Site / Link Pesquisa:     | /marketplace/item/399745762412985?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A57292843-54          |                      |                       |

• Lote B1

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

| INFORMAÇÕES DO AVALIANDO: |         |
|---------------------------|---------|
| Área Total (m²):          | 8312,71 |
| Topografia:               | 0,90    |
| Serviços Públicos:        | 1,00    |
| Acesso:                   | 1,00    |
| Localização:              | Boa     |

FICHA DE PESQUISA



| Dado 01               |                                                                                                                                      |                      |                 |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Endereço:             | Rua Hum                                                                                                                              |                      | 29/11/2024      |
| Complemento:          | -                                                                                                                                    | Bairro:              | Jardim São José |
| Informante:           | Imobiliária Cajamar                                                                                                                  | Contato:             | (11) 4447-4282  |
| Área Total:           | 25000,00                                                                                                                             | Topografia:          | 0,90            |
| Valor Ofertado:       | R\$ 6.300.000,00                                                                                                                     | Valor Unitário:      | R\$ 252,00      |
| Serviços Públicos:    | 1,00                                                                                                                                 | Acesso:              | 1,00            |
| Cidade/UF:            | Francisco Morato/SP                                                                                                                  | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9      |
| Site / Link Pesquisa: | olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/area-a-venda-25000-m-por-r-6-300-000-00-jardim-sao-jose-francisco-morato-sp-989409384?lis=lis |                      |                 |



| Dado 02               |                                                                                                                                 |                      |                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Endereço:             | Rua Serra do Espinhaço                                                                                                          |                      | 29/11/2024            |
| Complemento:          | -                                                                                                                               | Bairro:              | Jardim Santa Catarina |
| Informante:           | Casa Bellu                                                                                                                      | Contato:             | (11) 4819-7001        |
| Área Total:           | 6187,00                                                                                                                         | Topografia:          | 0,90                  |
| Valor Ofertado:       | R\$ 1.200.000,00                                                                                                                | Valor Unitário:      | R\$ 193,96            |
| Serviços Públicos:    | 1,00                                                                                                                            | Acesso:              | 0,95                  |
| Cidade/UF:            | Francisco Morato/SP                                                                                                             | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9            |
| Site / Link Pesquisa: | https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-em-jardim-santa-catarina-francisco-morato-1266179686?lis=listing.1100 |                      |                       |



| Dado 03               |                                                                                                   |                      |                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Endereço:             | Rua Jamaica                                                                                       |                      | 29/11/2024          |
| Complemento:          | -                                                                                                 | Bairro:              | Jardim Buenos Aires |
| Informante:           | Escodolar Inteligência Imobiliária                                                                | Contato:             | (11) 95226-0030     |
| Área Total:           | 2868,00                                                                                           | Topografia:          | 0,90                |
| Valor Ofertado:       | R\$ 700.000,00                                                                                    | Valor Unitário:      | R\$ 244,07          |
| Serviços Públicos:    | 1,00                                                                                              | Acesso:              | 0,90                |
| Cidade/UF:            | Francisco Morato/SP                                                                               | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9          |
| Site / Link Pesquisa: | https://www.escodolarimoveis.com.br/imovel/terreno-francisco-morato-2-869-m/TE0573-ESCO?from=sale |                      |                     |



| Dado 04               |                                                                                                  |                      |                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Endereço:             | Rua Aguai                                                                                        |                      | 29/11/2024     |
| Complemento:          | -                                                                                                | Bairro:              | Vila Rossi     |
| Informante:           | Casa Bellu                                                                                       | Contato:             | (11) 4819-7001 |
| Área Total:           | 2600,00                                                                                          | Topografia:          | 0,95           |
| Valor Ofertado:       | R\$ 910.000,00                                                                                   | Valor Unitário:      | R\$ 350,00     |
| Serviços Públicos:    | 1,00                                                                                             | Acesso:              | 1,00           |
| Cidade/UF:            | Francisco Morato/SP                                                                              | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9     |
| Site / Link Pesquisa: | https://casabellu.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-2600m2-vila-rossi-francisco-morato-sp-id-68 |                      |                |



| Dado 05               |                                                                                                                                |                      |                 |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Endereço:             | Avenida São Paulo                                                                                                              |                      | 29/11/2024      |
| Complemento:          | -                                                                                                                              | Bairro:              | Parque Paulista |
| Informante:           | Fortbens Imóveis                                                                                                               | Contato:             | (11) 4445-2603  |
| Área Total:           | 3560,00                                                                                                                        | Topografia:          | 0,90            |
| Valor Ofertado:       | R\$ 1.600.000,00                                                                                                               | Valor Unitário:      | R\$ 449,44      |
| Serviços Públicos:    | 1,00                                                                                                                           | Acesso:              | 1,00            |
| Cidade/UF:            | Francisco Morato/SP                                                                                                            | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9      |
| Site / Link Pesquisa: | https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-residencial-a-venda-no-bairro-vila-rossi-1305355688?lis=listing.1100 |                      |                 |



| Dado 06               |                                                                                                                              |                      |                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Endereço:             | Alameda dos Eucaliptos                                                                                                       |                      | 29/11/2024     |
| Complemento:          | -                                                                                                                            | Bairro:              | Estância Belém |
| Informante:           | Gilmar Rocha                                                                                                                 | Contato:             | Chat           |
| Área Total:           | 3140,00                                                                                                                      | Topografia:          | 0,90           |
| Valor Ofertado:       | R\$ 800.000,00                                                                                                               | Valor Unitário:      | R\$ 254,78     |
| Serviços Públicos:    | 1,00                                                                                                                         | Acesso:              | 1,00           |
| Cidade/UF:            | Francisco Morato/SP                                                                                                          | Oferta ou Transação: | Oferta 0,9     |
| Site / Link Pesquisa: | /marketplace/item/399745762412985/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A57292843-54 |                      |                |

### 11.5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

- **Lote A**

Valor unitário do imóvel (Vui)

$$Vui = R\$ 232,74/m^2$$

VT = Valor total

$$VT = Vui \times \text{Área Total}$$

$$VT = R\$ 232,74m^2 \times 22.487,50m^2$$

$$VT = R\$ 5.233.744,89 \approx R\$ 5.230.000,00$$

Mediante cálculos acima e análise de mercado das contiguidades, o valor de mercado referente ao terreno urbano – Lote A, situado na Rua Americana s/n, Fazenda Belém e Cachoeira, Zona Urbana, Município de Francisco Morato/SP, é de:

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| <b>R\$ 5.230.000,00</b>                           |
| <b>Cinco milhões, duzentos e trinta mil reais</b> |

- **Lote B1**

Valor unitário do imóvel (Vui)

$$Vui = R\$ 259,68/m^2$$

VT = Valor total

$$VT = Vui \times \text{Área Total}$$

$$VT = R\$ 259,68m^2 \times 8.312,71m^2$$

$$VT = R\$ 2.158.621,11 \approx R\$ 2.160.000,00$$

Mediante cálculos acima e análise de mercado das contiguidades, o valor de mercado referente ao terreno urbano – Lote B1, situado na Rua Casa Grande s/n, Fazenda Belém e Cachoeira, Zona Urbana, Município de Francisco Morato/SP, é de:

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>R\$ 2.160.000,00</b>                         |
| <b>Dois milhões, cento e sessenta mil reais</b> |



Como o imóvel é composto por 02 (dois) lotes distintos, o valor total do imóvel refere-se ao somatório de seus valores individualizados.

