

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	GPR CAPITAL S/A	CPF/CNPJ:	21.903.297/0001-75
Proprietário 1:	Rodrigo Germiniasi	CPF/CNPJ:	376.675.758-00
Proprietário 2:	Jessica Ribeiro de Campos Germiniasi	CPF/CNPJ:	453.069.638-38
Endereço:	Rua Leopoldo Caruso, 211	Data da Vistoria:	07/05/2026
Complemento:	-	Matrícula/Cartório:	3.099 - Registro de Imóveis de Jaguariúna - SP
Bairro:	Monte Belo	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Santo Antônio de Posse UF: SP CEP: 13830-000	Finalidade:	Garantia de Operações Financeiras

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula / Habite-se	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 1.030,70 m²	Terreno: - m²	Tipologia:	Casa - 2 Pavimentos - Unifamiliar
Construída: 420,50 m²	Construída: - m²	Idade Aparente:	08 anos
Fração Ideal: - m²	Fração Ideal: -	Topografia:	Em alicie até 10%
Áreas Não Averbadas	Área Considerada	Est. Conservação:	Entre novo e regular
Terreno: - m²	Terreno: 1.030,70 m²	Qtd. de Quartos:	6
Construída: - m²	Construída: 420,50 m²	Qtd. de Vagas:	4
		Ocupação:	Ocupado

MÉTODO UTILIZADO:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores

Valor de Mercado

R\$ 2.274.300,00

(DOIS MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA E QUATRO MIL, TREZENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 1.819.440,00

(UM MILHÃO, OITOCENTOS E DEZENOVE MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA REAIS)

Informações e Ressalvas

Utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** de acordo com a NBR 14.653 - parte 2 (Avaliação de Bens / Imóveis urbanos), em relação ao imóvel avaliando foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de Dados de Mercado semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

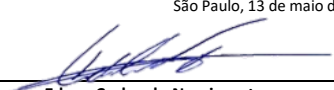
Não foram efetuadas análises jurídicas, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos, em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado.

Informações sobre a vistoria

Foi realizada a vistoria de forma minuciosa no imóvel que é composto por um terreno com 1030,70 m² e uma edificação residencial em alvenaria com área construída de 420,50 m² conforme averbação na matrícula. O imóvel objeto desta avaliação se encontra na Rua Leopoldo Caruso, no bairro Monte Belo, a 3,7km Centro de Santo Antônio de Posse, e está localizado a 1,7 km de distância do trevo da Rodovia SP-107 que liga Santo Antônio de Posse a Holambra e outras cidades da região. O bairro onde o imóvel se localiza possui alta densidade de ocupação, fator econômico da região é classe alta, o fator comercial da região é baixo e o padrão construtivo predominante é alto.

Responsável Técnico: **Edson Carlos do Nascimento**
Telefone de Contato: **11 98266-3412**
Identificação: **Engenheiro Civil - Reg. CREA: 2612943250**

São Paulo, 13 de maio de 2026.


Edson Carlos do Nascimento
DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia
CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Active	Boa	Regular	Condomínio	-
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
23,00 m	43,45 m	45,00 m	23,00 m	1030,70 m²

ADENDO

Fator Valorizante: Imóvel com boa localização.

Fator Desvalorizante: -

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☐	☐	☒	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☐	☒	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☒	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☐	☒	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Não		



Via de acesso

Via de acesso

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

O imóvel objeto desta avaliação se encontra na Rua Leopoldo Caruso, na bairro Monte Belo, a 3,7km Centro de Santo Antônio de Posse, e está localizado a 1,7 km de distância do trevo da Rodovia SP-107 que liga Santo Antônio de Posse a Holambra e outras cidades da região. O bairro onde o imóvel se localiza possui alta densidade de ocupação, fator econômico da região é classe alta, o fator comercial da região é baixo e o padrão construtivo predominante é alto.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ADENDO

 Imóvel em Construção: **Não** Status da Obra: -

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
GARAGEM	1	PEDRA	PINTURA	FORRO DE MADEIRA	-
SALA DE ESTAR	2	PORCELANATO	PINTURA	FORRO DE MADEIRA	MADEIRA
VARANDA	1	PORCELANATO	PINTURA	FORRO DE MADEIRA	VIDRO
SALA DE JANTAR	1	PORCELANATO	PINTURA	FORRO DE GESSO	MADEIRA
BANHEIRO SOCIAL	2	PORCELANATO	PINTURA	FORRO DE GESSO	MADEIRA
COZINHA	2	PORCELANATO	REVESTIMENTO CERÂMICO	FORRO DE GESSO/LAJE	VIDRO
DESPENSA	1	PORCELANATO	PINTURA	FORRO DE GESSO	MADEIRA
ÁREA GOURMET	1	PORCELANATO	PINTURA	FORRO DE MADEIRA	MADEIRA
DEPÓSITO	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE COM PINTURA	MADEIRA
DORMITÓRIO	3	LAMINADO	PINTURA	FORRO DE GESSO/LAJE	MADEIRA
SUÍTE	2	LAMINADO	PINTURA	FORRO DE GESSO	MADEIRA
CLOSET	2	LAMINADO	PINTURA	FORRO DE GESSO	MADEIRA
BANHEIRO DA SUÍTE	2	PORCELANATO	REVESTIMENTO CERÂMICO	FORRO DE GESSO	MADEIRA
ÁREA DE SERVIÇO	1	CERÂMICO	REVESTIMENTO CERÂMICO	FORRO DE GESSO	MADEIRA

COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



ÁREA COMUM



ÁREA COMUM



ÁREA COMUM



FACHADA DA CASA



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

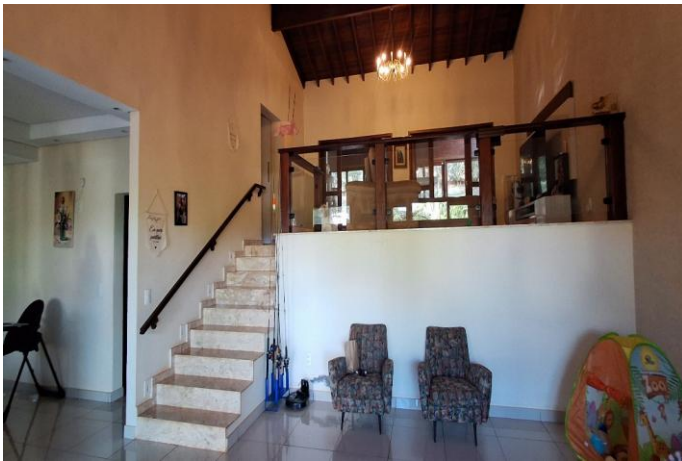
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



