

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA CIVIL

PROCESSO Nº 0000372-90.2025.8.26.0286

REQUERENTE: Associação Amigos do Kurumin

REQUERIDOS: Visum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

PERITO JUDICIAL:

Fernando Negrão de Andrade
CREA/SP nº 5071288870
Engenheiro Civil

Sumario

1. Apresentação.....	3
2. Objeto da Perícia.....	4
3. Síntese Processual.....	5
4. Diligências Periciais.....	6
5. Caracterização da Região.....	7
6. Caracterização do Empreendimento.....	9
7. Caracterização do Imóvel Avaliando.....	11
8. Metodologia de Avaliação.....	15
9. Pesquisa de Mercado.....	17
10. Tratamento dos Dados e Homogeneização.....	18
11. Determinação do Valor de Mercado.....	22
12. Conclusão Pericial.....	23
13. Encerramento.....	24
Anexos.....	26

1. APRESENTAÇÃO

O presente **Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária** foi elaborado em atendimento à determinação judicial proferida nos autos do processo nº **0000372-90.2025.8.26.0286**, em trâmite perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP**, que tem por objeto a **avaliação do imóvel penhorado nos autos**, com a finalidade de subsidiar o Juízo na adequada apreciação do valor de mercado do bem constrito.

O trabalho técnico foi desenvolvido pelo **Perito Judicial Fernando Negrão de Andrade**, engenheiro civil devidamente registrado no CREA-SP sob nº **5071288870**, nomeado para proceder à avaliação do imóvel objeto da construção judicial.

A presente avaliação foi realizada com base em **critérios técnicos e metodológicos reconhecidos na Engenharia de Avaliações**, observando-se, especialmente, as seguintes normas e diretrizes:

- **ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens**, em especial a Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- **ABNT NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil**;
- **Normas e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**;
- **Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015)**, especialmente o disposto no artigo 473, que disciplina o conteúdo mínimo do laudo pericial.

O presente trabalho tem por finalidade **determinar o valor de mercado do imóvel objeto da construção judicial**, mediante aplicação de metodologia consagrada na engenharia de avaliações, baseada em **levantamento de dados de mercado, análise comparativa e tratamento técnico das informações coletadas**.

Cumprе ressaltar que o presente laudo foi elaborado com **independência técnica, imparcialidade e observância aos princípios da objetividade e transparência**, tendo como único propósito fornecer ao Juízo elementos técnicos confiáveis para a adequada valoração do bem.

2. OBJETO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por objeto a **determinação do valor de mercado do imóvel penhorado nos autos**, consistente na **Parte “J” do Lote 01 da Quadra Y**, integrante do loteamento denominado **Parque Residencial Kurumin**, também identificado como **Fazenda Kurumin**, situado no Bairro Varejão, no Município de **Itu/SP**.

O imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP sob a Matrícula nº 96.096**, sendo de titularidade da empresa **Visum Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, conforme consta dos autos do processo.

A realização da presente perícia decorre de **determinação judicial proferida no âmbito do cumprimento de sentença**, no qual foi deferida a **penhora do referido imóvel**, bem como determinada a **sua avaliação técnica**, com a finalidade de subsidiar eventual alienação judicial do bem no curso da execução.

Nesse contexto, a avaliação pericial tem como finalidade **apurar o valor de mercado do imóvel na data da avaliação**, considerando suas características físicas, localização, inserção urbanística no empreendimento, padrão do loteamento em que se insere, bem como as condições vigentes do mercado imobiliário para imóveis com características semelhantes.

Para a consecução desse objetivo, foram considerados, entre outros aspectos relevantes:

- a **localização do imóvel dentro do empreendimento**;
- as **características urbanísticas do loteamento**;

- a **infraestrutura disponível no condomínio;**
- o **padrão construtivo predominante das edificações existentes na região;**
- a **oferta e demanda de imóveis similares no mercado imobiliário local.**

Dessa forma, o presente trabalho pericial busca fornecer ao Juízo **uma estimativa técnica, fundamentada e imparcial do valor de mercado do imóvel**, elaborada a partir de metodologia consagrada na engenharia de avaliações e baseada na análise criteriosa de dados de mercado.

3. SÍNTESE PROCESSUAL

Trata-se de **cumprimento de sentença** promovido pela **Associação Amigos do Kurumin** em face da empresa **Visum Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, decorrente de ação de cobrança relacionada a contribuições associativas vinculadas ao loteamento denominado **Parque Residencial Kurumin**, localizado no Município de Itu/SP.

Conforme se verifica nos autos, a executada é proprietária do imóvel identificado como **Parte “J” do Lote 01 da Quadra Y**, integrante do referido loteamento, devidamente registrado junto ao **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP sob a matrícula nº 96.096**.

No curso do processo executivo, diante do inadimplemento das obrigações discutidas na demanda, foi **determinada a penhora do imóvel pertencente à executada**, com a finalidade de garantir a satisfação do crédito executado.

Posteriormente, por decisão judicial, foi determinada a **realização de constatação e avaliação do bem penhorado**, a fim de apurar o valor de mercado do imóvel e subsidiar eventual alienação judicial no curso da execução.

Em atendimento à determinação judicial, foi realizada **vistoria técnica no imóvel objeto da perícia**, bem como levantamento de informações necessárias

à elaboração do presente **Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária**, cujo objetivo é estimar o valor de mercado do bem na data da avaliação.

4. DILIGÊNCIAS PERICIAIS

Em cumprimento à determinação judicial constante nos autos, foram realizadas as diligências necessárias à adequada execução do trabalho pericial, compreendendo análise documental, vistoria técnica do imóvel objeto da perícia e levantamento de informações pertinentes à avaliação imobiliária.

A vistoria técnica foi realizada **in loco no dia 03 de março de 2026, às 10h00**, no imóvel objeto da presente avaliação, localizado no loteamento **Parque Residencial Kurumin**, no Município de **Itu/SP**.

Durante a diligência pericial estiveram presentes:

- **Sr. Waldir de Oliveira**, representante da empresa **Visum Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, executada nos autos;
- **Sr. Carlos Sillas**, integrante da administração da **Associação Amigos do Kurumin**.

Na ocasião, procedeu-se à **inspeção visual do imóvel avaliando**, bem como à verificação de suas características físicas, localização dentro do empreendimento e inserção urbanística no loteamento.

Também foram coletadas informações junto à administração do loteamento acerca das **características gerais do empreendimento, infraestrutura existente, grau de ocupação e padrão construtivo predominante**, elementos relevantes para a adequada análise do valor de mercado do imóvel.