Para tal, temos:

- Valor Total = Valor do Lote A + Lote B1
- Valor Total = R\$ 5.230.000,00 + R\$ 2.160.000,00
- **Valor Total = R\$ 7.390.000,00**

Mediante cálculos acima e análise de mercado das contiguidades, o valor de mercado referente aos terrenos urbanos - Lotes A e B1, situados nas Ruas Americana e Casa Grande s/n, Fazenda Belém e Cachoeira, Zona Urbana, Município de Francisco Morato/SP, é de:

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| <b>R\$ 7.390.000,00</b>                            |
| <b>Sete milhões, trezentos e noventa mil reais</b> |

Considerações:

- a. De acordo com os estudos e cálculos realizados, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, considerados neste trabalho para a data base de Novembro/2024;
- b. Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Francisco Morato/SP, principalmente para a região comercial, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pela matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%;
- c. O valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser realizadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas;



## 11.6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA (VLI)

De acordo com a ABNT NBR 14.653 – Parte 1 é “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”. Em outras palavras, é o valor do imóvel quando é necessário vendê-lo em um prazo menor que naturalmente ocorre no mercado imobiliário. Ela é um montante que possa ser obtido pela alienação de um imóvel, seja por que razão for, em que o vendedor esteja sujeito a restrições que exigem a sua alienação em condições que não estão em conformidade com a definição de Valor de Mercado.

Deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.

Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

- Taxa Média de Juros: SELIC
- Tempo de Absorção Pelo Mercado: Alto (30 meses)

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

Onde:

**VV** - Valor Venal

**i** - Taxa de Desconto a.m.

**n** - Prazo de absorção no mercado

Considerada a Liquidação Imediata para os parâmetros acima citados teremos que o valor de mercado de venda relativo ao imóvel avaliando é de:

|                                             |
|---------------------------------------------|
| <b>R\$ 5.598.043,14 ≈ R\$ 5.600.000,00</b>  |
| <b>Cinco milhões e seiscentos mil reais</b> |

Visto que o imóvel é composto por 02 (dois) lotes, cada um com sua Matrícula, os valores serão devidamente individualizados, conforme abaixo:

- **Valor de Liquidação Forçada do Lote A: R\$ 3.960.000,00**
- **Valor de Liquidação Forçada do Lote B1: R\$ 1.635.000,00**



### 11.7. QUADRO RESUMO

| DESCRIÇÃO                 | VALOR DE MERCADO | VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA |
|---------------------------|------------------|-----------------------------|
| Lote A – Matrícula 3.543  | R\$ 5.230.000,00 | R\$ 3.960.000,00            |
| Lote B1 – Matrícula 3.544 | R\$ 2.160.000,00 | R\$ 1.635.000,00            |

| VALOR TOTAL DE MERCADO | VALOR TOTAL DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA |
|------------------------|-----------------------------------|
| R\$ 7.390.000,00       | R\$ 5.600.000,00                  |

### 12. GRAUS

De acordo com a Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14 653: “A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam dele ser extraídas.”

O grau de fundamentação tem como objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, ou seja, está diretamente relacionado ao aprofundamento do trabalho com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coleta e será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653 Parte 2, item nº 8, este trabalho de avaliação atingiu os níveis abaixo:

- **Grau de Fundamentação: II**
- **Grau de Precisão: III**

### 13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assume-se que informações fornecidas pelo solicitante são consideradas legítimas, confiáveis e de boa fé, e o autor assume que sejam verdadeiras e precisas. Não foram tomadas medidas no imóvel para aferição. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e o autor reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela contratante.

É de suma importância enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor, ancorada em fatos e interpretações da responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros.

O valor encontrado e utilizado no cálculo tratou-se do valor médio obtido na homogeneização de fatores. Para casos de necessidades e/ou demais análises, os valores máximo e mínimo encontram-se devidamente demonstrados no Anexo III.

A autora do presente trabalho coloca-se à inteira disposição para casos de eventuais dúvidas e/ou alterações súbitas no mercado – podendo a conjuntura econômica do país gerar novos resultados aos valores encontrados.

Antes de encerrar, salienta-se que os dados pesquisados e utilizados no cálculo estão localizados em regiões geoeconômicas similares.

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma ABNT NBR 14653, tendo sido elaborado de forma exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valoriza Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

**Por fim, ratifica-se que para o presente laudo de avaliação o imóvel foi localizado através de documentos fornecidos pelo solicitante (AleSat).**

O presente trabalho foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional.

#### **14. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Este laudo e seus anexos formam uma única peça e suas informações parciais não podem ser tomadas como conclusivas.

Concluído o presente trabalho, em razão de que, nada mais tendo a declarar, ou como encerrado o presente laudo de avaliação patrimonial que é composto de 50 (cinquenta) folhas.

Aracaju, 02 de Dezembro de 2024



**LUIZA ARARUNA ANDRADE**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 2715650663**



**JOÃO PAULO BATISTA DE ALMEIDA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 2716321167**



**NATHANY CUNHA DE JESUS**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 2716073252**

## ANEXOS

**ANEXO I**  
**DOCUMENTO DE POSSE**



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO  
ESTADO DE SÃO PAULO**

MATRÍCULA nº  
**3.543**

**LIVRO 02 – REGISTRO GERAL**

ALINE FIUZA CICHETTO  
OFICIAL TITULAR

RUBRICA FICHA nº  
**01**

Francisco Morato, 23 de maio de 2012.

**DENOMINAÇÃO:** Lote A.....  
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Americana - "Fazenda Belém e Cachoeira" - Zona Urbana.....  
**CIRCUNSCRIÇÃO:** FRANCISCO MORATO - SP.....  
**CADASTRO MUNICIPAL:** .....

**IMÓVEL:** Terreno situado na Rua Americana, designado como lote A, desdobrado do lote 123 da "Fazenda Belém e Cachoeira", com a área de 22.487,05m², com as seguintes medidas e confrontações: mede 24,49m de frente para a Rua Americana, da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 244,64m, confrontando com a área de propriedade de Olga Eleutério da Silva e Odair Miani e sua esposa Helaine Mari Ballini Miani, objeto de servidão de passagem a favor da CESP (Companhia Energética de São Paulo), do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 166,00m, confrontando com o lote 51 da quadra 19 da Vila Suíça, com o Sistema de Recreio, com a Avenida Campinas e com o Sistema de Recreio; e, finalmente nos fundos mede 219,70m em divisa com o córrego e com o Sistema de Recreio dos loteamentos Residencial Casa Grande e Jardim Alpino.

**PROPRIETÁRIOS:** 1) OLGA ELEUTÉRIO DA SILVA, divorciada, empresária, RG nº 5.974.267-7-SSP/SP, CPF nº 048.171.918-05, residente e domiciliada na Rua Vinte e Um de Março, nº 158, Centro, nesta Cidade; e 2) ODAIR MIANI, diretor comercial, RG nº 6.782.122-SSP/SP, CPF nº 644.806.808-63, e sua esposa HELAINE MARI BALLINI MIANI, advogada, RG nº 9.528.280-SP, CPF nº 104.240.438-07, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob o nº 6.409 no Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal, residentes e domiciliados na Rua Cardeal Arco Verde, nº 1.888, São Paulo/SP; todos brasileiros. A propriedade está dividida na seguinte proporção: dois terços (2/3) do imóvel à nomeada sob nº 01 e um terço (1/3) do imóvel aos nomeados sob nº 02.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 69.250, aberta em 13 de setembro de 2005 pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Foz de São Paulo/SP.

A Escrevente Autorizada, (GABRIELA MORENO CARVALARI)

O Oficial Designado, (DEMETRIOS LOUZOS)

(Prenotação nº 12.087 de 09 de maio de 2012).

(Prenotação nº 12.087 de 09 de maio de 2012).

Av.1, em 23 de maio de 2012.

**CADASTRO MUNICIPAL**

Nos termos da escritura pública de 20 de abril de 2012, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, livro 2820, fls. 111/116, instruída com o demonstrativo de lançamento do carnê de imposto predial e territorial urbano - IPTU/2012, procedo esta averbação para constar que o cadastro municipal do imóvel objeto desta matrícula é 1-22-000-006-00.