GARAGEM



SALA DE ESTAR 1



SALA DE ESTAR 1



SALA DE ESTAR 2



SALA DE ESTAR 2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



VARANDA

VARANDA



SALA DE JANTAR

SALA DE JANTAR



BANHEIRO SOCIAL 1

BANHEIRO SOCIAL 1

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



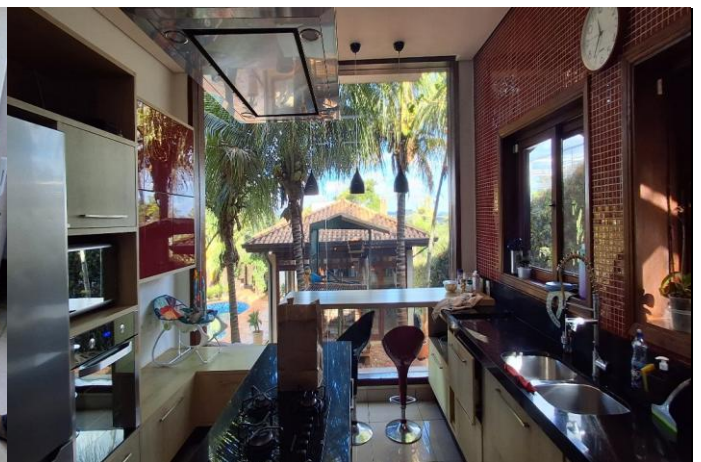
BANHEIRO SOCIAL 2



BANHEIRO SOCIAL 2



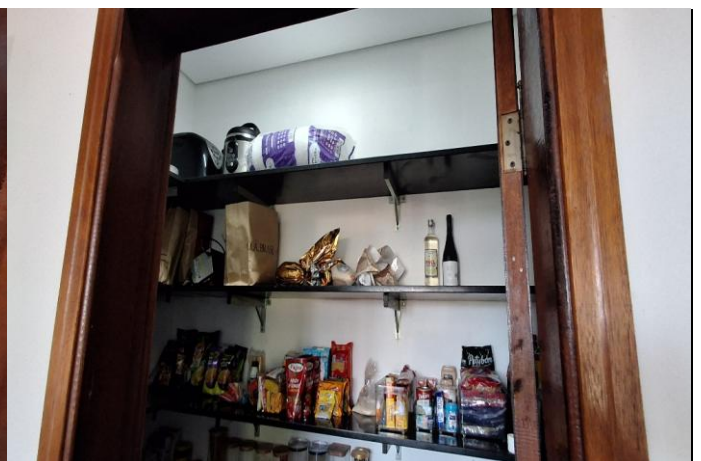
COZINHA



COZINHA



DESPENSA

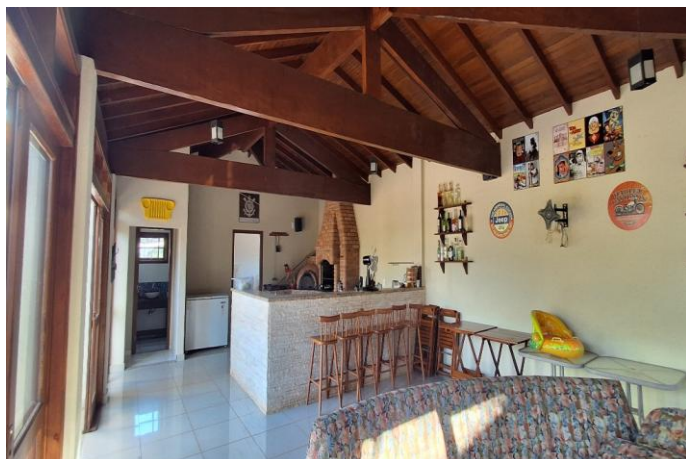


DESPENSA

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



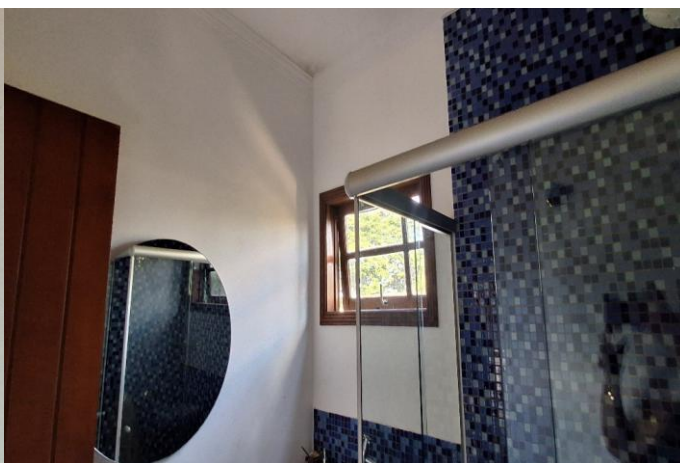
ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



BANHEIRO SOCIAL 3



BANHEIRO SOCIAL 3

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

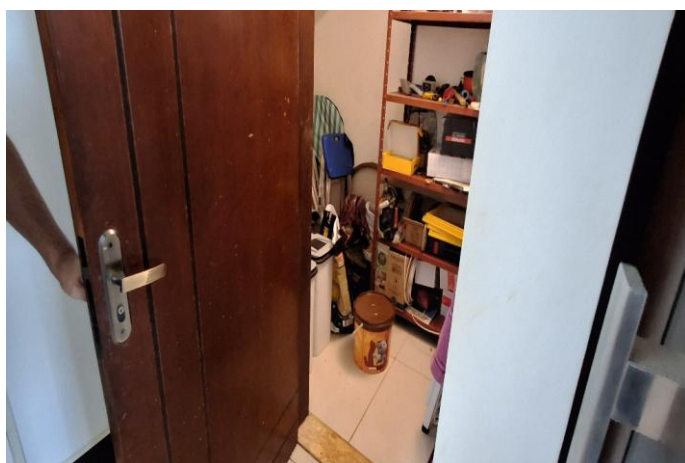
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



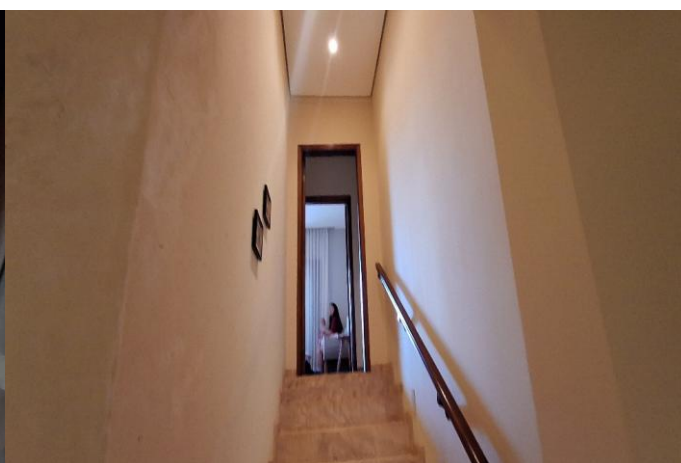
COZINHA - EXTERNA



COZINHA - EXTERNA



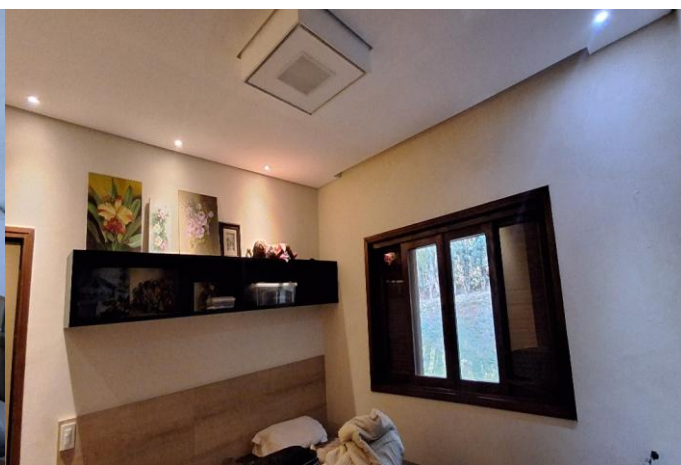
DEPÓSITO



ESCADA



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 1

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



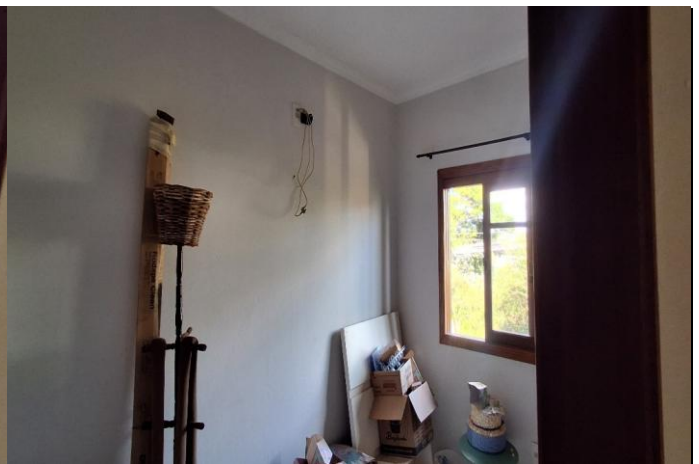
DORMITÓRIO 2



DORMITÓRIO 2



DORMITÓRIO 3



DORMITÓRIO 3



SUÍTE 1

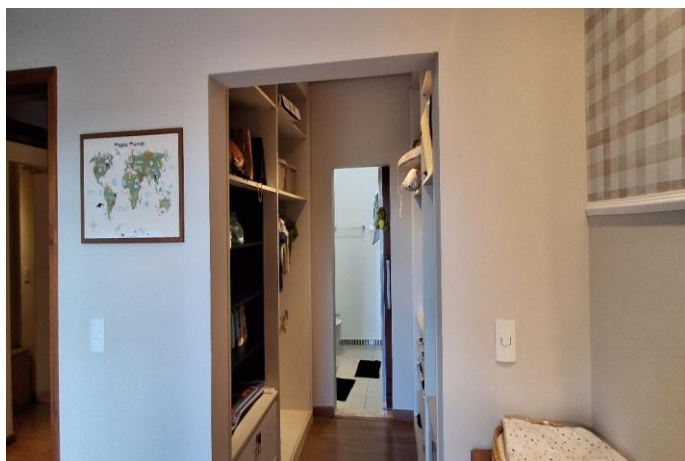


SUÍTE 1

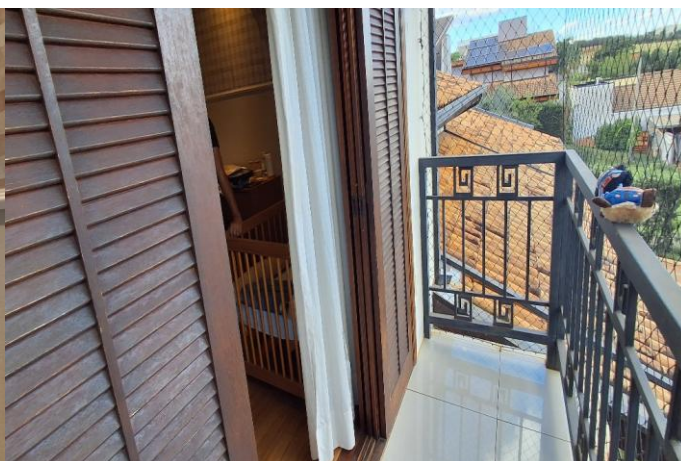
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