Durante a vistoria constatou-se que o imóvel consiste em **lote de terreno urbano não edificado**, inserido em loteamento residencial de padrão elevado, apresentando características compatíveis com os demais lotes existentes no empreendimento.

Adicionalmente, foram realizados **levantamentos complementares de dados de mercado imobiliário**, mediante consulta a anúncios, ofertas e informações de imóveis comparáveis localizados no mesmo empreendimento ou em regiões com características urbanísticas semelhantes, os quais serviram de base para a aplicação da metodologia de avaliação adotada no presente trabalho pericial.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



Figura 1 – Mapa de localização do Município de Itu no Estado de São Paulo, destacando sua inserção na região metropolitana de Sorocaba e sua proximidade com importantes eixos rodoviários, como a Rodovia Presidente Castelo Branco, onde se localiza o Condomínio Fazenda Kurumin, objeto da presente avaliação.

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se situado no **loteamento denominado Parque Residencial Kurumin**, também conhecido como **Fazenda Kurumin**, localizado no **Bairro Varejão**, no Município de **Itu/SP**

O empreendimento possui **acesso principal pela Rodovia Presidente Castelo Branco (SP-280), na altura do Km 75**, importante corredor rodoviário que conecta o interior do Estado à Região Metropolitana de São Paulo, fator que contribui significativamente para a **acessibilidade e valorização imobiliária da região**.

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil -
CREA 5071288870

A proximidade com a referida rodovia proporciona **facilidade de deslocamento tanto para a cidade de São Paulo quanto para municípios vizinhos**, como Sorocaba e Indaiatuba, tornando a região atrativa para empreendimentos residenciais de médio e alto padrão.

A área onde se insere o loteamento caracteriza-se predominantemente por **empreendimentos residenciais horizontais de padrão elevado**, implantados em áreas amplas, com forte presença de **áreas verdes e baixa densidade construtiva**, características típicas de loteamentos voltados à moradia permanente e de lazer.

O município de **Itu** apresenta histórico de valorização imobiliária consistente, especialmente em regiões próximas a importantes eixos rodoviários, como a Rodovia Castelo Branco, onde se concentram diversos empreendimentos residenciais de alto padrão, sítios de recreio e condomínios fechados.

Nesse contexto, o loteamento **Parque Residencial Kurumin** encontra-se inserido em área com **boa infraestrutura regional, acesso facilitado e padrão urbanístico diferenciado**, fatores que influenciam positivamente a formação do valor de mercado dos imóveis nele localizados.

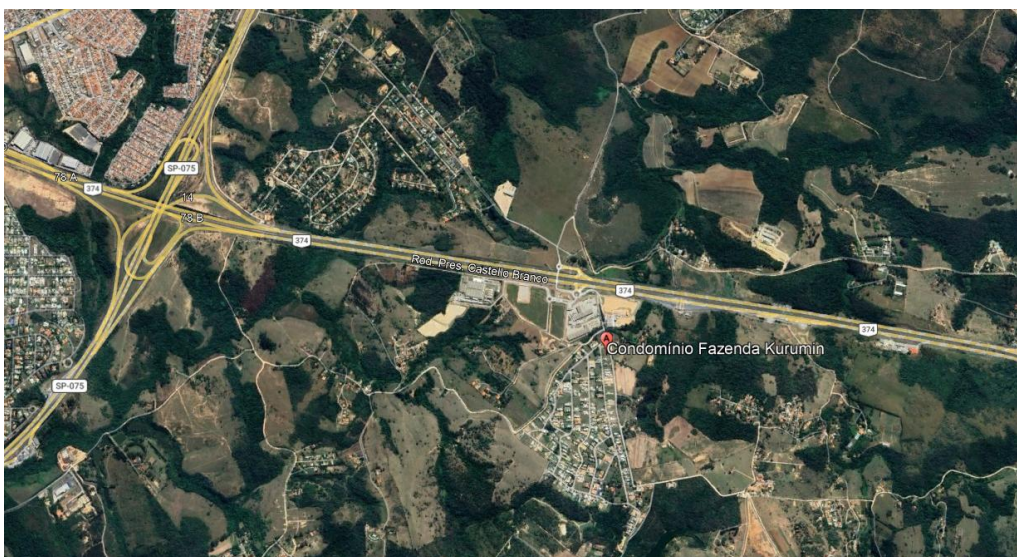


Figura 2 – Imagem aérea ilustrativa indicando a localização do Condomínio Fazenda Kurumin, no Município de Itu/SP, destacando sua proximidade com a Rodovia Presidente Castelo Branco (SP-280), importante eixo de ligação entre a Região Metropolitana de São Paulo e o interior do Estado.

6. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Figura 3 – Portaria de acesso do Condomínio Fazenda Kurumin, localizada no Município de Itu/SP, evidenciando a estrutura de controle de entrada e saída de veículos e visitantes, característica típica de empreendimentos residenciais fechados de padrão elevado. Fotografia registrada durante a vistoria pericial realizada em 03 de março de 2026.

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se inserido no loteamento denominado **Parque Residencial Kurumin**, também identificado como **Fazenda Kurumin**, empreendimento residencial implantado no Município de **Itu/SP**, em área caracterizada pela presença de loteamentos horizontais de padrão elevado.

Segundo informações obtidas durante a diligência pericial junto à administração do empreendimento, representada pelo **Sr. Carlos Sillas**, o loteamento é composto por aproximadamente **314 lotes**.

No momento da vistoria verificou-se que o empreendimento apresenta **grau significativo de consolidação urbana**, com cerca de:

- **200 residências já concluídas;**
- **aproximadamente 50 obras em fase de construção.**



Figura 4 – Vista de via interna do Condomínio Fazenda Kurumin, evidenciando a infraestrutura viária, arborização e padrão construtivo predominante do empreendimento residencial. Registro fotográfico obtido durante a vistoria técnica realizada em 03 de março de 2026.

Observou-se ainda a predominância de **residências de médio-alto e alto padrão construtivo**, com projetos arquitetônicos contemporâneos, amplas áreas construídas e soluções arquitetônicas compatíveis com empreendimentos residenciais de padrão elevado.

O loteamento dispõe de **infraestrutura completa de lazer e convivência**, destinada aos moradores, incluindo:

- piscina;
- quadras de beach tennis;
- quadras de tênis;
- quadras poliesportivas;
- academia;
- salão de festas;
- estrutura hípica;
- playground;
- extensas áreas verdes.



Figura 5 – Imagem aérea da área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin, no Município de Itu/SP, obtida por meio da plataforma Google Earth, evidenciando as quadras esportivas e equipamentos de recreação disponíveis aos moradores, elementos que contribuem para a valorização imobiliária do empreendimento.