**CONTINUA NO VERSO**

SOLICITADO POR: ALESAT PAGO - CPF/CNPJ: \*\*\*,145,940-\*\* DATA: 01/11/2024 13:38:58 - VALOR: R\$ 21,51

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

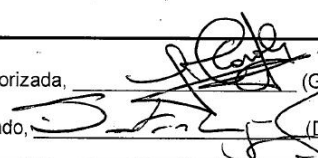
**MATRÍCULA nº**  
**3.543**

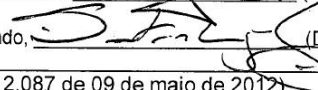
**LIVRO 02 – REGISTRO GERAL**

**ALINE FIUZA CICHETTO**  
**OFICIAL TITULAR**

**RUBRICA**

**FICHA nº**  
**01**  
**VERSO**

A Escrevente Autorizada,  (GABRIELA MORENO CAR SOLARI)

O Oficial Designado,  (DEMETRIOS LOUIZOS)

(Prenotação nº 12.087 de 09 de maio de 2012).

R.2, em 23 de maio de 2012.

**PERMUTA**

Pela escritura pública referida na Av.1, os coproprietários ODAIR MIANI, gerente comercial, e sua esposa HELAINE MARI BALLINI MIANI, RG nº 9.628.280-4-SSP/SP, anteriormente qualificados, residentes e domiciliados na Rua Mourato Coelho, nº 718, Pinheiros, São Paulo/SP, TRANSMITIRAM a sua PARTE IDEAL correspondente a um terço (1/3) do imóvel objeto desta matrícula, a título de PERMUTA, pelo valor de R\$39.951,99 (trinta e nove mil e novecentos e cinquenta e um reais e noventa e nove centavos), a OLGA ELETÉRIO DA SILVA, empresária, anteriormente qualificada, residente e domiciliada na Rua Mario dos Santos Pereira, nº 62, Jardim Samambaia, Jundiaí/SP. A presente permuta envolveu os imóveis matriculados sob os nºs. 3.544 e 3.545 nesta Serventia.

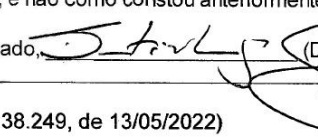
A Escrevente Autorizada,  (GABRIELA MORENO CAR SOLARI)

O Oficial Designado,  (DEMETRIOS LOUIZOS)

Av.3, em 29 de maio de 2012.

**ERRO EVIDENTE**

Nos termos do artigo 213, I, "a" da Lei nº 6.015/73, e revendo os documentos microfilmados, nesta Serventia, sob o nº 12087, procedo esta averbação, para sanar erro evidente cometido no descerramento desta matrícula, uma vez que ODAIR MIANI, encontra-se inscrito no CPF nº 664.806.808-63, e não como constou anteriormente.

O Oficial Designado,  (DEMETRIOS LOUIZOS)

(Prenotação nº 38.249, de 13/05/2022)

Av.04, em 07 de junho de 2022.

**PENHORA**

Nos termos da certidão de penhora de 13 de maio de 2022, expedida eletronicamente pelo 10º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, conforme termo de penhora de 13

SOLICITADO POR: ALESAT PAGO - CPF/CNPJ: 145.940- DATA: 01/11/2024 13:38:58 - VALOR: R\$ 21,51

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO</b><br/><b>ESTADO DE SÃO PAULO</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                      |
| <p>MATRÍCULA nº<br/><b>3.543</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>LIVRO 02 – REGISTRO GERAL</b><br/>PAULO SIGNORETTI DOMINGUES<br/>OFICIAL<br/>CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.718-1</p> |
| <p>RUBRICA<br/><i>[Assinatura]</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>FICHA nº<br/><b>02</b></p>                                                                                                        |
| <p>de março de 2020, constante dos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0141084-05-2008.8.26.0100, movida por ALESAT COMBUSTIVEIS S.A., CNPJ nº 23.314.594/0001-00, em face da proprietária, já qualificada, e de Adriano Eleuterio Aguiar Rivero, CPF nº 129.274.948-27, Antonio Clovis da Silva, CPF nº 662.206.028-20, e Centro Automotivo Fortaleza Ltda., CNPJ nº 01.648.812/0001-00, faço constar que o imóvel desta matrícula foi <b>PENHORADO</b> para a cobrança da dívida no valor de R\$ 915.621,33, juntamente com o imóvel da matrícula nº 3.544 deste Registro, tendo sido nomeada depositária OLGA ELEUTERIO DA SILVA.</p> |                                                                                                                                      |
| <p>O Oficial <i>[Assinatura]</i> (Paulo Signoretti Domingues)<br/>Selo digital: 1471813810000000055061225</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Registro de Imóveis e Anexos<br/>de Francisco Morato - SP<br/>Gabriela Moreno Carsolari<br/>Substituta</p>                        |
| <p><b>PARA SIMPLES CONSULTA<br/>NÃO VALE COMO CERTIDÃO<br/>VALOR: R\$ 21,51</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                      |
| <p>SOLICITADO POR: ALESAT PAGO - CPF/CNPJ: **145.940-** DATA: 01/11/2024 13:38:58 - VALOR: R\$ 21,51</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                      |



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO  
ESTADO DE SÃO PAULO**

MATRÍCULA nº  
**3.544**

**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

ALINE FIUZA CICHETTO  
OFICIAL TITULAR

RUBRICA

FICHA nº  
**01**

Francisco Morato, 23 de maio de 2012.

**DENOMINAÇÃO:** Lote B1

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Casa Grande - "Fazenda Belém e Cachoeira" - Zona Urbana

**CIRCUNSCRIÇÃO:** FRANCISCO MORATO - SP

**CADASTRO MUNICIPAL:**

**IMÓVEL:** Terreno situado na Rua Casa Grande, designado como lote B1, desdobrado do lote "B", do desdobro do lote 123 da "Fazenda Belém e Cachoeira", com a área de 8.516,45m², com as seguintes medidas e confrontações: Partindo do ponto localizado na margem do córrego e em divisa com o Sistema de Recreio dos loteamentos Residencial Casa Grande e Jardim Alpino, segue por uma distância de 12,00m, confrontando com o referido sistema de recreio; daí, segue no mesmo alinhamento, por uma distância de 14,78m em divisa com a Rua Casa Grande; daí, ainda no mesmo alinhamento, segue por uma distância de 100,99m, confrontando com os lotes 01 e 39, ambos da quadra "N", com a Viela "M", com o lote 01, com o canto do lote 02 e com o lote 25, todos da quadra "O" do loteamento Residencial Casa Grande; daí, deflete à direita e segue por uma distância de 109,38m, confrontando com o lote B2; daí, deflete à direita e segue por uma distância de 135,74m, confrontando com a área de propriedade de Olga Eleutério da Silva e Helaine Mari Ballini Miani e seu marido Odair Miani, objeto de servidão de passagem a favor da CESP (Companhia Energética de São Paulo), até encontrar o córrego; daí segue córrego acima por uma distância de 27,82m, em divisa com o Sistema de Recreio dos loteamentos Residencial Casa Grande e Jardim Alpino, até o ponto de partida, encerrando esta descrição.

**PROPRIETÁRIOS:** 1) OLGA ELEUTÉRIO DA SILVA, divorciada, comerciante, RG nº 5.974.267-7-SSP/SP, CPF nº 048.171.918-05, residente e domiciliada na Rua Major Mário dos Santos Pereira, nº 62, Jundiaí/SP; e 2) HELAINE MARI BALLINI MIANI, advogada, RG nº 9.528.280-SSP/SP, CPF nº 104.240.438-07, e seu marido ODAIR MIANI, gerente comercial, RG nº 6.782.122-SSP/SP, CPF nº 664.806.808-63, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob o nº 6.409 no Cartório de Registro de Imóveis de Jaboaticabal, residentes e domiciliados na Rua Cardeal Arco Verde, nº 1.888, São Paulo/SP; todos brasileiros. **A propriedade está dividida na seguinte proporção: dois terços (2/3) do imóvel à nomeada sob nº 01 e um terço (1/3) do imóvel aos nomeados sob nº 02.**

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 74.005, aberta em 15 de janeiro de 2008 pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_ (GABRIELA MORENO CARVALARI)

O Oficial Designado, \_\_\_\_\_ (DEMETRIOS LOUZOS)

(Prenotação nº 12.087 de 09 de maio de 2012).

(Prenotação nº 12.087 de 09 de maio de 2012).

Av.1, em 23 de maio de 2012.