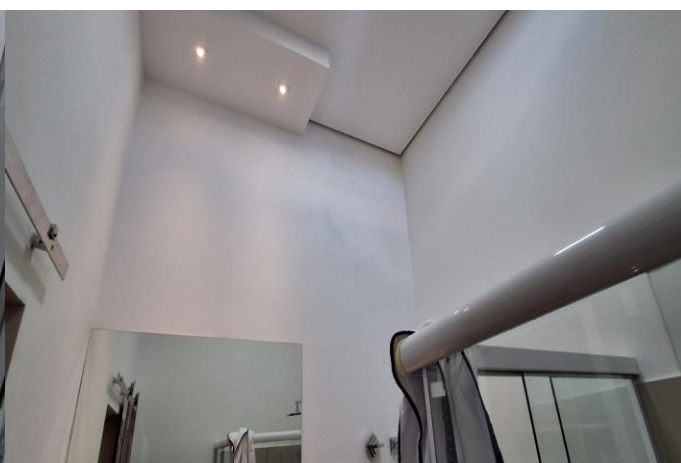
SUÍTE 1



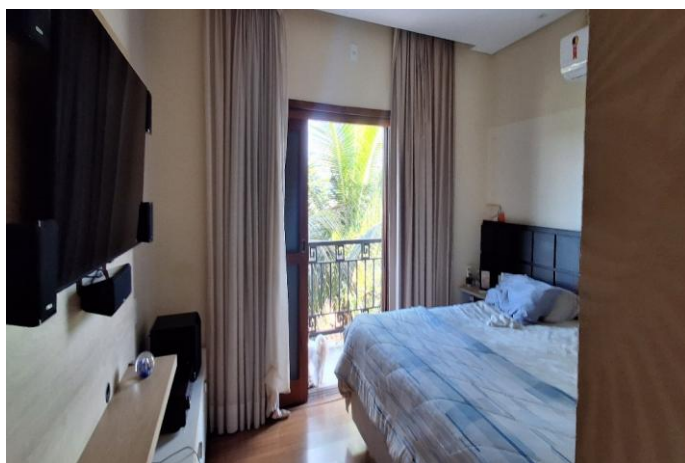
VARANDA



BANHEIRO DA SUÍTE 1



BANHEIRO DA SUÍTE 1



SUÍTE 2



SUÍTE 2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



CLOSET



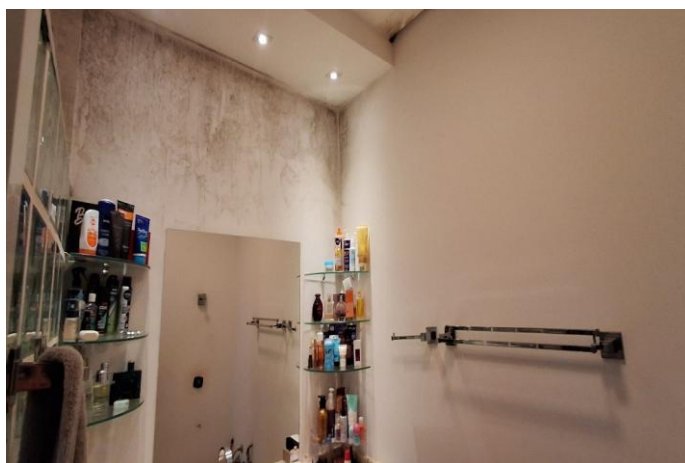
CLOSET



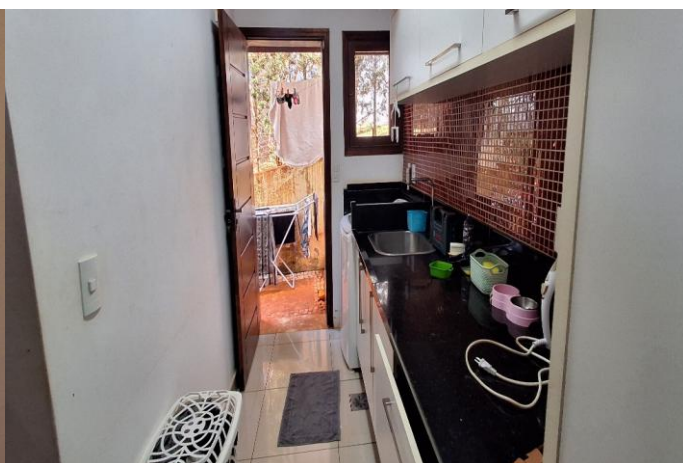
BANHEIRO DA SUÍTE 2



BANHEIRO DA SUÍTE 2



BANHEIRO DA SUÍTE 2



ÁREA DE SERVIÇO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



PISCINA



PISCINA

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

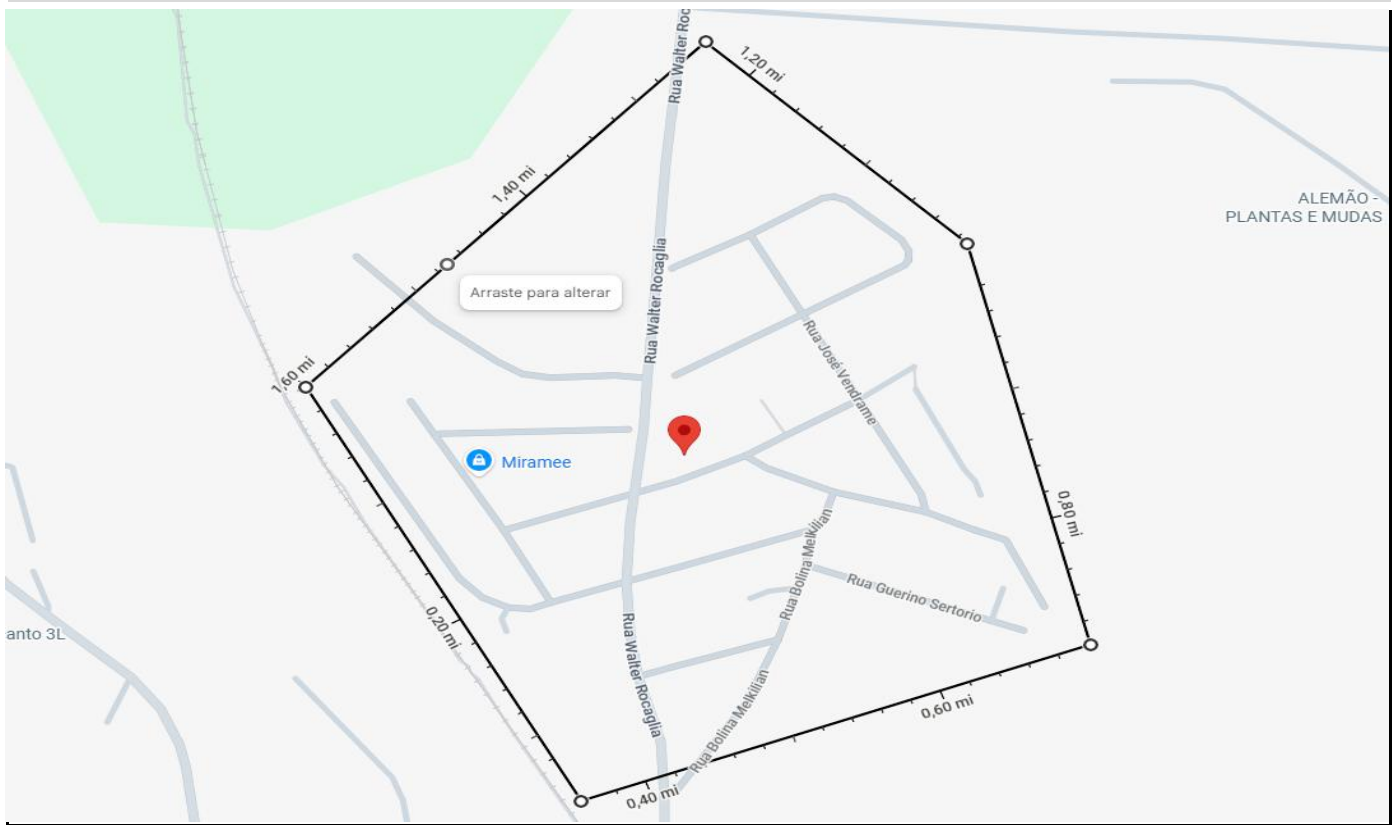
DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclave até 10%	5%	0,95
Em aclave até 20%	10%	0,90
Em aclave acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ir