Durante a vistoria observou-se que o condomínio apresenta **bom nível de organização e manutenção**, com áreas comuns bem estruturadas e infraestrutura compatível com empreendimentos residenciais de padrão elevado.

Essas características urbanísticas e estruturais exercem influência direta na **formação do valor de mercado dos lotes inseridos no empreendimento**, uma vez que agregam qualidade ambiental, lazer e segurança aos moradores.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



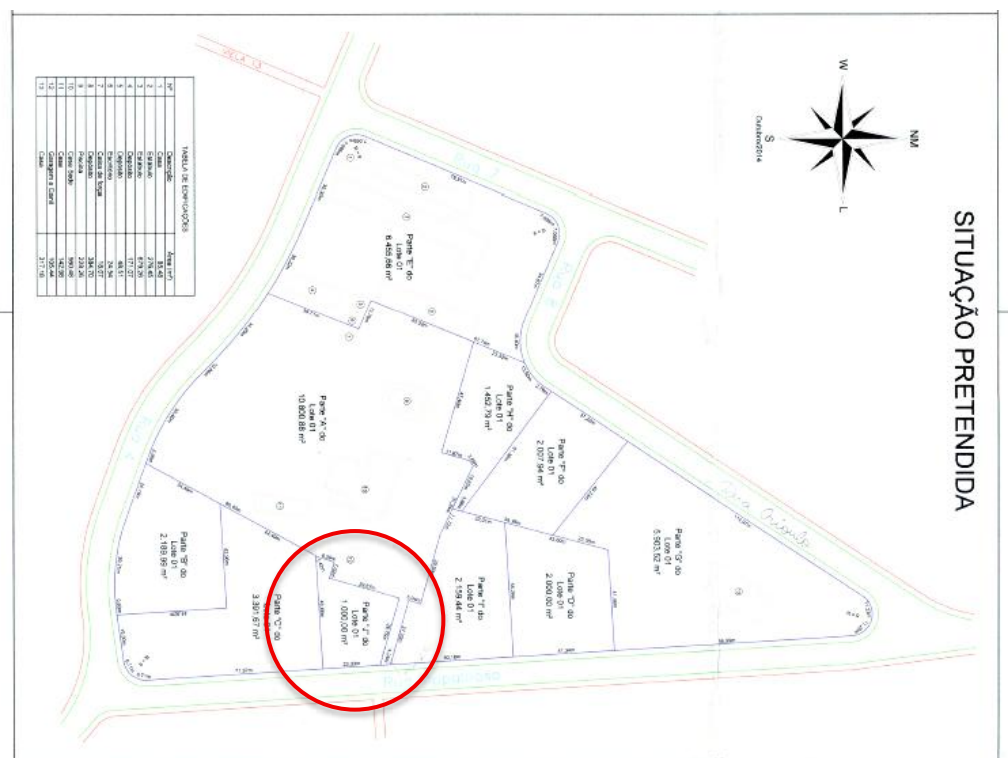
Figura 6 – Imagem aérea do Condomínio Fazenda Kurumin, no Município de Itu/SP, obtida por meio da plataforma Google Earth, com indicação aproximada da localização do imóvel objeto da perícia (Parte “J” do Lote 01 da Quadra Y), evidenciando sua inserção na malha viária interna do empreendimento e sua proximidade com as áreas de lazer e com a estrutura hípica do condomínio.

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde à **Parte “J” do Lote 01 da Quadra Y**, integrante do loteamento denominado **Parque Residencial Kurumin**, localizado no Bairro Varejão, no Município de **Itu/SP**.

O referido imóvel encontra-se registrado junto ao **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP sob a matrícula nº 96.096**, de titularidade da empresa **Visum Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Conforme verificado na documentação técnica e nos levantamentos constantes dos autos, o **Lote 01 da Quadra Y** possuía originalmente **área significativamente superior aos demais lotes do empreendimento**, tendo sido posteriormente objeto de **divisão em diversas partes autônomas**, resultando na configuração atual das áreas que compõem a quadra.

Dentre essas subdivisões encontra-se a **Parte “J”**, objeto da presente avaliação, a qual possui **área aproximada de 1.000,00 m²**.



Durante a vistoria técnica realizada no local constatou-se que o imóvel consiste em **lote de terreno urbano não edificado**, não sendo observada a presença de construções ou benfeitorias permanentes.

Observou-se ainda que o terreno apresenta **leve declividade**, estimada visualmente em aproximadamente **1,00 metro de diferença de nível entre a guia da via pública e a porção posterior do lote**, caracterizando declive em direção aos fundos.

Outro aspecto relevante refere-se à **configuração geométrica do lote**, a qual se apresenta **diferenciada em relação ao padrão predominante do loteamento**, apresentando **testada mais extensa e profundidade relativamente menor**, quando comparado aos lotes típicos existentes no condomínio.

Tal característica decorre da **subdivisão posterior do Lote 01 da Quadra Y**, que originalmente constituía área significativamente maior, fato que resultou em lotes com **dimensões e formatos distintos daqueles usualmente observados no empreendimento**.

No momento da vistoria observou-se ainda que **não havia edificações implantadas nos lotes imediatamente confrontantes**, situação que indica estágio intermediário de ocupação na quadra em que o imóvel se encontra inserido.

Verificou-se também que o lote está **situado em posição relativamente próxima à área de lazer do empreendimento**, fator que pode influenciar positivamente na atratividade do imóvel.

De modo geral, o terreno apresenta **condições físicas compatíveis com a implantação de edificação residencial**, sendo sua inserção em condomínio residencial de padrão elevado um dos fatores considerados na análise do valor de mercado.



Figura 8 – Registro fotográfico aéreo do terreno objeto da perícia (Parte “J” do Lote 01 da Quadra Y), situado no Condomínio Fazenda Kurumin, no Município de Itu/SP, evidenciando suas características físicas, topografia e situação atual do lote na data da vistoria pericial.

8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da presente perícia foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preconizado pela **ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens**, especialmente em sua **Parte 2 – Imóveis Urbanos**.

Tal método consiste na **comparação do imóvel avaliando com outros imóveis semelhantes efetivamente ofertados ou transacionados no mercado imobiliário**, situados em região com características urbanísticas, físicas e econômicas comparáveis.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é considerado, pela engenharia de avaliações, como **o procedimento mais indicado para avaliação de terrenos urbanos**, uma vez que permite estimar o valor de mercado com base em evidências reais de negociação ou oferta de imóveis similares.