**CADASTRO MUNICIPAL**

**CONTINUA NO VERSO**

SOLICITADO POR: ALESAT PAGO - CPF/CNPJ: \*\*\*.145.940-\*\* DATA: 01/11/2024 13:41:22 - VALOR: R\$ 21,51

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**MATRÍCULA nº**  
**3.544**

**LIVRO 02 – REGISTRO GERAL**

**ALINE FIUZA CICHETTO**  
**OFICIAL TITULAR**

**RUBRICA**  
*[Assinatura]*

**FICHA nº**  
**01**  
**VERSO**

Nos termos da escritura pública de 20 de abril de 2012, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, livro 2820, fls. 111/116, instruída com o demonstrativo de lançamento do carnê de imposto predial e territorial urbano - IPTU/2012, procedo esta averbação para constar que o cadastro municipal do imóvel objeto desta matrícula é 1-22-000-007-00.

A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (GABRIELA MORENO CARVALARI)

O Oficial Designado, *[Assinatura]* (DEMETRIOS LOUZOS)

(Prenotação nº 12.087 de 09 de maio de 2012)

R.2, em 23 de maio de 2012.

**PERMUTA**

Pela escritura pública referida na Av.1, os coproprietários HELAINE MARI BALLINI MIANI, RG nº 9.528.280-4-SSP/SP, e seu marido ODAR MIANI, anteriormente qualificados, residentes e domiciliados na Rua Mourato Coelho, nº 716, Pinheiros, São Paulo/SP, **TRANSMITIRAM** a sua **PARTE IDEAL** correspondente a **um terço (1/3)** do imóvel objeto desta matrícula, a título de **PERMUTA**, pelo valor de R\$15.130,89 (quinze mil e cento e trinta reais e oitenta e nove centavos), a **OLGA ELEUTERIO DA SILVA**, empresária, anteriormente qualificada, residente e domiciliada na Rua Mario dos Santos Pereira, nº 32, Jardim Samambaia, Jundiaí/SP. A presente permuta envolveu os imóveis matriculados sob os n.ºs. 3.543 e 3.545 nesta Serventia.

A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (GABRIELA MORENO CARVALARI)

O Oficial Designado, *[Assinatura]* (DEMETRIOS LOUZOS)

(Prenotação nº 21.281 de 15 de dezembro de 2015)

R.3, em 29 de dezembro de 2015.

**SERVIDÃO**

Pela escritura pública de 04 de dezembro de 2015 do 7º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 6.184, fls. 203, a proprietária OLGA ELEUTERIO DA SILVA, anteriormente qualificada, INSTITUIU sobre o imóvel desta matrícula uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS E MANUTENÇÃO DO SISTEMA**, em favor do imóvel matriculado sob nº 3.545 neste Registro; a servidão recai sobre uma área de 203,74m², que assim se descreve: inicia-se no ponto 5 localizado na divisa do lote B2 (matrícula nº 3.545 deste Registro), e a 113,91m do alinhamento predial da Rua Americana; deste ponto segue confrontando com a área de servidão da CESP - Companhia Energética de São Paulo, com uma distância de 135,74m até o ponto 6, localizado no córrego mencionado na abertura desta matrícula; deste ponto deflete à direita e segue córrego acima com distância de 1,75m até o ponto 6A,

**continua na ficha 2**

SOLICITADO POR: ALESAT PAGO - CPF/CNPJ: \*\*\*.145.940-\*\* DATA: 01/11/2024 13:41:22 - VALOR: R\$ 21,51

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

|                                     |                                                                                                |                    |                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>MATRÍCULA nº</b><br><b>3.544</b> | <b>LIVRO 02 – REGISTRO GERAL</b><br>PAULO SIGNORETTI DOMINGUES<br>OFICIAL<br>CNS/CNJ: 14.718-1 | <b>RUBRICA</b><br> | <b>FICHA nº</b><br><b>02</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|

confrontando com os sistemas de recreio dos loteamentos Residencial Casa Grande e Jardim Alpino; deste ponto, deflete à direita e segue com distância de 135,91 até o ponto 4A, confrontando com o interior do imóvel; deste ponto, deflete à direita e segue confrontando com o lote B2 (matrícula nº 3.545 deste Registro), com distância de 1,67m até o ponto 5, início da presente descrição; consta da escritura que a servidão abrange não só construir e passar a tubulação de águas pluviais, como ampliá-la, mantê-la, transitar praticando todos os atos e fazendo todas as obras necessárias à conservação e uso da servidão; servidão instituída a título gratuito, com valor estimado em R\$ 20.000,00.

A Substituta, (GABRIELA MORENO CARSO LARI)

(Prenotação nº 38.249, de 13/05/2022)

Av.04, em 07 de junho de 2022.

**PENHORA**

Nos termos da certidão de penhora de 13 de maio de 2022, expedida eletronicamente pelo 10º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, conforme termo de penhora de 13 de março de 2020, constante dos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0141084-05-2008.8.26.0100, movida por ALESAT COMBUSTÍVEIS S.A., CNPJ nº 23.314.594/0001-00, em face da proprietária, já qualificada, e de Adriano Eleuterio Aguiar Rivero, CPF nº 129.274.948-27, Antonio Clóvis da Silva, CPF nº 662.206.028-20, e Centro Automotivo Fortaleza Ltda., CNPJ nº 01.648.812/0001-00, faço constar que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para a cobrança da dívida no valor de R\$ 915.621,33, juntamente com o imóvel da matrícula nº 3.543 deste Registro, tendo sido nomeada depositária OLGA ELEUTERIO DA SILVA.

O Oficial (Paulo Signoretti Domingues)  
Selo digital: 1474813318000668055062223

Registro de Imóveis e Anexos  
de Francisco Morato - SP

Gabriela Moreno Carsolari  
Substituta

(Prenotação nº 38.429, de 03/06/2022)

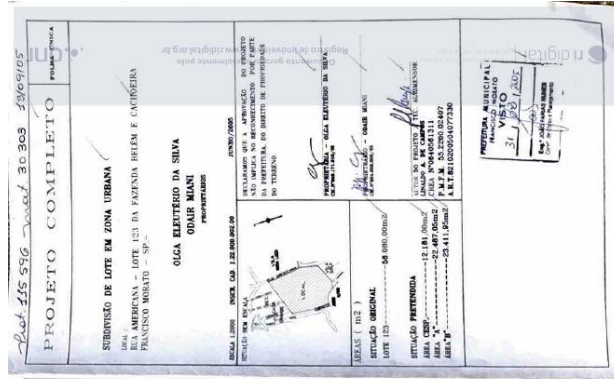
Av.05, em 28 de junho de 2022.

**PENHORA**

Nos termos da certidão de penhora de 03 de junho de 2022, expedida eletronicamente pela 12º Ofício Cível de São Paulo/SP, conforme termo de penhora de 16 de maio de 2022, constante dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 015702155200088260100, movida por ALESAT COMBUSTÍVEIS S.A., CPF nº 23.314.594/0001-00, em face da proprietária, OLGA ELEUTERIO DA SILVA, já qualificados, faço constar que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para a cobrança da dívida no valor de R\$ 203.746,75, tendo sido

SOLICITADO POR: ALESAT PAGO - CPF/CNPJ: \*\*\*,145,940-\*\*- DATA: 01/11/2024 13:41:22 - VALOR: R\$ 21,51

|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                       |                |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|
| <b>ONR</b> Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis                                                                                                           |                                                                                                       |                |                                              |
| <b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO<br/>ESTADO DE SÃO PAULO</b>                                                                                                              |                                                                                                       |                |                                              |
| <b>MATRICULA nº</b><br><b>3.544</b>                                                                                                                                                 | <b>LIVRO 02 – REGISTRO GERAL</b><br>PAULO SIGNORETTI DOMINGUES<br>OFICIAL<br><b>CNS/CNJ: 14.718-1</b> | <b>RUBRICA</b> | <b>FICHA nº</b><br><b>02</b><br><b>VERSO</b> |
| nomeado depositário OLGA ELEUTERIO DA SILVA.                                                                                                                                        |                                                                                                       |                |                                              |
| Oficial,  (Paulo Signoretti Domingues)<br>Selo digital: 147181331000000005562622N                  |                                                                                                       |                |                                              |
| <b>PARA SIMPLES CONSULTA<br/>NÃO VALE COMO CERTIDÃO<br/>VALOR: R\$ 21,51</b>                                                                                                        |                                                                                                       |                |                                              |
| <b>ONR</b> Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis<br>Visualização disponibilizada em <a href="http://www.registradores.org.br">www.registradores.org.br</a> |                                                                                                       |                |                                              |
| SOLICITADO POR: ALESAT PAGO - CPF/CNPJ: **145.940-** DATA: 01/11/2024 13:41:22 - VALOR: R\$ 21,51                                                                                   |                                                                                                       |                |                                              |





