



Foto 5: Construção inacabada



Foto 6: Vista da frente aos fundos do terreno

ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32 (TERRENO)Amostra

Nº Am.	«Área»	«Valor»	V.U.	Oper.	Fat. Area	Valor Homog.
1	288,00	85.000,00	295,14	0,90	0,94574	251,21
2	288,00	85.000,00	295,14	0,90	0,94574	251,21
«3»	420,00	90.000,00	214,29	0,90	1,03929	200,44
4	288,00	90.000,00	312,50	0,90	0,94574	265,99

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau II, os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 2,00.

O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 0,50 e 2,00.

Todas as amostragens estão dentro deste limite.

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

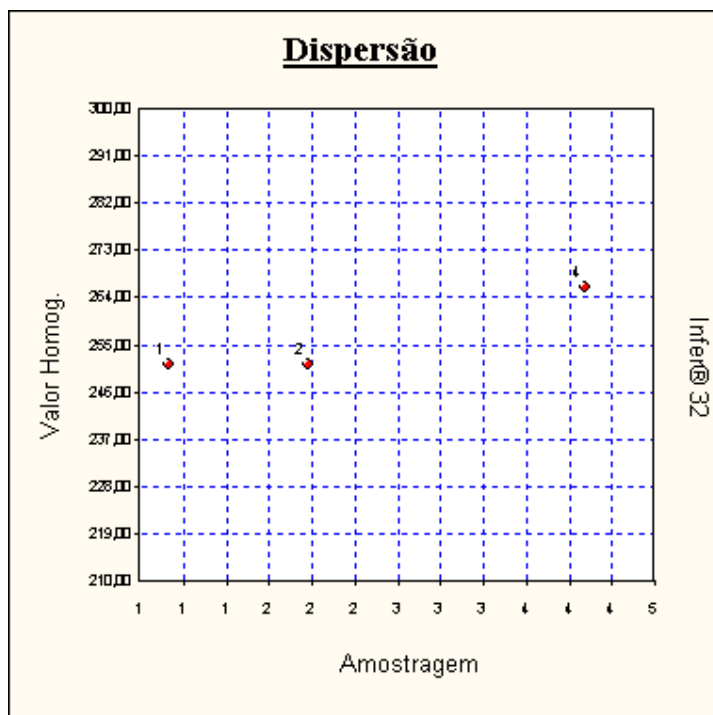
Valor a avaliar:

- Valor Homog. Equação:
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Área: Tamanho da área em metros quadrados. (variável não utilizada no modelo)
- Valor: Valor de oferta ou transação da amostra selecionada. (variável não utilizada no modelo)
- V.U.: Valor Unitário do metro quadrado sem o devido saneamento de dados.
Equação:
[Valor]/[Área]
- Oper.: Fator que define valores para amostras com valor ofertado e amostras com valor transacionado; sendo 0,90 para valor ofertado e 1,00 para valores transacionados.
- Fat. Area: Fator de área: fator que visa corrigir a área dos dados pesquisados com relação ao imóvel avaliando, utilizando-se da metodologia do Fator de Área de Abunahman "Curso básico de Engenharia Legal e de Avaliações".