Para a aplicação da referida metodologia foram adotadas as seguintes etapas técnicas:

8.1 Levantamento de Dados de Mercado

Foi realizada pesquisa de mercado imobiliário envolvendo **terrenos localizados no próprio empreendimento Parque Residencial Kurumin**, bem como em áreas com características urbanísticas semelhantes, considerando anúncios de venda, ofertas imobiliárias e informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário.

8.2 Seleção dos Elementos Comparativos

A partir dos dados coletados foram selecionados **elementos comparáveis**, ou seja, imóveis com características semelhantes ao terreno avaliando, levando-se em consideração aspectos como:

- localização;
- área do terreno;
- padrão do loteamento;
- inserção urbana;
- características físicas do lote.

8.3 Tratamento Técnico dos Dados

Os dados obtidos foram submetidos a **tratamento técnico**, com a finalidade de reduzir distorções decorrentes de diferenças existentes entre os imóveis comparáveis e o imóvel avaliando.

Para tanto, foram analisados fatores relevantes como:

- localização dentro do empreendimento;
- características geométricas do lote;
- topografia;
- padrão urbanístico do entorno.

8.4 Determinação do Valor Unitário

A partir da análise dos elementos comparativos foi determinado o **valor unitário de mercado por metro quadrado (R\$/m²)** para terrenos com características semelhantes às do imóvel avaliando.

8.5 Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel

Por fim, o valor unitário obtido foi aplicado à **área do terreno objeto da perícia**, resultando na estimativa do **valor de mercado do imóvel na data da avaliação**.

9. PESQUISA DE MERCADO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando foi realizada **pesquisa de mercado imobiliário**, com o objetivo de identificar terrenos com características semelhantes ao imóvel objeto da presente perícia.

A pesquisa concentrou-se preferencialmente em **terrenos localizados no próprio loteamento Parque Residencial Kurumin**, bem como em imóveis situados em empreendimentos residenciais de padrão urbanístico semelhante na região.

Foram considerados anúncios de venda, ofertas imobiliárias e informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário, buscando identificar **imóveis comparáveis em termos de área, localização e padrão do empreendimento**.

A partir das informações coletadas foram selecionados elementos considerados representativos para a análise comparativa, conforme apresentado na tabela a seguir.

9.1 Elementos Comparativos

Elemento	Área (m ²)	Valor Anunciado (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Observações
Terreno 1	1084	R\$ 750.000	691.88	Plano
Terreno 2	1000	R\$ 680.000	680.00	Aclive
Terreno 3	1000	R\$ 800.000	800.00	Plano
Terreno 4	1.341	R\$ 750.000	559.28	Declive
Terreno 5	1079	R\$ 600.000	556.07	Muro
Terreno 6	1000	R\$ 750.000	750.00	Plano
Terreno 7	2000	R\$ 2.250.000	1250.00	Plano
Terreno 8	1150	R\$ 745.000	647.83	Muro
Terreno 9	1557	R\$ 1.100.000	706.49	Aclive

Com base nos dados coletados observa-se que os terrenos com características semelhantes no empreendimento apresentam **valores unitários variando aproximadamente a R\$ 730,00 o m2**

Considerando as características do imóvel avaliando, especialmente:

- proximidade da área de lazer do empreendimento e muro;
- topografia com leve declividade;
- configuração geométrica diferenciada em relação ao padrão do loteamento;

foi possível estabelecer um **intervalo representativo de valor unitário para terrenos com características semelhantes**.

Esse conjunto de dados serviu como base para a **determinação do valor unitário adotado na avaliação**, conforme apresentado nos itens seguintes do presente laudo.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E HOMOGENEIZAÇÃO

Com base nos elementos comparativos coletados no mercado imobiliário foi realizado o **processo de homogeneização dos dados**, procedimento técnico utilizado na engenharia de avaliações para ajustar diferenças existentes entre os imóveis pesquisados e o imóvel objeto da presente perícia.

Foram considerados no processo de homogeneização fatores que influenciam diretamente na formação do valor dos terrenos, tais como:

- **condição de venda**
- **testada do lote**
- **características de relevo (topografia)**
- **localização dentro do empreendimento**

A partir da aplicação desses fatores foi possível determinar o **valor unitário homogeneizado (Vuh)** para cada elemento comparativo.

Após os ajustes realizados, os valores unitários homogeneizados obtidos foram os seguintes:

Elemento	Valor Homogeneizado (R\$/m²)
1	749,69
2	673,38
3	788,00
4	588,18
5	550,66

Elemento	Valor Homogeneizado (R\$/m²)
6	762,76
7	889,77
8	681,30
9	735,14

Os fatores de ajuste utilizados consideraram como referência as características do **bem objeto da avaliação**, cujos parâmetros foram definidos da seguinte forma:

- **Fator de venda:** 1,00
- **Fator de testada:** 1,04
- **Fator de relevo:** 0,95
- **Fator de localização:** 1,05
- **Área do imóvel avaliando:** 1.000 m²

10.2 VALIDAÇÃO DO CAMPO AMOSTRAL

Após o processo de homogeneização procedeu-se à **validação do campo amostral**, verificando-se a compatibilidade entre os dados coletados e o imóvel avaliando.

A análise demonstrou que os elementos comparativos apresentam **boa representatividade em relação às características do imóvel objeto**, especialmente quanto aos parâmetros de:

- área do terreno
- testada
- relevo
- localização

Os fatores utilizados apresentaram **boa correlação estatística**, com coeficientes de determinação (R^2) compatíveis com o comportamento esperado do mercado imobiliário local.

Registra-se que o Elemento 7 apresentou valor unitário observado superior aos demais elementos da amostra. Contudo, por se tratar de terreno situado no mesmo empreendimento e com características urbanísticas compatíveis, optou-se por sua manutenção no campo amostral, uma vez que sua influência foi adequadamente absorvida pelo processo de homogeneização, não comprometendo a consistência estatística do conjunto analisado.

10.3 ESTATÍSTICA BÁSICA E SANEAMENTO AMOSTRAL

Com os dados já homogeneizados foi realizada análise estatística básica, considerando os seguintes parâmetros:

- **Número de elementos da amostra:** 9
- **Média dos valores homogeneizados:** R\$ 713,21/m²
- **Desvio padrão:** R\$ 97,58
- **Intervalo de confiança:** R\$ 41,80
- **Precisão da amostra:** 12%
- **Coeficiente de variação (CV):** 13,68%

Foi aplicado o **critério de saneamento de $\pm 30\%$ em relação à média**, conforme práticas recomendadas pela engenharia de avaliações.

O coeficiente de variação apurado indica dispersão moderada dos dados homogeneizados, revelando consistência estatística satisfatória do campo amostral e boa aderência dos elementos comparativos ao imóvel avaliando.