Valide aqui  
este documento

mat. 115.596 mat. 30.303 13/09/05

# PROJETO COMPLETO

FOLHA UNICA

## SUBDIVISÃO DE LOTE EM ZONA URBANA

LOCAL :  
RUA AMERICANA - LOTE 123 DA FAZENDA BELÉM E CACHOEIRA  
FRANCISCO MORATO - SP.-

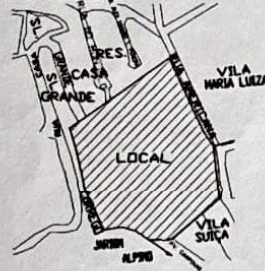
**OLGA ELEUTÉRIO DA SILVA**  
**ODAIR MIANI**  
PROPRIETÁRIOS

ESCALA 1:2000

INSCR. CAD. 1.22.000.002.00

JUNHO/2005

SITUAÇÃO SEM ESCALA



DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO  
NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE  
DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE  
DO TERRENO.

PROPRIETÁRIA - OLGA ELEUTÉRIO DA SILVA  
CIC.Nº048.171.918/05

PROPRIETÁRIO - ODAIR MIANI  
CIC.Nº664.806.808/63

ÁREAS ( m2 )

SITUAÇÃO ORIGINAL

LOTE 123-----58.080,00m2

SITUAÇÃO PRETENDIDA

ÁREA CESP.-----12.181,00m2

ÁREA "A"-----22.487,05m2

ÁREA "B"-----23.411,95m2

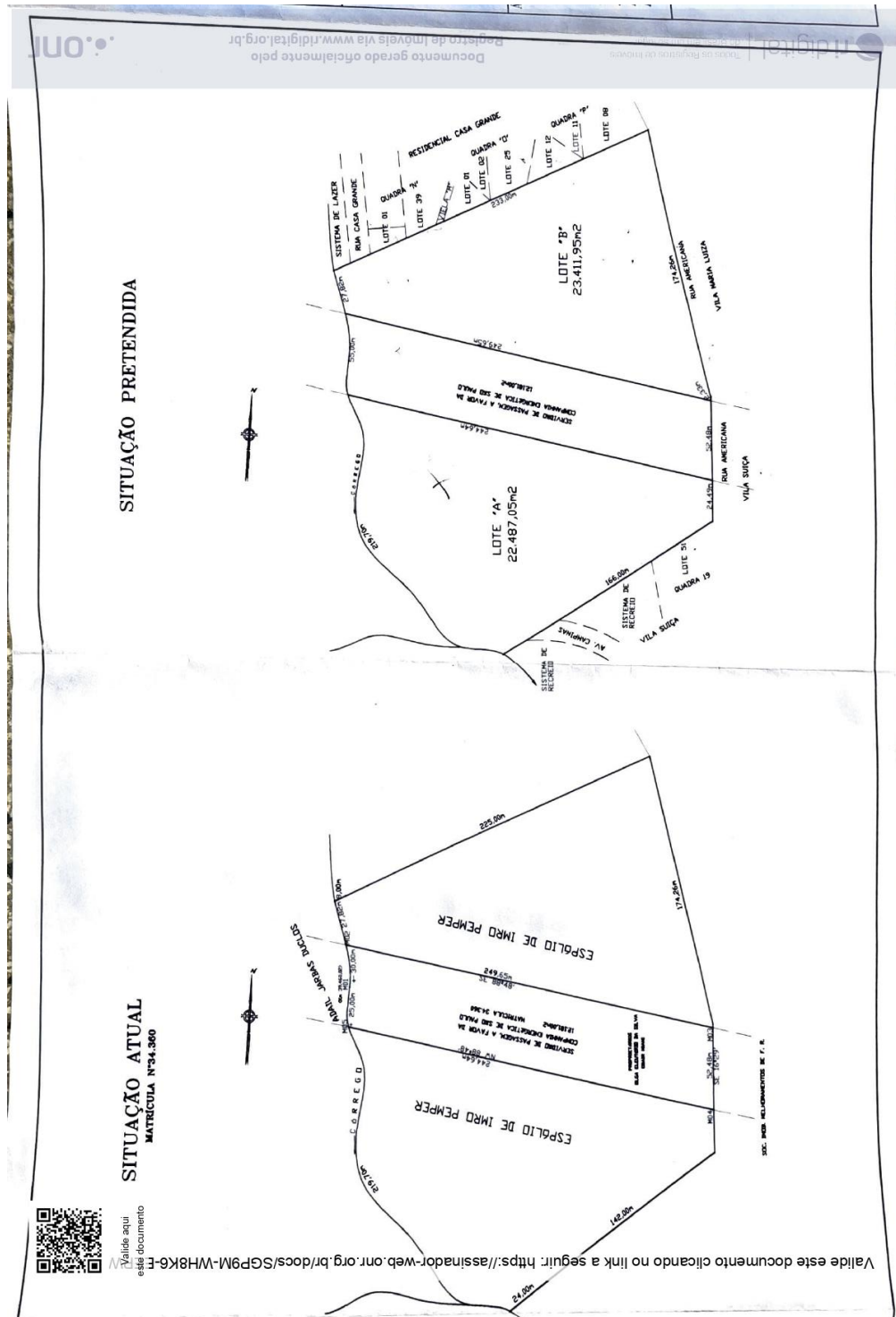
AUTOR DO PROJETO TEC. AGRIMENSOR  
**LINALDO A. DE CAMPOS**  
CREA Nº0640561311  
P.M.F.M. 55.2200.02407  
A.R.T.8210200504077330