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Lmáx é o valor crítico superior;

Lmín é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

$t(1-\alpha; n-1)$ é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{X}$$

$L_{máx}$ é o valor crítico superior;

$L_{mín}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Rua Leopoldo Caruso, 211				
Bairro:	Monte Belo	Cidade:	Santo Antônio de Posse	UF:	SP
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	420,50	Topografia:	Em alicive até 10%	Testada:	23,00
Área do Terreno:	1030,70	Uso:	Residencial	Profundidade:	43,45
Área Equivalente:	420,50	CLASSIFICACAO	Casa Superior		Máximo
Idade Aparente:	08 anos	Tipologia:	Casa - 2 Pavimentos	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	6	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	4	Andar:	-
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data Vistoria:	07/05/2026
Observações:					



Pesquisa de Elementos Comparativos

Bairro:	Rua Odair Aparecido Ferretti				
Bairro:	Monte Belo	Cidade:	Santo Antônio de Posse	UF:	SP
Informante:	CAF Imobiliária				
Área Priv./Constr.:	275,00	Topografia:	Caído para os fundos	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	275,00	Classificação:	Casa Superior		Máximo
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 1.600.000,00	Vagas:	4	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.236,36	Data:	13/05/2026
Observações:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-santo-antonio-de-posse-3-quartos-275-m/CA1746				



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Monte Belo				
Bairro:	Monte Belo	Cidade:	Santo Antônio de Posse	UF:	SP
Informante:	CAF Imobiliária				
Área Priv./Constr.:	545,00	Topografia:	Caído para os fundos	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	545,00	Classificação:	Casa Superior		Médio
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 2.000.000,00	Vagas:	2	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.302,75	Data:	13/05/2026
Observações:	https://www.cafimobiliaria.com.br/imovel/sobrado/venda/santo-antonio-de-posse/sp/mc				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3											
Endereço:	Rua Bolina Melki Lian										
Bairro:	Monte Belo			Cidade:	Santo Antônio de Posse				UF:	SP	
Informante:	CAF Imobiliária										
Área Priv./Constr.:	300,00	Topografia:	Caído para os fundos	Testada:						Não Informado	
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						Não Informado	
Área Equivalente:	300,00	Classificação:	Casa Superior							Máximo	
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:						Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:						-	
Preço Anunciado:	R\$ 1.640.000,00	Vagas:	2	Andar:						-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.920,00	Data:						13/05/2026	
Observações:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina										



Elemento Comparativo 4						
Endereço:	Monte Belo					
Bairro:	Monte Belo		Cidade:	Santo Antônio de Posse		UF: SP
Informante:	Posse Imóveis					
Área Priv./Constr.:	220,00	Topografia:	Caído para os fundos	Testada:	Não Informado	
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	Não Informado	
Área Equivalente:	220,00	Classificação:	Casa Médio		Máximo	
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 950.000,00	Vagas:	2	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.886,36	Data:	13/05/2026	
Observações:	https://posseimoveis.com.br/comprar/sp/santo-antonio-de-posse/monte-belo/casa/7071					



 POSSE
IMÓVEIS



Elemento Comparativo 5									
Endereço:	Monte Belo								
Bairro:	Monte Belo			Cidade:	Santo Antônio de Posse		UF:	SP	
Informante:	Central Seguro Imóveis								
Área Priv./Constr.:	240,00	Topografia:	Caído para os fundos	Testada:				Não Informado	
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:				Não Informado	
Área Equivalente:	240,00	Classificação:	Casa Médio					Máximo	
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:				Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:				-	
Preço Anunciado:	R\$ 890.000,00	Vagas:	5	Andar:				-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.337,50	Data:				13/05/2026	
Observações:	https://www.centraseguroseimoveis.com.br/imoveis_detalhes.php?id=83								



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO

Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
Bom	Bom	Ocupado	Sim
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
Médio	Médio	Normal	Equilibrado

NOMENCLATURA DOS FATORES

Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Múltiplas Frentes:	Múltiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Piscina	-
Novo2#	-
Novo3#	-

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Público alvo para absorção do bem: Consumidor-final uso residencial e investidores.
Fatoror Valorizante: Imóvel com boa localização.
Fator Limitante: Não há.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Depreciação		Área Priv./Constr.	Padrão		Topografia		Mult. Frentes		Localização		Piscina		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 1.600.000,00	275,00	0,90	R\$ 5.236,36	0,967	0,979	0,948	3,008	1,000	0,900	1,056	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	0,983	R\$ 5.146,83
2	R\$ 2.000.000,00	545,00	0,90	R\$ 3.302,75	0,916	1,033	1,067	2,659	1,131	0,900	1,056	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	1,287	R\$ 4.250,86
3	R\$ 1.640.000,00	300,00	0,90	R\$ 4.920,00	0,967	0,979	0,919	3,008	1,000	0,900	1,056	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	0,954	R\$ 4.691,96
4	R\$ 950.000,00	220,00	0,90	R\$ 3.886,36	0,967	0,979	0,922	2,355	1,277	0,900	1,056	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	1,234	R\$ 4.796,15
5	R\$ 890.000,00	240,00	0,90	R\$ 3.337,50	0,878	1,078	0,932	2,355	1,277	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	1,387	R\$ 4.630,18

Avaliando	420,50			0,947		1,000	3,008		0,950		1,000		1,000		1,100				
-----------	--------	--	--	-------	--	-------	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	--	--	--

Média Aritmética				4136,60		4152	3956		4444		4636		4636		4636		4703		4703,20
Desvio Padrão				897,17		769	653		277		340		340		340		279		322,30
Coefficiente de Variação				0,22		0	0		0		0		0		0		0		0,07

Média Saneada	4703,20
Limite Inferior	3292,24
Limite Superior	6114,15
Dados Saneados	5
Dados Descartados	0

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Dados Coletados:	5
Número de Dados Saneados:	5
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	3.292,24
Média Aritmética (p/m²):	4.703,20
Limite Superior (p/m²):	6.114,15
Média Saneada (p/m²):	4.703,20
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	322,30
Coefficiente de Variação:	0,07

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-4,70%	R\$ 4.482,20
Estimado		R\$ 4.703,20
Superior (p/m²):	4,70%	R\$ 4.924,19
Amplitude Total:	9,40%	

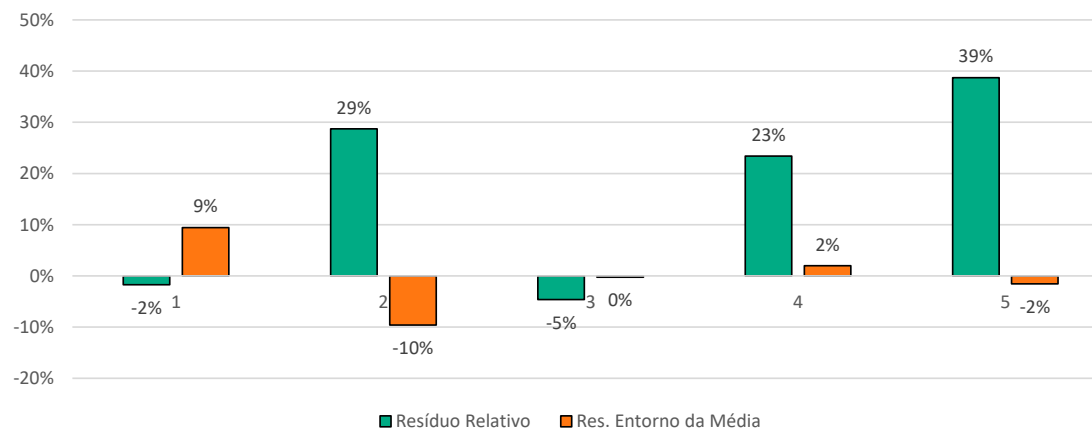
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 3.997,72
Estimado		R\$ 4.703,20
Superior (p/m²):	15%	R\$ 5.408,67
Arbítrio Adotado:	15%	