Foi aplicado critério de saneamento amostral com verificação da permanência dos elementos dentro da faixa de aceitabilidade estatística em torno da média homogeneizada. A análise demonstrou que os valores mínimo e máximo obtidos

permaneceram dentro dos limites admissíveis, não sendo identificados elementos discrepantes em grau suficiente para justificar exclusão da amostra.

A análise demonstrou que:

- **valor mínimo:** R\$ 550,66/m²
- **valor máximo:** R\$ 889,77/m²

Ambos os valores se encontram **dentro da faixa aceitável**, motivo pelo qual **todos os elementos amostrais foram considerados válidos para a análise**.

10.4 VALOR UNITÁRIO ADOTADO

Considerando os resultados obtidos no processo de homogeneização e análise estatística, foi adotado como **valor unitário representativo para o imóvel avaliando** o valor correspondente à **média dos dados homogeneizados**, equivalente a:

R\$ 713,21 por metro quadrado.

10.5 ENQUADRAMENTO TÉCNICO DA AVALIAÇÃO:

Considerando a quantidade de elementos amostrais efetivamente utilizados, a identificação das características relevantes dos imóveis comparativos, o tratamento técnico dos dados por homogeneização e a precisão estatística obtida, a presente avaliação enquadra-se em nível técnico compatível com os parâmetros usualmente aceitos pela ABNT NBR 14653-2 para avaliações por método comparativo direto de dados de mercado, apresentando fundamentação e precisão adequadas ao objeto pericial.

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Considerando que o imóvel objeto da presente avaliação possui **área de 1.000,00 m²**, tem-se:

Valor unitário adotado:

R\$ 713,21/m²

Área do imóvel:

1.000,00 m²

Valor estimado do imóvel:

$$1.000,00 \text{ m}^2 \times R\$713,21 = R\$713.207,52$$

Assim, o **valor de mercado estimado do imóvel objeto da presente perícia corresponde a:**

R\$ 710.000,00

(setecentos e dez mil reais)

O valor foi **arredondado em aproximadamente 1%**, procedimento admitido pela **ABNT NBR 14653**, para fins de simplificação da apresentação do resultado da avaliação.

12. CONCLUSÃO PERICIAL

Com base na análise dos documentos constantes dos autos, na vistoria técnica realizada no imóvel, bem como na pesquisa de mercado efetuada e no

tratamento técnico dos dados obtidos, procedeu-se à avaliação do imóvel objeto da presente perícia.

O imóvel avaliado corresponde à Parte “J” do Lote 01 da Quadra Y, integrante do loteamento denominado Parque Residencial Kurumin, situado no Bairro Varejão, no Município de Itu/SP, com área aproximada de 1.000,00 m², inserido em empreendimento residencial de padrão elevado, dotado de infraestrutura completa de lazer e convivência.

Para a determinação do valor de mercado foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens, especialmente em sua Parte 2 – Imóveis Urbanos, tendo sido realizada pesquisa de mercado com coleta de elementos comparativos localizados no próprio empreendimento.

Os dados coletados foram submetidos a processo de homogeneização, considerando fatores relevantes como condição de venda, testada, relevo e localização, de modo a ajustar as diferenças existentes entre os elementos amostrais e o imóvel objeto da avaliação.

Após o tratamento estatístico dos dados, obteve-se valor unitário médio homogeneizado de R\$ 713,21/m², resultando em valor estimado de R\$ 713.207,52 para o imóvel avaliado.

O valor apresentado representa o valor de mercado mais provável do imóvel, considerado o comportamento típico do mercado imobiliário na região na data da avaliação.

Assim, considerando os procedimentos técnicos adotados, bem como os critérios normativos aplicáveis à engenharia de avaliações, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto da presente perícia, na data da avaliação, corresponde a:

R\$ 710.000,00 (setecentos e dez mil reais)

valor este obtido mediante arredondamento técnico compatível com as recomendações da ABNT NBR 14653.

12.1 LIMITAÇÕES DA AVALIAÇÃO E CONSIDERAÇÕES DE MERCADO

A presente avaliação foi elaborada com base nas condições observadas na data da vistoria técnica, nas informações constantes dos autos do processo e nos dados de mercado disponíveis no momento da realização da pesquisa imobiliária.

Ressalta-se que os elementos comparativos utilizados se referem majoritariamente a anúncios e ofertas de mercado, os quais refletem expectativas de venda e podem diferir de eventuais valores efetivamente praticados em transações imobiliárias concluídas, situação comum em avaliações realizadas pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Destaca-se ainda que o valor determinado no presente laudo representa uma estimativa técnica do valor de mercado do imóvel na data da avaliação, podendo sofrer variações ao longo do tempo em função de fatores como:

- dinâmica do mercado imobiliário
- condições macroeconômicas
- alterações urbanísticas ou legais
- características específicas de eventuais negociações individuais

Assim, o valor apresentado deve ser interpretado como referência técnica para fins judiciais, dentro das premissas metodológicas adotadas e das condições de mercado observadas no período da avaliação.

13. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária foi elaborado com base na análise dos documentos constantes dos autos, na vistoria técnica realizada no local e na pesquisa de mercado efetuada, observando-se os princípios técnicos da engenharia de avaliações, bem como as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens.

Os procedimentos adotados buscaram refletir, da forma mais fiel possível, as condições reais do imóvel e o comportamento do mercado imobiliário na região, considerando-se as características físicas do bem, sua inserção no empreendimento, bem como os dados comparativos disponíveis no momento da avaliação.

Registra-se que o presente trabalho pericial foi desenvolvido com independência técnica, imparcialidade e observância aos princípios da objetividade, transparência e fundamentação técnica, tendo como finalidade fornecer ao Juízo elementos confiáveis para a adequada apreciação do valor de mercado do bem avaliado.

Nada mais havendo a acrescentar no presente momento, encaminha-se o presente Laudo Pericial para apreciação do Juízo, permanecendo este perito à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Itu/SP, 07 de março de 2026.

Fernando Negrão de Andrade

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 5071288870

Perito Judicial

ANEXOS:

Figura 1 – Vista frontal da portaria do Condomínio Fazenda Kurumin.



Figura 2 – Vista lateral esquerda da portaria do Condomínio Fazenda Kurumin, Rodovia Presidente Castelo Branco



Figura 3 – Vista lateral direita da portaria do Condomínio Fazenda Kurumin.



Figura 4 – Vista frontal esquerda do terreno objeto da perícia.



Figura 5 – Vista frontal direita do terreno objeto da perícia.