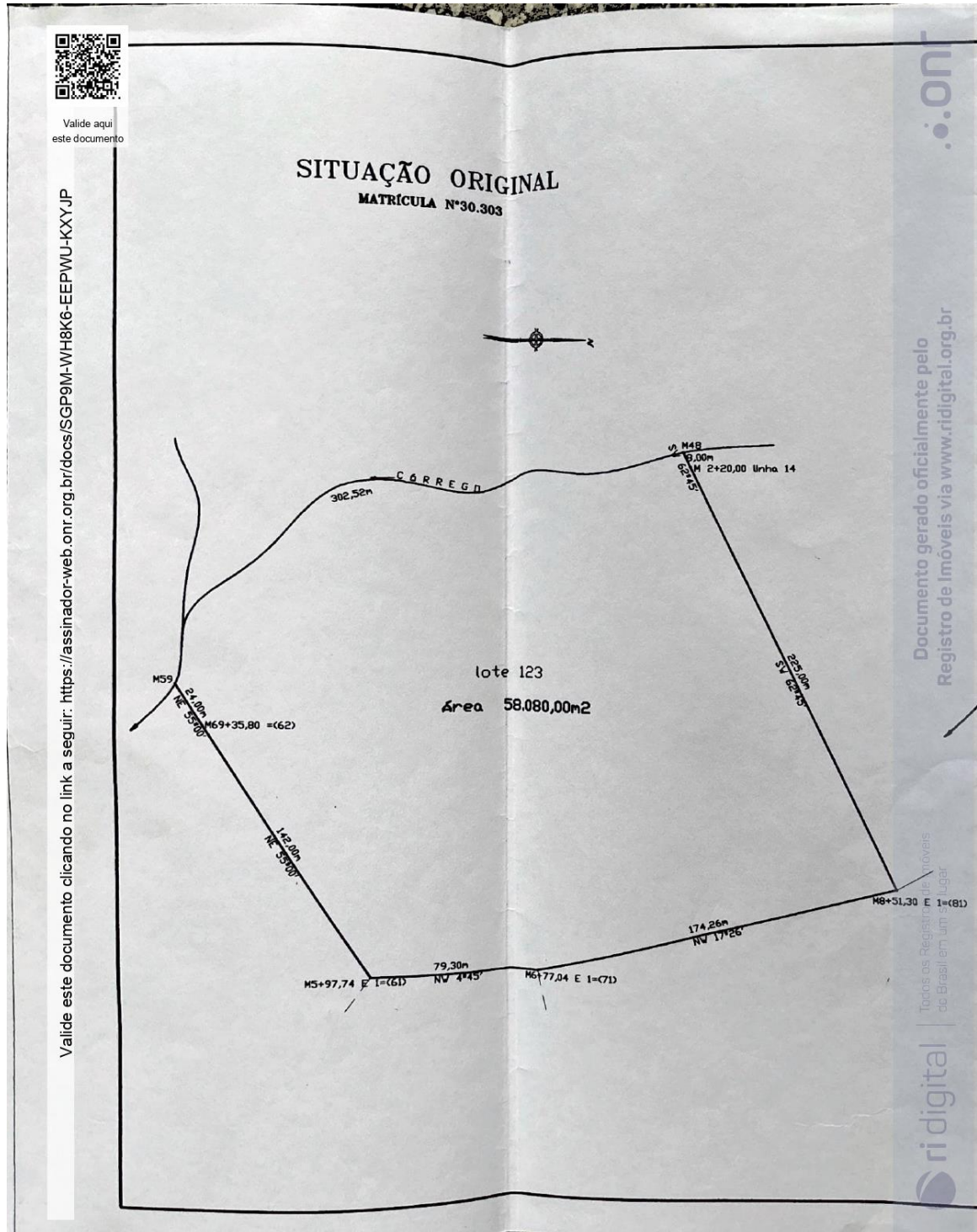


Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGP9M-WH8K6-EEPWU-KXYJP>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.rndigital.org.br](http://www.rndigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
são digitalizados e assinados eletronicamente.





[illegible]

*mat: 124341* *lug: 16.01.08* *mat: 69251*

**ROJETO COMPLETO** **FOLHA ÚNICA**

Valide aqui este documento

**DESDOBRO DE LOTE EM ZONA URBANA**

LOCAL :  
RUA AMERICANA - LOTE "B", DESDOBRADO DO LOTE 123 DA FAZENDA BELÉM E CACHOEIRA - FRANCISCO MORATO - SP.-

**OLGA ELEUTÉRIO DA SILVA**  
**ODAIR MIANI**  
PROPRIETÁRIOS

ESCALA 1:2000 INSCR. CAD. 1.22. SETEMBRO/2005

TUAÇÃO SEM ESCALA

DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIA - OLGA ELEUTÉRIO DA SILVA  
CIC.Nº048.171.918/05

PROPRIETÁRIO - ODAIR MIANI  
CIC.Nº664.808.808/63

AUTOR DO PROJETO / TÊC. AGRIMENSOR  
**LINALDO A. DE CAMPOS**  
CREA Nº0640561311  
P.M.F.M. 55.2200.02407  
A.R.T. 92221220070577929

ÁREAS ( m2 )

SITUAÇÃO ATUAL

LOTE "B"-----23.411,95m2

SITUAÇÃO PRETENDIDA

LOTE B/1-----8.516,45m2

LOTE B/2-----14.895,50m2

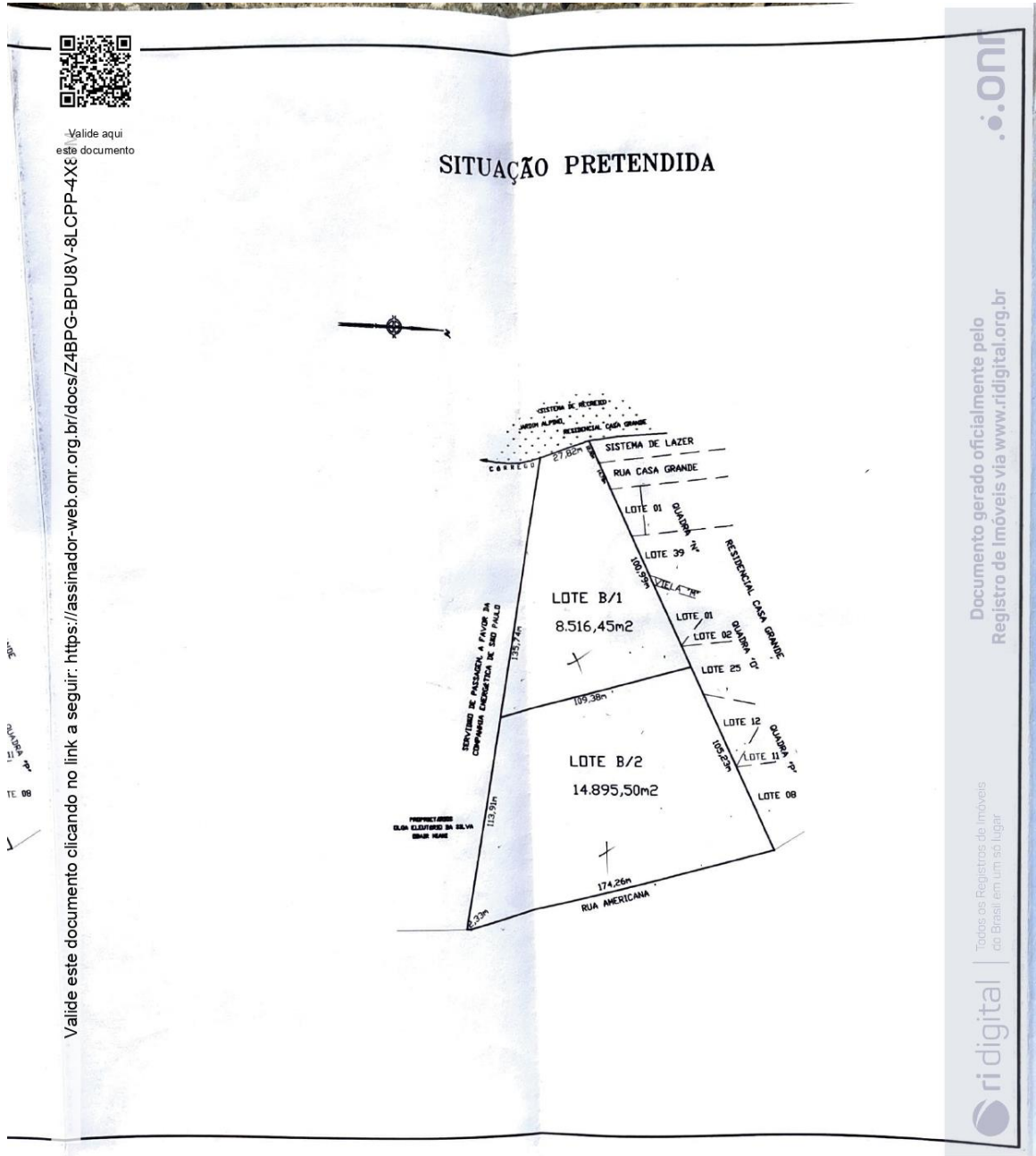
PREFEITURA DE FRANCISCO MORATO

**APROVADO**

PROCESSO N.º 10.706/05

DATA: 30/07/2007

Carlos Roberto do Espírito Santo  
Coord. de Obras e Planejamento







Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TWWE4-6S9N5-WS8XG-7PW2L>

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da  
Comarca de Franco da Rocha – SP  
Paulo Signoretti Domingues – Oficial interino

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que, revendo os arquivos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha – Estado de São Paulo, forneci cópias de plantas de desdobro lote 123, da Companhia Fazenda Belém, com desdobro averbado na matrícula 30.303, bem como, do lote B, com desdobro averbado na matrícula 69.251.