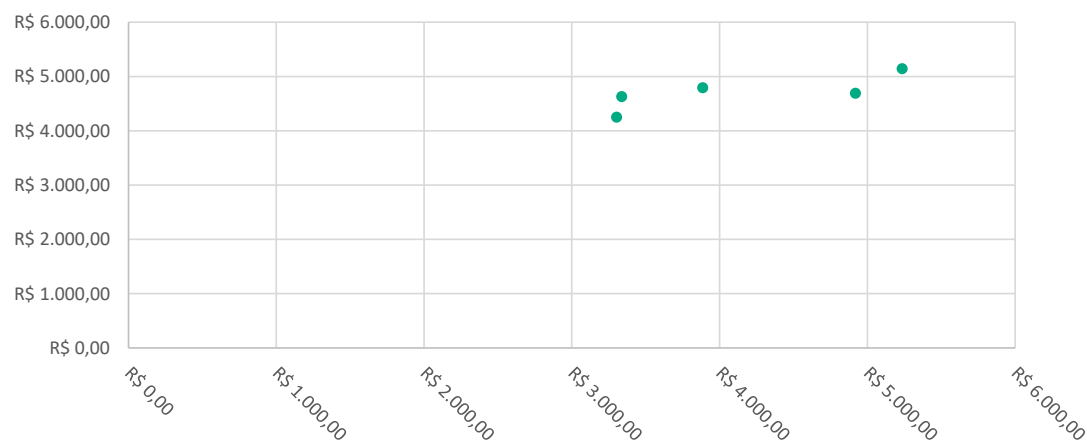
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	420,50
Unitário por m²:	R\$ 5.408,67
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 2.274.347,79
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 2.274.300,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



Nota: Fator de ajuste aplicado para adequação ao valor de mercado, devido padrão de acabamento do imóvel.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 9,40%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Laudo Técnico de Avaliação
Imóvel Urbano



Fundamentação e Precisão
De acordo com a NBR 14.653-2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

3.099

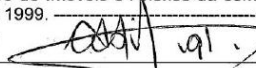
01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Jaguariúna, 6 de junho

2011

IMÓVEL: UMA CASA COM A ÁREA DE 67,70 M² (SESSENTA E SETE METROS E SETENTA DECÍMETROS QUADRADOS), COM FRENTE PARA A RUA 08 (OITO), E SEU RESPECTIVO LOTE DE TERRENO SOB Nº 19 (DEZENOVE) DA QUADRA "H" DO LOTEAMENTO "MONTE BELO", situado no perímetro urbano da cidade, distrito e município de Santo Antonio de Posse, desta comarca de Jaguariúna-SP., com a área de 1.030,70 m² (um mil e trinta metros e setenta decímetros quadrados), medindo 18,00 (dezoito) metros em segmento de curva, mais 5,00 (cinco) metros em reta, de frente para a Rua 08 (oito); 43,45 m (quarenta e três metros e quarenta e cinco centímetros) do lado direito, confrontando com o lote nº 01 (um); 45,00 (quarenta e cinco) metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 18 (dezoito); e 23,00 (vinte e três) metros nos fundos, confrontando com o lote nº 02 (dois). - **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo Antonio de Posse-SP, sob nº 03.0027.0549. - **PROPRIETÁRIA:** V. R. EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.996.666/0001-04, com sede na Avenida Dom Nery, nº 174, Centro, na cidade de Valinhos-SP. - **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 21.157, ficha 01 do Livro nº 2, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Pedreira-SP., datada de 31 de agosto de 1999. O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV-01 - Jaguariúna, 06 de junho de 2011. - **ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO:** Procede-se a presente averbação, de ofício, com suporte no artigo 167, II, nº 13, da Lei nº 6.015/73, para ficar constando da matrícula supra, que conforme Lei nº 1.828, de 14/12/2000, da Prefeitura Municipal de Santo Antonio de Posse-SP, cuja cópia encontra-se arquivada nesta unidade, a Rua 08, do loteamento Monte Belo, passou a denominar-se RUA LEOPOLDO CARUSO. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV-02 - Jaguariúna, 06 de junho de 2011. - Ref. Prot. nº 6.945, de 09/05/2011. - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Nos termos do requerimento expresso na Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 09 de Maio de 2011, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Santo Antonio de Posse-SP, no livro nº 151, páginas 151/152, e com base em fotocópias autenticadas da 2ª alteração do Contrato

(continua no verso)

Pág. 1 de 9 - Protocolo: 54106 - MAT: 3099.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Laudo Técnico de Avaliação
Imóvel Urbano



Fundamentação e Precisão
De acordo com a NBR 14.653-2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

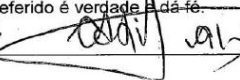
Documentação

MATRÍCULA	FICHA
3.099	01
VERSO	

Social da sociedade V. R. EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, datado de 05/01/2004, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 35218384881, em 09/01/2004, microfilmada nesta unidade, sob nº 596, procede-se a presente averbação para ficar constando que foi alterada a denominação da sociedade empresária acima para **V. R. EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

R-03 – Jaguariúna, 06 de junho de 2011. – Ref. Prot. nº 6.945, de 09/05/2011. ---
COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 09 de Maio de 2011, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Santo Antonio de Posse-SP, no livro nº 151, páginas 151/152, a empresa V. R. EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, atrás identificada, pelo preço de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. **ANDRÉ RICARDO BORGES**, brasileiro, do comércio, CI-RG nº 24.836.673-7-SSP/SP e CPF/MF nº 182.100.178-88, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CAROLINA SCIAN DE FREITAS BORGES**, brasileira, pedagoga, CI-RG nº 32.188.421-8-SSP/SP e CPF/MF nº 284.722.088-77, residentes e domiciliados na cidade de Santo Antonio de Posse-SP, na Avenida Atilio Vendrame, nº 154. Consta na mencionada escritura, que a vendedora, na qualidade de empresa, na forma representada, declarou sob as penas da Lei, que o imóvel objeto desta matrícula, está contabilizado em seu Ativo Circulante, e que não faz e nunca fez parte de seu Ativo Permanente, e que exerce atividade de comercialização de imóveis nos termos do Artigo 165 do Decreto nº 356, de 07/12/1991, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 612, de 21 de julho de 1992 e do artigo 135, III, do Decreto nº 83.081, de 24 de janeiro de 1979, com a nova redação que lhe foi dada pelo artigo I do Decreto nº 90.817, de 17 de janeiro de 1985. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV-04– Jaguariúna, 01 de Abril de 2016. Ref. Prot. nº 26.353 de 14/03/2016. ----
DEMOLIÇÃO: Nos termos do requerimento, datado de 09 de fevereiro de 2016, assinado por André Ricardo Borges e Carolina Scian de Freitas Borges, com as firmas reconhecidas, instruído com fotocópia autenticada de Certidão nº 052, datada de 18/02/2016, expedida pela Prefeitura Municipal de Santo Antônio de

(continua na ficha 02)

Pág. 2 de 9 - Protocolo: 54106 - MAT: 3099.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DocumentaçãoLaudo Técnico de Avaliação
Imóvel UrbanoFundamentação e Precisão
De acordo com a NBR 14.653-2**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano**

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação**LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

3.099**02****OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Posse-SP., e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº 000632016-88888337, emitida via internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 07/03/2016, válida até 03/09/2016, confirmada sua autenticidade, procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro, que a casa com a área de 67,70 m2 (sessenta e sete metros e setenta decímetros quadrados), recebeu o nº 211 da Rua Leopoldo Caruso, e foi totalmente **DEMOLIDA** no ano de 2010. Nada mais.