Figura 6 – Vista frontal do terreno objeto da perícia



Figura 7 – Vista frontal aérea do terreno objeto da perícia`



Figura 8 – Vista aérea do terreno objeto da perícia`



Figura 9 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin (quadra de tênis).



Figura 10 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin (quadra areia).



Figura 11 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin (quadra de tênis saibro).



Figura 12 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin (piscina com borda infinita).



Figura 13 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin (quadra de squash).



Figura 14 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin - academia.



Figura 15 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin – salão de festas



Figura 16 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin – playground



Figura 17 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin – hípica



Figura 18 – Área de lazer do Condomínio Fazenda Kurumin – pista caminhada mata



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS VIÁRIOS
 Avenida Itu 400 anos, 111 – Itu Novo Centro – Itu – São Paulo
 Telefone:- (11) 4886-9600

ALVARÁ de LICENÇA Nº. 055/2017

Tendo sido DEFERIDO em 24/07/2017, conforme Processo nº 1816/2017, o requerimento de **VISUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA – CNPJ. Nº 21.815.727/0001-05;**

A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários concede-lhe LICENÇA para Fracionamento do Lote 01 da Quadra “Y” com uma área de 37.361,89m² em 10 (dez) Lotes sendo:

Parte A do Lote 01 da quadra Y com 10.800,88m²;
 Parte B do Lote 01 da quadra Y com 2.189,99m²; ✓
 Parte C do Lote 01 da quadra Y com 3.391,67m²; ✓
 Parte D do Lote 01 da quadra Y com 2.000,00m²; ✓
 Parte E do Lote 01 da quadra Y com 6.455,66m²;
 Parte F do Lote 01 da quadra Y com 2.007,94m²;
 Parte G do Lote 01 da quadra Y com 5.903,52m²; ✓
 Parte H do Lote 01 da quadra Y com 1.452,79 m²
 Parte I do Lote 01 da quadra Y com 2.159,44 m²
 Parte J do Lote 01 da quadra Y com 1.000,00 m²

Sendo ainda que os Lotes resultantes possuem construções conforme indicado no Projeto Anexo – Loteamento Parque Residencial Kurumin – Bairro Varejão – Itu/SP, sujeito às disposições das leis que regem o caso.

Tendo como Autor do Projeto e Responsável Técnico pelo Fracionamento Eng. Renê Fernandes de Souza CREA 5061029967 e ART 92221220160362577.

Válido por 06 meses.

Itu, 24 de Julho de 2017.


 Antonio da Pádua Bonaldi
 Engº Civil - CREA 0600468740
 Sec. Mun. Obras

Lotes da quadra Y

Matrícula do imóvel.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
096096	001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITU - SP
Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8
ITU, 18 de Agosto de 2017

Um terreno urbano, sem benfeitorias, designado Parte "J" do lote 01 da quadra Y, do loteamento denominado "Parque Residencial Kurumin", Bairro Varejão, nesta cidade, iniciando sua descrição na Rua Appaloosa, na divisa com a Parte "C" do lote 01, daí segue com a distância de 23,33m em reta, confrontando com a Rua Appaloosa, daí deflete à esquerda e segue com a distância de 28,75m em reta, confrontando com a Parte "A" do lote 01, deste deflete à esquerda e segue com a distância de 29,67m em reta, confrontando com a Parte "A" do lote 01, deste deflete à direita e segue com a distância de 7,02m em reta, confrontando com a Parte "A" do lote 01, deste deflete à esquerda e segue com a distância de 6,59m em reta, confrontando com a Parte "A" do lote 01, deste deflete à direita e segue com a distância de 1,42m em reta, confrontando com a Parte "A" do lote 01, deste deflete à esquerda e segue com a distância de 46,66m em reta, até o ponto inicial desta descrição, confrontando com a Parte "C" do lote 01, fechando o perímetro de 143,44m e encerrando a área de 1.000,00m².

PROPRIETÁRIA: VISUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF nº 21.815.727/0001-05), com sede à Avenida Paulista nº 2.202, 11º Andar, conj. 115, Bela Vista, em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.06 em 17/02/2016 na Matrícula nº 68.272, neste Registro.

CONTRIBUINTE:

A Oficial, *Ilza Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.01-Em 18 de agosto de 2017(Prot. 222332 de 11/08/2017).
O loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", está sujeito às restrições constantes do Processo de Loteamento e integrantes do Contrato-Padrão, arquivado neste Registro, cujo cumprimento atinge todos os proprietários e seus sucessores.

CONTINUA NO VERSO

1/1

matrícula
096096

ficha
001
verso

A Oficial, Ilza Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E
TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Rua Marechal Deodoro, nº 570 - Itu - São Paulo

Certifico e dou fé, que em relação ao imóvel da matrícula referida nada mais consta, do que já foi relatado nesta certidão expedida nos termos do artigo 19 par. 1º da Lei 6.015/73, com referência a alienações e constituições de onus reais. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Itu, 13 de dezembro de 2018

as 13:08:50 hs ESCRIVENTE AUT* : ROSALI F. SILVA

PARA FINS NOTARIAIS O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 56/89 CAP. XIV, 16 C.)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU - R. Marechal Deodoro, 570 - Centro - Itu	
Ao SERVENTUÁRIO	30,69
Ao ESTADO	8,72
Ao I.P.E.S.P.	5,97
Ao SINOREG	1,62
Ao TRIBUNAL	2,11
Ao ISSQN	0,61
Ao MINISTÉRIO PÚBLICO	1,47
TOTAL	51,19

GUIA
235

Selo Digital 12059853CE60060281130105 - Protocolo 291138. Acesse "selodigital.tjsp.jus.br" ou capture o QR Code no recibo que faz parte integrante desta certidão.