Paulo Signoretti Domingues  
Oficial  
(assinado digitalmente)

Rua Sete de Setembro, 169, sobreloja, Vila Artur Sestini, Franco da Rocha-SP – CEP 07851-120  
Fone: (11) 4449-2626 - e-mail: [contato@rifrancodarocha.com.br](mailto:contato@rifrancodarocha.com.br)

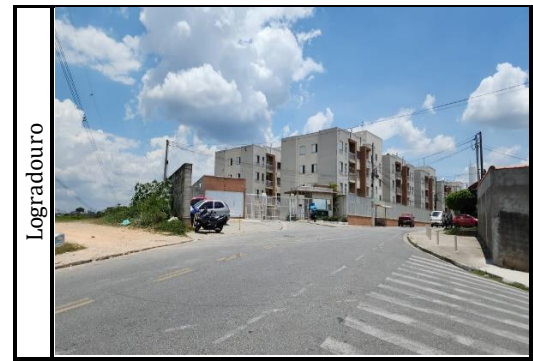
onr

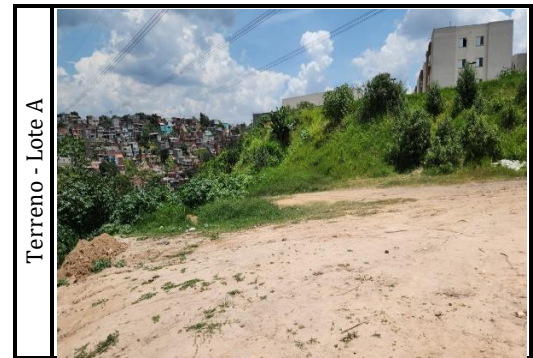
Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

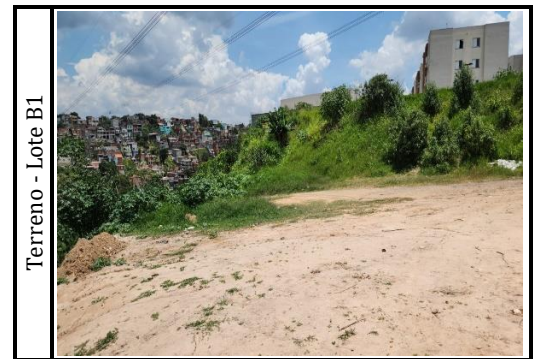
Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

## ANEXO II ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS







**ANEXO III**  
**CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO - HOMOGENEIZAÇÃO DE**  
**FATORES**

• Lote A

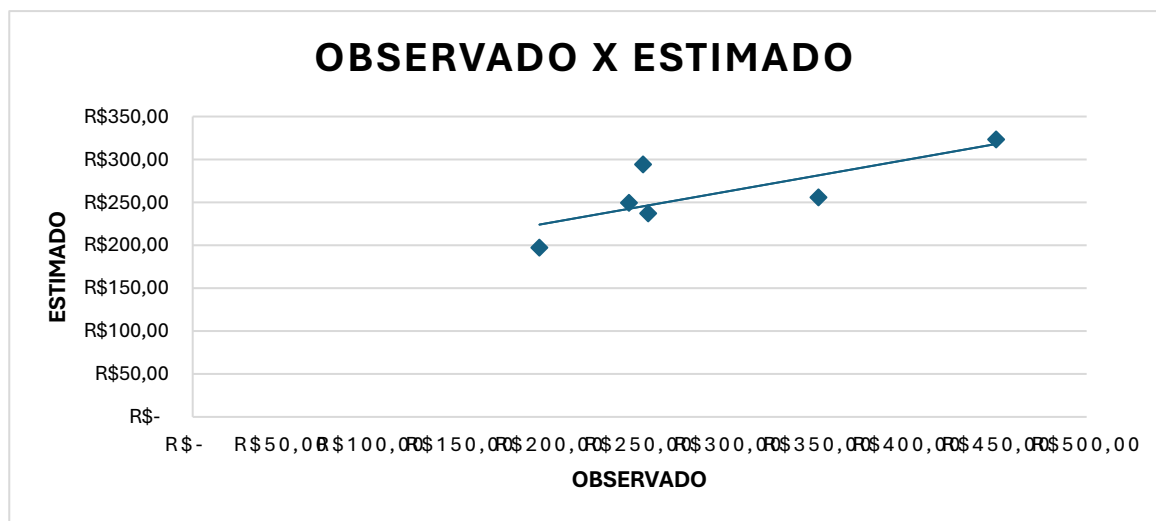
| m <sup>2</sup> /HOMOGENEIZADO | Desv. Padroniz |
|-------------------------------|----------------|
| R\$ 266,91                    | 0,032225       |
| R\$ 183,93                    | 0,022207       |
| R\$ 227,17                    | 0,027427       |
| R\$ 223,96                    | 0,027040       |
| R\$ 280,81                    | 0,033904       |
| R\$ 213,67                    | 0,025798       |

| Diferenças entre X e Xi |          |
|-------------------------|----------|
| DADO 1                  | R\$ 1,15 |
| DADO 2                  | R\$ 0,79 |
| DADO 3                  | R\$ 0,98 |
| DADO 4                  | R\$ 0,96 |
| DADO 5                  | R\$ 1,21 |
| DADO 6                  | R\$ 0,92 |

| MEDIDAS DE DISPERSÃO   |         |
|------------------------|---------|
| Variação:              | 1266,43 |
| Desvio Padrão:         | 35,59   |
| Coefficiente Variação: | 0,153   |
| Amplitude:             | 42,89   |
| A/Xm                   | 18,43%  |

| Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:                                                                                                                           |        |        |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------|
| O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja:<br>$d =  X_i - \bar{X}  / S < VC$ |        |        |                 |
| Valor crítico para 6 dados, pela Tabela de Chauvenet: <b>VC = 1,73</b>                                                                                                                   |        |        |                 |
| DADO 1                                                                                                                                                                                   | 0,0322 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 2                                                                                                                                                                                   | 0,0222 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 3                                                                                                                                                                                   | 0,0274 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 4                                                                                                                                                                                   | 0,0270 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 5                                                                                                                                                                                   | 0,0339 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 6                                                                                                                                                                                   | 0,0258 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |

| Intervalo de confiança ao nível de 80%                                                 |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Qntd Dados:                                                                            | 6                 |
| T de Student:                                                                          | 1,476             |
| I 0,80=                                                                                | R\$ 254,18        |
| I 0,80=                                                                                | R\$ 211,30        |
| Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre: |                   |
| ✓ R\$ 5.715.962,04                                                                     | → Limite Superior |
| &                                                                                      |                   |
| ✓ R\$ 4.751.527,73                                                                     | → Limite Inferior |



• Lote B1

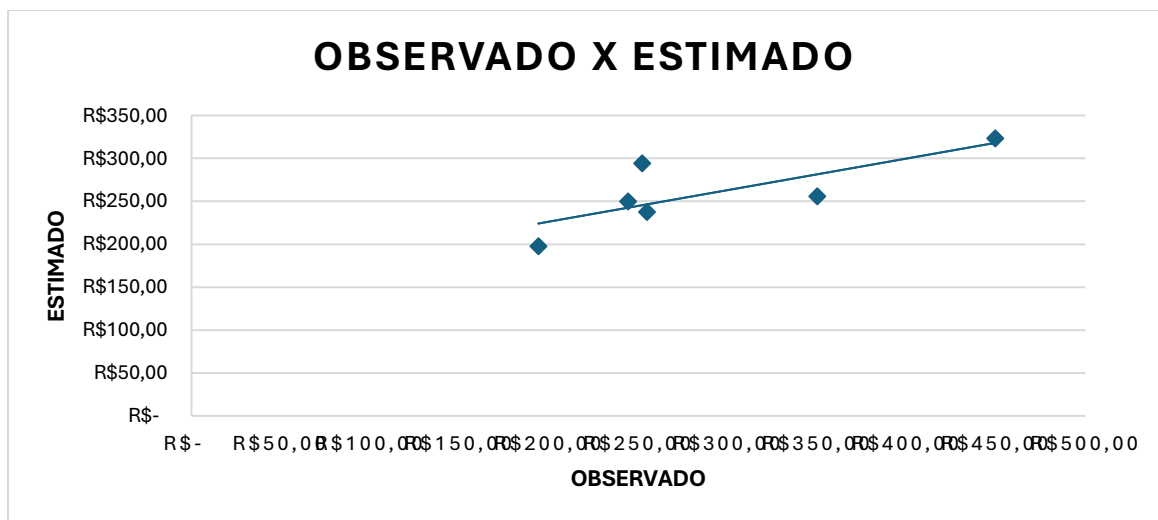
| m <sup>2</sup> /HOMOGENEIZADO | Desv. Padroniz |
|-------------------------------|----------------|
| R\$ 294,29                    | 0,025691       |
| R\$ 197,51                    | 0,017242       |
| R\$ 249,66                    | 0,021795       |
| R\$ 255,83                    | 0,022334       |
| R\$ 323,36                    | 0,028229       |
| R\$ 237,42                    | 0,020727       |