O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.05 - Jaguariúna, 01 de Abril de 2016. Ref. Prot. nº 26.353, de 14/03/2016. ---
CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento datado de 09 de fevereiro de 2016, assinado por André Ricardo Borges e Carolina Scian de Freitas Borges, com as firmas reconhecidas, instruído com fotocópia autenticada de Habite-se nº 026, datado de 13/10/2015, expedido pela Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Posse-SP., Projeto Completo assinado pelo arquiteto José Antonio Torezan, CREA 060.104.484-3, ART nº 92221220110839091 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº 003262015-88888547, emitida via internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 12/11/2015, válida até 10/05/2016, confirmada sua autenticidade, procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro, que no imóvel nela descrito, foi **edificado um prédio residencial assobrado, com 271,00 m2 no pavimento térreo e 66,64 m2 no pavimento superior, totalizando 337,64 m2 (trezentos e trinta e sete metros e sessenta e quatro decímetros quadrados), que recebeu o nº 211 (duzentos e onze) da Rua Leopoldo Caruso, mais uma área de lazer com 82,86 m2, totalizando 420,50 m2 (quatrocentos e vinte metros e cinquenta decímetros quadrados).** Para efeitos fiscais a obra é considerada de padrão alto, estimada em R\$ 757.947,04 (setecentos e cinquenta e sete mil, novecentos e quarenta e sete reais e quatro centavos), de acordo com o custo básico de construção elaborado pelo SindusCon-SP-Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, para o mês de fevereiro de 2016. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.06 - Jaguariúna, 07 de Maio de 2019. Ref. Prot. nº 35.974, de 16/04/2019. ---
ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Nos termos da Carta de Sentença datada 28

(continua no verso)

Pág. 3 de 9 - Protocolo: 54106 - MAT: 3099.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Laudo Técnico de Avaliação
Imóvel Urbano



Fundamentação e Precisão
De acordo com a NBR 14.653-2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

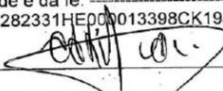
DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

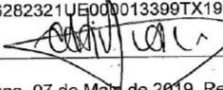
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

MATRÍCULA	FICHA
3.099	02
VERSO	

de Agosto de 2018, assinada digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Ana Paula Colabono Arias, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro desta comarca, expedida nos autos de Divórcio Consensual – Dissolução, Processo Digital nº 1001363-63.2018.8.26.0296, onde figuram como requerentes Carolina Scian de Freitas Borges e André Ricardo Borges, e com base em fotocópia autenticada de Certidão de Casamento extraída da matrícula 146282.01.55.2004.2.00039.088.0004003-47, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Interdições e Tutelas da sede desta comarca, procede-se a presente averbação para ficar constando do R.03 retro, que por r. sentença datada de 05/06/2018, proferida nos autos acima pela magistrada atrás mencionada, que transitou em julgado em 23/07/2018, foi decretado o **DIVÓRCIO** de **ANDRÉ RICARDO BORGES** e **CAROLINA SCIAN DE FREITAS BORGES**, que voltou a assinar **CAROLINA SCIAN DE FREITAS**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331HE00013398CK19J.
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

R.07 – Jaguariúna, 07 de Maio de 2019. Ref. Prot. nº 35.974, de 16/04/2019. —
PARTILHA: Nos termos da Carta de Sentença datada 28 de Agosto de 2018, assinada digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Ana Paula Colabono Arias, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro desta comarca, expedida nos autos de Divórcio Consensual – Dissolução, Processo Digital nº 1001363-63.2018.8.26.0296, onde figuram como requerentes **CAROLINA SCIAN DE FREITAS BORGES** e **ANDRÉ RICARDO BORGES**, o acordo formalizado pelas partes foi homologado por r. sentença datada de 05/06/2018, proferida pela magistrada atrás mencionada, que transitou em julgado em 23 de Julho de 2018, de forma que o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$ 241.178,13 (duzentos e quarenta e um mil, cento e setenta e oito reais e treze centavos), foi partilhado na proporção de 50% (cinquenta por cento) a cada um dos divorciandos acima. Valor tributário: R\$ 365.200,03 (trezentos e sessenta e cinco mil e duzentos reais e três centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé. —
Selo digital: 146282321UE00013399TX19L.
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

R.08 – Jaguariúna, 07 de Maio de 2019. Ref. Prot. nº 36.088, de 02/05/2019. —
COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda datada de 21 de Março de 2019, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas

(continua na ficha 03)

Pág. 4 de 9 - Protocolo: 54106 - MAT: 3099.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Laudo Técnico de Avaliação
Imóvel Urbano



Fundamentação e Precisão
De acordo com a NBR 14.653-2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA FICHA
3.099 03

Naturais e Tabelião de Notas do município de Santo Antonio de Posse-SP., no livro nº 173, páginas 385/386, a Sra. CAROLINA SCIAN DE FREITAS, divorciada, atrás qualificada, pelo preço de R\$ 183.000,00 (cento e oitenta e três mil reais), **VENDEU parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula** ao Sr. **ANDRÉ RICARDO BORGES**, divorciado, atrás qualificado. Consta que com a presente aquisição o adquirente passa a ser proprietário da totalidade do imóvel. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. Selo digital: 146282321L000013403YJ192.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.09 -Jaguariúna, 13 de Novembro de 2019. Ref. Prot. nº 37.721, de 21/10/2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº B90431019-0, datada de 21 de Outubro de 2019, emitida nos termos da Lei nº 10.931/04, a **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO DAS FLORES, DAS ÁGUAS E DOS VENTOS SP – SICREDI FORÇA DOS VENTOS SP.**, estabelecida nesta cidade, na Avenida Lauro de Carvalho, nº 872, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.647.653/0001-84, doravante denominada COOPERATIVA, concedeu um empréstimo no valor de R\$ 519.185,00 (quinhentos e dezenove mil e cento e oitenta e cinco reais) à empresa **A M BORGES COMÉRCIO E CONSTRUÇÃO EIRELI.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.582.945/0001-69, com sede na Rua Capitão Andrade, nº 174, Centro, na cidade de Santo Antonio de Posse-SP., a ser pago em 60 (sessenta) parcelas, **vencendo-se a primeira em 23/11/2019 e a última em 23/10/2024**, parcelas essas que incluem o principal e os encargos contratados, com juros à taxa efetiva de 11,218610% ao ano e 0,890000% ao mês, capitalizados mensalmente, calculados de acordo com a Tabela PRICE. Em garantia do adimplemento dos compromissos assumidos nesta cédula, o interveniente garantidor ANDRÉ RICARDO BORGES, divorciado, atrás qualificado, aliena à COOPERATIVA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97. Por força desta cédula, o interveniente garantidor cede e transfere à CREDORA a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-lhe, somente, a posse direta na forma da lei. Para fins do leilão extrajudicial, as partes atribuem ao imóvel objeto desta matrícula o valor de R\$ 519.185,00 (quinhentos e dezenove mil e cento e oitenta e cinco reais), que deverá ser atualizado de acordo com a variação do Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R), fornecido pelo Banco Central do Brasil, que se deixar de ser publicado, e não for oficialmente

(continua no verso)

Pág. 5 de 9 - Protocolo: 54106 - MAT: 3099.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DocumentaçãoLaudo Técnico de Avaliação
Imóvel UrbanoFundamentação e Precisão
De acordo com a NBR 14.653-2**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano**

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

MATRÍCULA

FICHA

3.099

03

VERSO

substituído, as partes estabelecem, desde já a escolha de um novo indexador que mais se aproxime daquele extinto, nele já incluídos os valores das benfeitorias executadas às expensas do interveniente garantidor. Assina a presente cédula, também na qualidade de avalista, o Sr. ANDRÉ RICARDO BORGES, divorciado, atrás qualificado. Decorrido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento da prestação em atraso e também no caso de vencimento antecipado das obrigações assumidas na cédula, a emitente e o interveniente garantidor e avalista serão intimados, na forma da lei, a requerimento do credor para que no prazo de 15 dias, sob pena de reputar-se em mora, satisfaçam a prestação ou obrigação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento. As partes de comum acordo, elegem o foro desta comarca, como competente para dirimir qualquer questão decorrente desta cédula. Demais condições constantes do título. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282321D500092502180119J

O Substituto do Oficial,

(Renato Fracasso)

AV.10 – Jaguariúna, 15 de Fevereiro de 2021. Ref. Prot. nº 42.129, de 22/01/2021.