ANÁLISE ESTATÍSTICA E DADOS AMOSTRAIS

ELEMENTO	1	
	TIPO	TERRENO
	ENDEREÇO	Condomínio Fazenda Kurumin - Itu/SP
	ÁREA	1084
	TESTADA	20,5
	TOPOGRAFIA	PLANA
	LOCALIZAÇÃO	2
	VALOR	R\$ 750.000,00
	VALOR M2	R\$ 691,88
OFERTANTE	https://www.autenticani.com.br/imovel/terreno-itu-1-000-m/TE0071-AUTE?from=sale	
AUTENTICA IMOVEIS	11 992154 - 4971	
ELEMENTO	2	
	TIPO	TERRENO
	ENDEREÇO	Condomínio Fazenda Kurumin - Itu/SP
	ÁREA	1000
	TESTADA	20
	TOPOGRAFIA	ACLIVE
	LOCALIZAÇÃO	2
	VALOR	R\$ 680.000,00
	VALOR M2	R\$ 680,00
OFERTANTE	https://silvanacarvalho.com.br/imovel/31294/terreno-condominio-fazenda-kurumin-%E2%80%93-itu-condominio-fa	
SILVANA CARVALHO	11 2222 - 2868	
ELEMENTO	3	
	TIPO	TERRENO
	ENDEREÇO	Condomínio Fazenda Kurumin - Itu/SP
	ÁREA	1000
	TESTADA	20
	TOPOGRAFIA	PLANA
	LOCALIZAÇÃO	1
	VALOR	R\$ 800.000,00
	VALOR M2	R\$ 800,00
OFERTANTE	https://silvanacarvalho.com.br/imovel/25628/terreno-condominio-fazenda-kurumin-%E2%80%93-itu-condominio-fa	
SILVANA CARVALHO	11 2222 - 2868	

ELEMENTO		4
	TIPO	TERRENO
	ENDEREÇO	Condomínio Fazenda Kurumin - Itu/SP
	ÁREA	1341
	TESTADA	20
	TOPOGRAFIA	DECLIVE
	LOCALIZAÇÃO	1
	VALOR	R\$ 750.000,00
	VALOR M2	R\$ 559,28
OFERTANTE	https://silvanacarvalho.com.br/imovel/28649/terreno-condominio-fazenda-kurumin-%E2%80%93-itu-condominio-fazenda	
SILVANA CARVALHO	11 2222 - 2868	
ELEMENTO		5
	TIPO	TERRENO
	ENDEREÇO	Condomínio Fazenda Kurumin - Itu/SP
	ÁREA	1079
	TESTADA	18
	TOPOGRAFIA	PLANA
	LOCALIZAÇÃO	3
	VALOR	R\$ 600.000,00
	VALOR M2	R\$ 556,07
OFERTANTE	https://silvanacarvalho.com.br/imovel/29626/terreno-condominio-fazenda-kurumin-%E2%80%93-itu-condominio-fazenda	
SILVANA CARVALHO	11 2222 - 2868	
ELEMENTO		6
	TIPO	TERRENO
	ENDEREÇO	Condomínio Fazenda Kurumin - Itu/SP
	ÁREA	1000
	TESTADA	20
	TOPOGRAFIA	PLANA
	LOCALIZAÇÃO	2
	VALOR	R\$ 750.000,00
	VALOR M2	R\$ 750,00
OFERTANTE	https://www.autenticani.com.br/imovel/terreno-itu-1-000-m/TE0071-AUTE?from=sale	
SILVANA CARVALHO	11 2222 - 2868	
ELEMENTO		7
	TIPO	TERRENO
	ENDEREÇO	Condomínio Fazenda Kurumin - Itu/SP
	ÁREA	2000
	TESTADA	40
	TOPOGRAFIA	PLANA
	LOCALIZAÇÃO	1
	VALOR	R\$ 2.250.000,00
	VALOR M2	R\$ 1.125,00
OFERTANTE	https://silvanacarvalho.com.br/imovel/30535/terreno-condominio-fazenda-kurumin-%E2%80%93-itu-condominio-fazenda	
SILVANA CARVALHO	11 2222 - 2868	
ELEMENTO		8
	TIPO	TERRENO
	ENDEREÇO	Condomínio Fazenda Kurumin - Itu/SP
	ÁREA	1150
	TESTADA	20
	TOPOGRAFIA	PLANA
	LOCALIZAÇÃO	3
	VALOR	R\$ 745.000,00
	VALOR M2	R\$ 647,83
OFERTANTE	https://silvanacarvalho.com.br/imovel/30170/terreno-condominio-fazenda-kurumin-%E2%80%93-itu-condominio-fazenda	
SILVANA CARVALHO	11 2222 - 2868	
ELEMENTO		9
	TIPO	TERRENO
	ENDEREÇO	Condomínio Fazenda Kurumin - Itu/SP
	ÁREA	1557
	TESTADA	23
	TOPOGRAFIA	ACLIVE
	LOCALIZAÇÃO	1
	VALOR	R\$ 1.100.000,00
	VALOR M2	R\$ 706,49
OFERTANTE	https://silvanacarvalho.com.br/imovel/30170/terreno-condominio-fazenda-kurumin-%E2%80%93-itu-condominio-fazenda	
SILVANA CARVALHO	11 2222 - 2868	

1. HOMOGENEIZAÇÃO

N	ÁREA M²	VALOR UNITÁRIO R\$/M² OBSERVADO A VENDA	VALOR DO M2	FATOR VENDA DADO AMOSTRAL	AJUSTE DA VENDA PARA O BEM OBJETO	FATOR TESTADA DADO AMOSTRAL	AJUSTE DA TESTADA PARA O BEM OBJETO	FATOR RELEVU DADO AMOSTRAL	AJUSTE DO FATOR RELEVU PARA O BEM OBJETO	LOCALIZAÇÃO	AJUSTE DA LOCALIZAÇÃO PARA O BEM OBJETO	V. UN. R\$/M² HOMOGENEIZADO
1	1084	R\$ 750.000,00	R\$ 691,88	0,90	0,9	1,012	1,02	0,90	1,056	0,95	1,105	R\$ 749,69
2	1000	R\$ 680.000,00	R\$ 680,00	0,90	0,9	1,000	1,04	1,00	0,950	0,95	1,105	R\$ 675,38
3	1000	R\$ 800.000,00	R\$ 800,00	0,90	0,9	1,000	1,04	0,95	1,000	1,00	1,050	R\$ 788,00
4	1341	R\$ 750.000,00	R\$ 559,28	0,90	0,9	1,000	1,04	1,00	0,950	0,90	1,167	R\$ 588,18
5	1079	R\$ 600.000,00	R\$ 556,07	0,90	0,9	1,000	1,04	1,00	0,950	0,95	1,105	R\$ 550,66
6	1000	R\$ 750.000,00	R\$ 750,00	0,90	0,9	0,970	1,07	0,95	1,000	1,00	1,050	R\$ 763,76
7	2000	R\$ 2.250.000,00	R\$ 1.125,00	0,90	0,9	1,100	0,94	1,00	0,950	1,05	1,000	R\$ 889,77
8	1150	R\$ 745.000,00	R\$ 647,83	0,90	0,9	1,000	1,04	1,00	0,950	0,90	1,167	R\$ 681,30
9	1557	R\$ 1.100.000,00	R\$ 706,49	0,90	0,9	1,000	1,04	0,90	1,056	1,00	1,050	R\$ 735,14