| Diferenças entre X e Xi |          |
|-------------------------|----------|
| DADO 1                  | R\$ 1,13 |
| DADO 2                  | R\$ 0,76 |
| DADO 3                  | R\$ 0,96 |
| DADO 4                  | R\$ 0,99 |
| DADO 5                  | R\$ 1,25 |
| DADO 6                  | R\$ 0,91 |

| MEDIDAS DE DISPERSÃO   |         |
|------------------------|---------|
| Variação:              | 1945,83 |
| Desvio Padrão:         | 44,11   |
| Coefficiente Variação: | 0,170   |
| Amplitude:             | 53,16   |
| A/Xm                   | 20,47%  |

| Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:                                                                                                                           |        |        |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------|
| O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja:<br>$d =  X_i - \bar{X}  / S < VC$ |        |        |                 |
| Valor crítico para 6 dados, pela Tabela de Chauvenet: <b>VC = 1,73</b>                                                                                                                   |        |        |                 |
| DADO 1                                                                                                                                                                                   | 0,0257 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 2                                                                                                                                                                                   | 0,0172 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 3                                                                                                                                                                                   | 0,0218 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 4                                                                                                                                                                                   | 0,0223 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 5                                                                                                                                                                                   | 0,0282 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |
| DADO 6                                                                                                                                                                                   | 0,0207 | < 1,73 | ✓ dado aprovado |

| Intervalo de confiança ao nível de 80%                                                 |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Qntd Dados:                                                                            | 6                 |
| T de Student:                                                                          | 1,476             |
| I 0,80=                                                                                | R\$ 286,26        |
| I 0,80=                                                                                | R\$ 233,10        |
| Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre: |                   |
| ✓ R\$ 2.379.577,01                                                                     | → Limite Superior |
| &                                                                                      |                   |
| ✓ R\$ 1.937.665,21                                                                     | → Limite Inferior |



**ANEXO V**  
**ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

ART MÚLTIPLA MENSAL  
Nº SE20240405292

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

1. Responsável Técnico

LUIZA ARARUNA ANDRADE

Título profissional: ENGENHEIRA CIVIL

RNP: 2715650663

Registro: 2715650663SE

Empresa contratada: VALORIZA ENGENHARIA LTDA

Registro: 0000169935-SE

2. Atividade Técnica

16 - Execução

Atividade: 9 - Avaliação

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #TOS\_1.1.1.1 - DE ALVENARIA

14 - Elaboração

Atividade: 66 - Laudo

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #TOS\_1.1.1.1 - DE ALVENARIA

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #TOS\_1.1.1.1 - DE ALVENARIA

16 - Execução

Atividade: 9 - Avaliação

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #TOS\_1.1.1.1 - DE ALVENARIA

3. Dados da Obra/Serviço

001

Contratante: SERVOPA ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA

CPF/CNPJ: 76.515.071/0001-99

RUA ROCKEFELLER

Nº: 1118

Complemento:

Bairro: REBOUÇAS

Cidade: CURITIBA

UF: PR

CEP: 80230130

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: Latitude: -25.447735 Longitude: -49.261419

Contrato: Não especificado

Ação Institucional: Outros

Celebrado em: 21/10/2024

Valor do contrato: R\$ 4.000,00

Data de Início: 21/10/2024

Previsão de término: 31/10/2024

Quantidade: 6.00

Quantidade: 6.00

002

Contratante: ALESAT COMBUSTÍVEIS S.A.

CPF/CNPJ: 23.314.594/0001-00

RUA MANOEL DE CASTRO

Nº: 1170

Complemento:

Bairro: CANDELÁRIA

Cidade: NATAL

UF: RN

CEP: 59064010

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: Latitude: -5.830359 Longitude: -35.233134

Contrato: Não especificado

Ação Institucional: Outros

Celebrado em: 21/10/2024

Valor do contrato: R\$ 4.000,00

Data de Início: 21/10/2024

Previsão de término: 31/10/2024

Quantidade: 5.00

Quantidade: 5.00

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 88ywa

Impresso em: 25/10/2024 às 10:00:00 por: , ip: 191.52.252.26

[www.crea-se.org.br](http://www.crea-se.org.br)

Tel: 3234-3000

[crea-se@crea-se.org.br](mailto:crea-se@crea-se.org.br)

Fax: XXXX-XXXX



CREA-SE  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

ART MÚLTIPLA MENSAL  
Nº SE20240405292

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

#### 4. Observações

1. Laudo, Avaliação: Elaboração de 06 (seis) Laudo de Avaliação, sendo o primeiro referente ao imóvel situado à Rua Major PM Antonio Pompílio Fonseca Nº 62, Bairro Vila Ipiranga, Cidade de Porto Alegre; o segundo referente ao imóvel situado à Rua Luiz Senerine Nº 90, Bairro: JD. Bortolato, Cidade de Dracena/SP; o terceiro referente ao imóvel localizado no Condomínio Alphaville 2, situado à Rua Valença, Nº 56, Bairro Granja Marileusa, Cidade de Uberlândia/MG; o quarto referente ao imóvel situado à Rua Poeta e Esc Jader Moreira Carvalho, Bairro Curicaca, Cidade de Quixadá/CE; o quinto referente ao Apt 33, Bl 2, situado à Avenida Alberto Araujo Arruda n. 882, Cidade de Campo Grande/MS; e o sexto referente ao imóvel situado à Rua Barão Do Rio Branco n. 1348, Cidade de Campo Grande/MS. 2. Laudo, Avaliação: Elaboração de 05 (cinco) Laudos de Avaliação, sendo o primeiro referente ao Apartamento n.º 02, situado na Rua Senador Camará, com área de 105,00 m², localizado no município de Mangaratiba/RJ; o segundo referente ao Imóvel Urbano, situado na estrada do Galeão, n.º 645, localizado no município do Rio de Janeiro/RJ; o terceiro referente ao posto de combustíveis localizado na Rua Padre Gurgel, com área de total de 672,00 m², localizado no município de Queluzito/MG; o quarto referente ao lote 03, da Quadra 20, com área de terreno de 224,27 m², localizado no município de Caruaru/PE; e o quinto referente ao posto de combustíveis, formado pela união das matrículas 2703 e 1455, com área de total de 3.150,00 m², localizado no município de Aruanã/GO.

#### 5. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

#### 6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

#### 7. Valor

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em: 25/10/2024

Nosso Número: 8203317021

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
data

*Luiza Araruna Andrade*  
LUIZA ARARUNA ANDRADE - CPF: 054.252.365-35

SERVOPA ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA - CNPJ:  
76.515.071/0001-99

ALESAT COMBUSTÍVEIS S.A. - CNPJ: 23.314.594/0001-00

#### 9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 88ywa  
Impresso em: 25/10/2024 às 10:00:01 por: ip: 191.52.252.26

[www.crea-se.org.br](http://www.crea-se.org.br)  
Tel: 3234-3000

[crea-se@crea-se.org.br](mailto:crea-se@crea-se.org.br)  
Fax: XXXX-XXXX