CANCELAMENTO: Conforme Termo de Quitação datado de 20 de Janeiro de 2021, firmado pela credora fiduciária Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Região das Flores, das Águas e dos Ventos SP – SICREDI Força dos Ventos SP., assinado e com as firmas reconhecidas, procede-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária a que se refere o **R.09** retro e supra, tendo em vista a quitação da dívida. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331WB000056432DU21Q

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.11 – Jaguariúna, 18 de Março de 2021. Ref. Prot. nº 42.600, de 03/03/2021.

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 24 de Fevereiro de 2021, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do município de Santo Antônio de Posse-SP., no livro nº 179, páginas 347/348, o Sr. ANDRÉ RICARDO BORGES, divorciado, atrás qualificado, pelo preço de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), **VENDEU** o imóvel objeto da matrícula retro ao Sr. **RODRIGO GERMINIASI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CI-RG nº 38.756.411-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº

(continua na ficha 04)

Pág. 6 de 9 - Protocolo: 54106 - MAT: 3099.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Laudo Técnico de Avaliação
Imóvel Urbano



Fundamentação e Precisão
De acordo com a NBR 14.653-2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
MATRÍCULA FICHA
3.099 04
COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

376.675.758-00, e-mail: rodrigo@americar.ind.br, residente e domiciliado na cidade de Itapevi-SP., na Alameda Lorena nº 40, Condomínio Nova São Paulo. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. _____
Selo digital: 146282321D0000059385FY217. _____
O Oficial, _____ (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.12 - Jaguariúna, 27 de Abril de 2023. Ref. Prot. nº 52.336, de 12/04/2023. -----
CASAMENTO: Nos termos do requerimento datado de 12/04/2023 assinado nesta serventia por Rogério Germiniasi, instruído com Certidão de Casamento extraída da matrícula 1241490155 2023 3 00003 145 0000538-06 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do município de Santo Antônio de Posse-SP., e fotocópia autenticada de Carteira Nacional de Habilitação, procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.11** retro e supra, o seguinte: 1) que RODRIGO GERMINIASI casou-se no regime da separação total de bens em 30/03/2023, ou seja, na vigência da Lei nº 6.515/77, com JÉSSICA RIBEIRO DE CAMPOS, brasileira, natural de Jaguariúna-SP, empresária, que passou a assinar **JÉSSICA RIBEIRO DE CAMPOS GERMINIASI**; 2) que JÉSSICA RIBEIRO DE CAMPOS GERMINIASI, é portadora da Carteira Nacional de Habilitação - CNH, registro nº 07279954732, emitida pelo Detran-SP em 12/07/2021, onde consta que é portadora da CI-RG nº 54.302.300-X-SSP/SP., e inscrita no CPF/MF sob nº 453.069.638-38; e 3) que o casal acima possui Escritura Pública de Convenção de Pacto Antenupcial registrada nesta serventia sob nº 997, no livro nº 3, de Registro Auxiliar. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. _____
Selo digital: 146282331XR000120793AW230. _____
O Oficial, _____ (Carlos Alberto Sass Silva)

R.13 - Jaguariúna, 06 de Setembro de 2023. Ref. Prot. nº 54.106, de 09/08/2023.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, Confissão de Dívida e Outras Avenças, datado de 31 de Julho de 2023, assinado digitalmente, enviado via internet através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC do ONR, às 14:58:53 horas do dia 09/08/2023, o Sr. RODRIGO GERMINIASI, casado com JÉSSICA RIBEIRO DE CAMPOS GERMINIASI, atrás qualificados, reconhece e promete pagar à credora fiduciária **GPR CAPITAL S/A.**, sociedade anônima, com sede em Indaiatuba-SP, na Avenida dos Trabalhadores nº 116, sala 1603, Edifício Diplomat Office & Mall, Vila Castelo Branco, CEP: 13338-050, inscrita no

(continua no verso)

Pág. 7 de 9 - Protocolo: 54106 - MAT: 3099.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Laudo Técnico de Avaliação
Imóvel Urbano



Fundamentação e Precisão
De acordo com a NBR 14.653-2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

MATRÍCULA

FICHA

3.099

04

VERSO

CNPJ/ME sob nº 21.903.297/0001-75, a importância de **R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**, que será paga até o dia 31 de Janeiro de 2024. A dívida assumida pelo devedor acima compreende saldo devedor das empresas American Equipamentos e Peças para Movimentação de Materiais, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.254.834/0001-35 e Indústria Metalúrgica Germinias, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.072.467/0001-57 com o credor. Em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, ocorrerá multa de 2% sobre o valor da dívida, além de juros de mora de 1% ao mês e correção do saldo devedor pelo Certificado de Depósito Interbancário – CDI, pro rata dia. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas o devedor fiduciante CEDE e TRANFERE à credora acima, em caráter fiduciário e de forma irrevogável e irrevogável, sem reservas ou restrições, a **PROPRIEDADE RESOLÚVEL** do imóvel objeto da matrícula retro, abrangendo as acessões que vierem a ser construídas e todos os demais melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que forem acrescidas ao imóvel. Mediante o presente registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da credora acima, sendo a posse do imóvel desdobrada, conferindo-se a posse direta ao devedor fiduciante e a posse indireta a credora. Para fins de leilão extrajudicial, as partes estabeleceram para o imóvel, e para todos os fins da Lei nº 9.514/97, o valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). Em caso de inadimplemento, pelo devedor, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste contrato, superior a 30 (trinta) dias, na forma do artigo 26, parágrafos 1º e 2º, da Lei nº 9.514/97, o devedor será intimado a satisfazer no prazo de até 15 dias contados do recebimento da intimação, o pagamento dos valores em atraso. As partes irrevogavelmente decidem submeter ao foro da comarca de Indaiatuba-SP., quaisquer divergências que venham a decorrer do presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Demais condições constantes do título. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282321Y0000133089QS235

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

Pág. 8 de 9 - Protocolo: 54106 - MAT: 3099.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Laudo Técnico de Avaliação
Imóvel Urbano



Fundamentação e Precisão
De acordo com a NBR 14.653-2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA-SP. (Instalado em 16/11/2009)																	
Certifico e dou fé que a presente certidão, extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, e cópia autêntica da matrícula a que se refere, não havendo com referência ao imóvel, a partir de 16/11/2009, até a presente data, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, com exceção do que consta da referida matrícula. Certifico mais que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico medi ante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias (letra "c" do item 15 do Cap. XVI das NSCGJSP). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Jaguariúna-SP, 6 de setembro de 2023. Assinado Digitalmente por Leticia Clementino Pin Nascimento, Escrevente.																	
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Oficial:</td> <td>RS: 40,91</td> </tr> <tr> <td>Estado:</td> <td>RS: 11,63</td> </tr> <tr> <td>SEFAZ:</td> <td>RS: 7,96</td> </tr> <tr> <td>Reg. Civil:</td> <td>RS: 2,15</td> </tr> <tr> <td>Trib. Just:</td> <td>RS: 2,51</td> </tr> <tr> <td>ISS:</td> <td>RS: 0,51</td> </tr> <tr> <td>Min. Público:</td> <td>RS: 1,96</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>RS: 68,23</td> </tr> </tbody> </table> Selo: 146262391MU000133088TG23L	Oficial:	RS: 40,91	Estado:	RS: 11,63	SEFAZ:	RS: 7,96	Reg. Civil:	RS: 2,15	Trib. Just:	RS: 2,51	ISS:	RS: 0,51	Min. Público:	RS: 1,96	Total	RS: 68,23	
Oficial:	RS: 40,91																
Estado:	RS: 11,63																
SEFAZ:	RS: 7,96																
Reg. Civil:	RS: 2,15																
Trib. Just:	RS: 2,51																
ISS:	RS: 0,51																
Min. Público:	RS: 1,96																
Total	RS: 68,23																

Pág. 9 de 9 - Protocolo: 54106 - MAT: 3099.