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

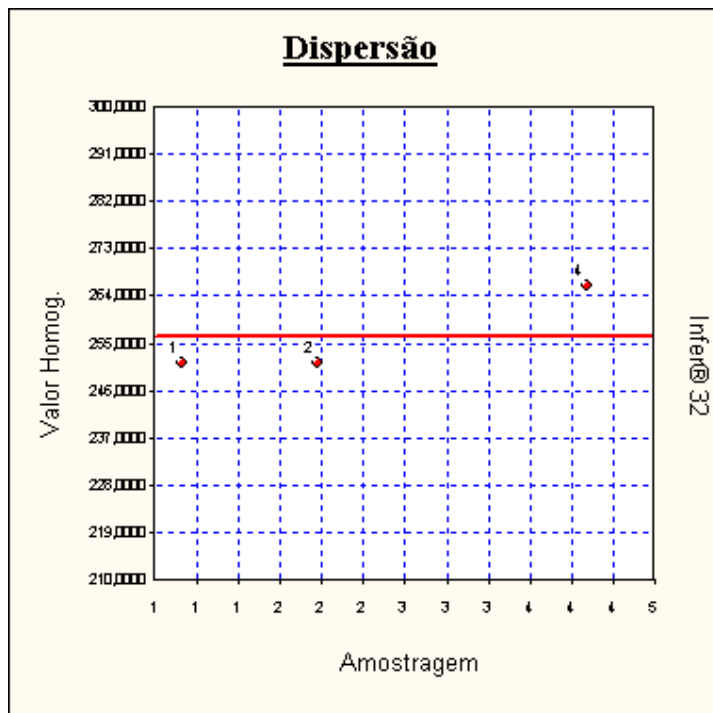


Tabela de Desvios

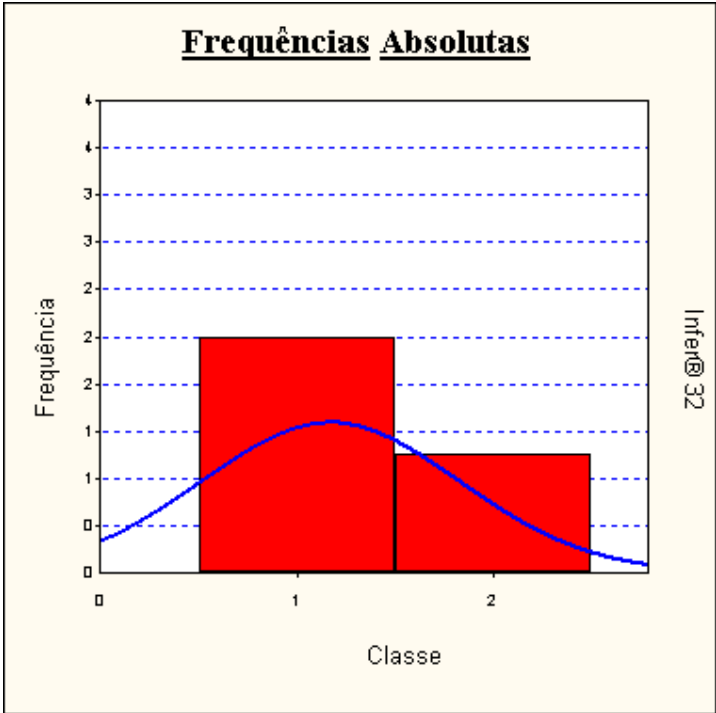
Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	251,2100	256,1366	-4,9266	-0,5773	-0,7071	24,2720
2	251,2100	256,1366	-4,9266	-0,5773	-0,7071	24,2720
4	265,9900	256,1366	9,8533	1,1547	1,4142	97,0881

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	251,2100	258,6000	2	66,67	251,2100
2	258,6000	265,9900	1	33,33	265,9900

Histograma



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor Homog.	Erro/Desvio Padrão(*)
3	200,4400	-30,0163