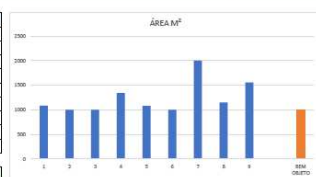
IMÓVEL OBJETO	VENDA	1,00
	TESTADA	1,04
	RELEVU	0,95
	LOCALIZAÇÃO	1,05
	ÁREA EM M²	1000,00

$$3 \text{ Fatores } V_{uh} = V_u \times (1 + ((F1-1) + (F2-1) + (F3-1)))$$

2. VALIDAÇÃO DO CAMPO AMOSTRAL DE TODAS AS VARIÁVEIS EM RELAÇÃO AO BEM OBJETO

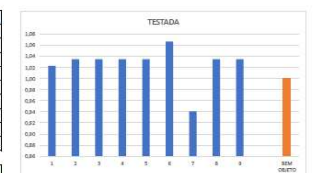
N	ÁREA M²
1	1084
2	1000
3	1000
4	1341
5	1079
6	1000
7	2000
8	1150
9	1557

BEM OBJETO 1000,00



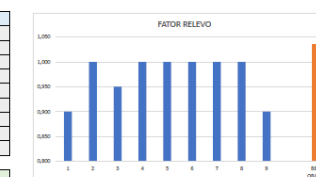
N	TESTADA
1	1,02
2	1,04
3	1,04
4	1,04
5	1,04
6	1,07
7	0,94
8	1,04
9	1,04

BEM OBJETO 1,00



N	FATOR RELEVU
1	0,900
2	1,000
3	0,950
4	1,000
5	1,000
6	1,000
7	1,000
8	1,000
9	0,900

BEM OBJETO 1,035



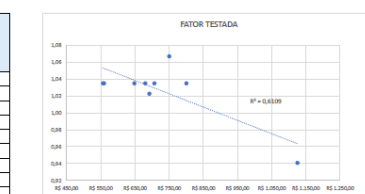
N	FATOR LOCALIZAÇÃO
1	0,95
2	0,95
3	1,00
4	0,90
5	0,95
6	1,00
7	1,05
8	0,90
9	1,00

BEM OBJETO 0,95

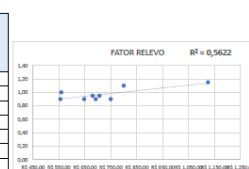


3. VALIDAÇÃO DE BOA RELAÇÃO DOS FATORES UTILIZADOS R²

VALOR UNITÁRIO R\$/M² OBSERVADO VENDIDO	FATOR TESTADA
R\$ 691,88	1,02
R\$ 680,00	1,04
R\$ 800,00	1,04
R\$ 559,28	1,04
R\$ 556,07	1,04
R\$ 750,00	1,07
R\$ 1.125,00	0,94
R\$ 647,83	1,04
R\$ 706,49	1,04



VALOR UNITÁRIO R\$/M² OBSERVADO VENDIDO	FATOR RELEVU
R\$ 691,88	0,90
R\$ 680,00	0,95
R\$ 800,00	1,10
R\$ 559,28	1,00
R\$ 556,07	0,90
R\$ 750,00	0,90
R\$ 1.125,00	1,15
R\$ 647,83	0,90
R\$ 706,49	0,95



ADOTADO O VALOR M² DA MÉDIA	R\$ 713,21
M² DO IMÓVEL OBJETO	1000,00
VALOR TOTAL DE CÁLCULO DO IMÓVEL OBJETO	R\$ 713.207,52
VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL OBJETO	R\$ 700.000,00

ARREDONDAMENTO
MÁX EM 1% DE
ACORDO COM A ABNT
14.653

5. VERIFICAÇÃO DE VALORES DO MERCADO EM TORNO DA MÉDIA HOMOGENEIZADA

N	VALOR UNITÁRIO R\$/M² OBSERVADO VENDIDO	MÉDIA HOMOGENEIZADA
1	R\$ 691,88	R\$ 713,21
2	R\$ 680,00	R\$ 713,21
3	R\$ 800,00	R\$ 713,21
4	R\$ 559,28	R\$ 713,21
5	R\$ 556,07	R\$ 713,21
6	R\$ 750,00	R\$ 713,21
7	R\$ 1.125,00	R\$ 713,21
8	R\$ 647,83	R\$ 713,21
9	R\$ 706,49	R\$ 713,21



6. COMPARATIVO DO VALOR/M² DO BEM OBJETO COM O VALOR M² DAS AMOSTRAS

N	VALOR UNITÁRIO R\$/M² OBSERVADO VENDIDO
1	R\$ 691,88
2	R\$ 680,00
3	R\$ 800,00
4	R\$ 559,28
5	R\$ 556,07
6	R\$ 750,00
7	R\$ 1.125,00
8	R\$ 647,83
9	R\$ 706,49



BEM OBJETO	R\$ 713,21
------------	------------

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				3



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
2620260534214

1. Responsável Técnico

FERNANDO NEGRAO DE ANDRADE

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2621941370

Registro: 5071288870-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: Rua RUA LUIZ BOLOGNESI, S/N

Complemento: Fórum de Itu - 1 Vara Civil

Cidade: Itu

Processo Judicial: 0000372-90.2025.8.26.0286

Valor: R\$ 3.500,00

Ação Institucional:

Data de Nomeação: 24/10/2025

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Bairro: BRASIL

UF: SP

Vinculada à Art nº:

Nº:

CEP: 13301-900

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Condomínio Residencial KURUMIN

Complemento: NA PARTE J DO LOTE 01 DA QUADRA Y

Cidade: Itu

Data de Início: 02/03/2026

Previsão de Término: 07/03/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Bairro: KURUMIN

UF: SP

Nº:

CEP: 13314-050

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1		
Laudo de imóveis terreno, lote ou gleba	1000,00000	metro

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

5. Observações

Avaliação mercadológica de imóvel urbano penhorado, localizado no loteamento Parque Residencial Kurumin (Fazenda Kurumin), Município de Itu/SP, Matrícula nº 96.096 do CRI de Itu/SP, para fins de determinação de valor de mercado em processo judicial.

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.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
 Local FERNANDO NEGRAO DE ANDRADE de data 07/03/2026
 ANDRADE 27272405863 Data: 07/03/2026 14:30:01

FERNANDO NEGRAO DE ANDRADE - CPF: 272.724.358-63

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: acessarlink@creasp.org.br Faça conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 07/03/2026

Valor Pago R\$

108,39

Nosso Número: 2620260534214

Versão do sistema

Impresso em: 07/03/2026 14:30:01


 Autenticação de ART
 2620260534214