DocConsult Serviços Técnicos
CNPJ: 27.252.108/0001-28

Cel/Whatsapp: +55 11 98266-3412 / +55 11 96199-0558
www.docconsult.com.br

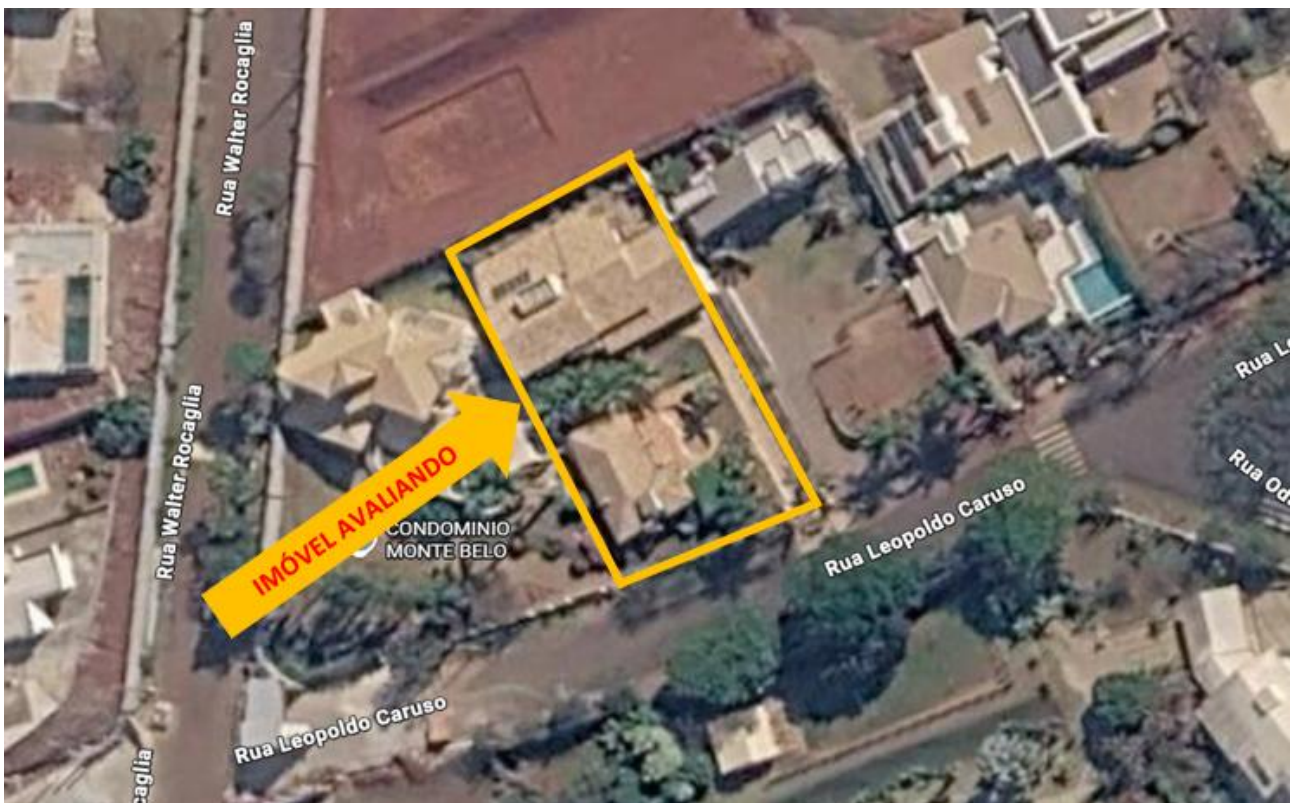
Página 29 de 29

LIC – Levantamento de Indícios de Contaminação em Imóveis

DATA DA VISITA: 07/05/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- a. Identificação do Imóvel: Residência
- b. Endereço: Rua Leopoldo Caruso, 211, Monte Belo, Santo Antônio de Posse– SP
CEP: 13830-000
- c. Uso atual do imóvel: Residencial
- d. Uso pretendido: Residencial
- e. Coordenadas Geográficas (inserir link completo de localização gerado por plataforma geoespacial de pesquisa pública online): 22°35'48.7"S 46°56'40.2"W
<https://maps.app.goo.gl/upWH8iv6MzuNGTMMA>
- f. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): inserir fotos aéreas e/ou imagens do imóvel, conforme disponibilidade.



2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- a. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas?
Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais.

Exemplos: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo.

(x) Não () Sim () Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Federal: IBAMA, ICMBio, INCRA, MMA

Órgão Ambiental Estadual: CETESB/SP

Órgão Ambiental Municipal:

Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 7, indicando “sim” na pergunta “a”.

- b. Teve acesso a alguma avaliação ambiental do imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

(x) Não () Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

- c. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas?

Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais.

Exemplos: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo.

(x) Não () Sim.

Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

() Não existe lista pública de áreas contaminadas

Órgão Ambiental Federal: IBAMA, ICMBio, INCRA, MMA

Órgão Ambiental Estadual: CETESB/SP

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

a. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
	NÃO	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
	NÃO	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
	NÃO	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
	NÃO	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?
	NÃO	Corpos d'água (rio, poço, lago, logoa) Se poço de água, possui outorga? () Sim () Não
	NÃO	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.
	NÃO	Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
	NÃO	Outros. Descrever:
Fontes de Informação: Vistoria realizada "in-loco".		
Observações e/ou justificativa: N/A		

- b. No entorno do imóvel avaliado, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.? Caso afirmativo, indicar:

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não Identificamos visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	X		
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?		X	
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	X		
Possui reservatório de água subterrâneo?			X
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	X		
Possui espaços subterrâneos?		X	
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?			X

- c. No entorno do imóvel avaliado, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Ocorrências no imóvel
NÃO		Indústrias. Quais?
NÃO		Mineradora. Qual?
NÃO		Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
NÃO		Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
NÃO		Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
NÃO		Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:
NÃO		Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
NÃO		Outros. Descrever:
Fontes de Informação: Informação constatada <i>in-loco</i>. Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? NÃO Observações e/ou justificativa: N/A		

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

- a. Indicar abaixo se o imóvel teve uso ou tem uso presente para qualquer dos seguintes fins:

Passado	Presente	Uso do imóvel
	NÃO	Indústrias. Quais?

	NÃO	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
	NÃO	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
	NÃO	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
	NÃO	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:
	NÃO	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
	NÃO	Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:
	NÃO	Comércio. Que tipo:
	SIM	Outros. Descrever: Residência.
Fontes de Informação: Informação constatada <i>in-loco</i> . Observações e/ou justificativa: N/A		

5. Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como para a elaboração deste levantamento: Vistoria *in-loco* e consulta a documentos de órgãos ambientais federais e estaduais.

6. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear a Cooperativa para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ela identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pela Cooperativa.

- c. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO

- a. Indícios de Contaminação no imóvel:
(x) Não () Sim () Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:
- b. Indícios de Contaminação na vizinhança:
(x) Não () Sim () Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:
- c. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?
(x) Não () Sim - Indique o local:
() Não existe lista pública de áreas contaminadas
- d. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.a?
(x) Não () Sim - Indique o local:

DOCCONSULT SERVICOS TECNICOS / EDSON CARLOS DO NASCIMENTO ME

CNPJ 27.252.108/0001-28 - CREA 2171656

Sediada na rua Catulo da Paixão Cearense, 566- Bairro Saúde – São Paulo – SP - CEP 04145-011



Eng. Edson Carlos do Nascimento

CPF: 127.641.708-07

Engenheiro Civil – Reg. Nacional CONFEA: 2612943250



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261408472

1. Responsável Técnico**EDSON CARLOS DO NASCIMENTO**Título Profissional: **Engenheiro Civil**Empresa Contratada: **EDSON CARLOS DO NASCIMENTO ME**RNP: **2612943250**Registro: **5060253016-SP**Registro: **2171656-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **GPR CAPITAL S/A**CPF/CNPJ: **21.903.297/0001-75**Endereço: **Avenida DOS TRABALHADORES**Nº: **116**Complemento: **sala 1603**Bairro: **VILA CASTELO BRANCO**Cidade: **Indaiatuba**UF: **SP**CEP: **13338-050**

Contrato:

Celebrado em: **05/05/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1215,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Rua LEOPOLDO CARUSO**Nº: **211**

Complemento:

Bairro: **MONTE BELO**Cidade: **Santo Antônio de Posse**UF: **SP**CEP: **13833-322**Data de Início: **05/05/2026**Previsão de Término: **20/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica**Execução****1****Avaliação****de imóveis**

Quantidade

Unidade

1030,70000**metro quadrado**

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

5. Observações

Matrícula nº 3.099

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo-SP 11 de maio de 2026

Local

data

EDSON CARLOS DO NASCIMENTO - CPF: 127.641.708-07**GPR CAPITAL S/A - CPF/CNPJ: 21.903.297/0001-75****9. Informações**

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

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

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acimaValor ART R\$ **108,39**Registrada em: **11/05/2026**Valor Pago R\$ **108,39**Nosso Número: **2620261408472**Impresso em: **11/05/2026 16:24:35**

Autenticação de ART
2620261408472