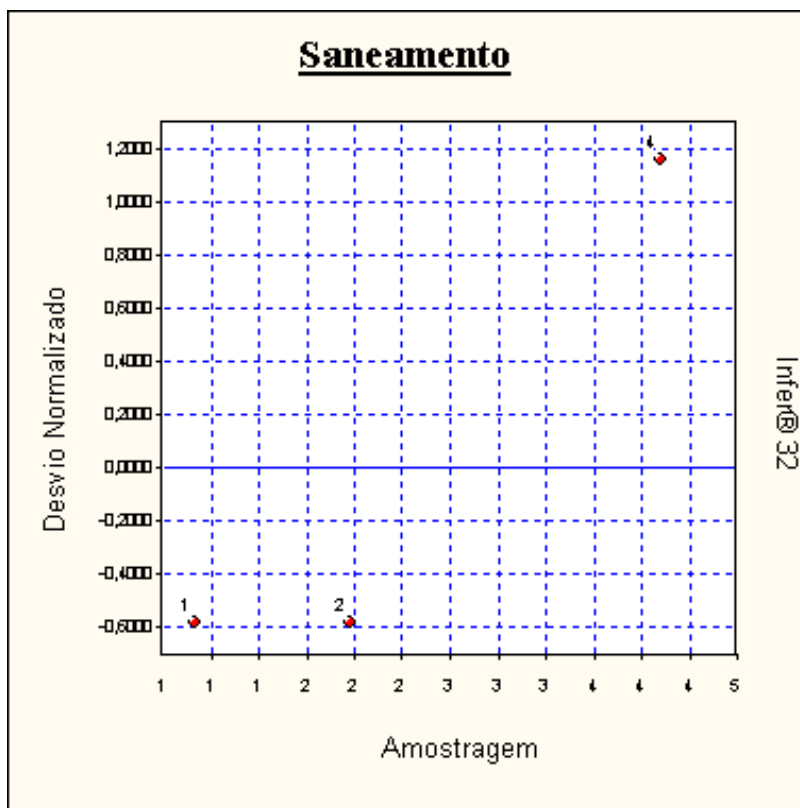
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

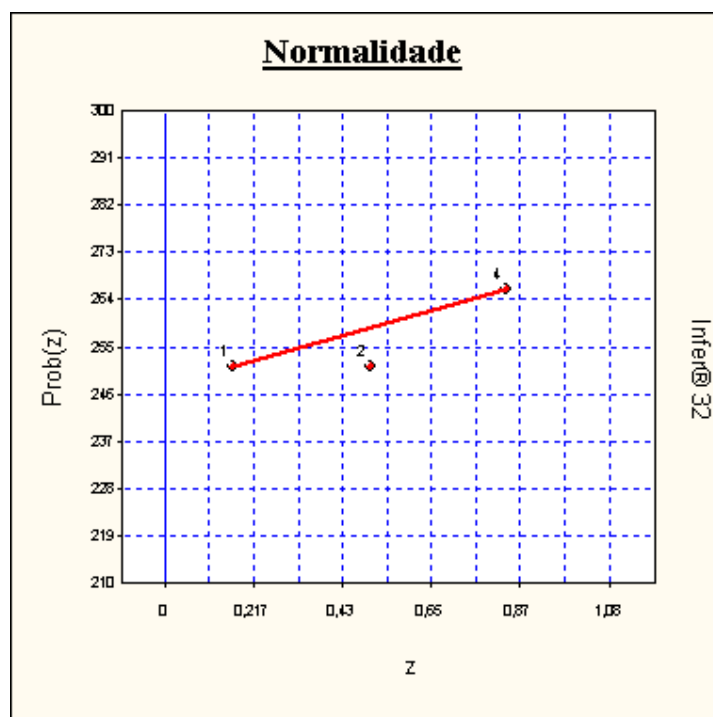
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do Terreno = R\$/m² 256,14

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 246,85

Máximo: R\$/m² 265,43

Para um Área de 360 m², teremos:

Valor obtido = R\$ 92.210,40

Valor mínimo = R\$ 88.864,87

Valor máximo = R\$ 95.553,53

ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS

Nº Pesquis a	TIPO DE PESQUIS A	Área (m²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m²)	F.ofert a	Fator área	VU homogeneiza do (R\$/m²)	Interval o da média	Dentro do desvio padrão	Fora do desvio padrão
1	Oferta	288,00	R\$ 85.000,00	R\$ 295,14	0,90	0,94574	R\$ 251,21	Dentr o	Dentr o	R\$ 28,70
2	Oferta	288,00	R\$ 85.000,00	R\$ 295,14	0,90	0,94574	R\$ 251,21	Dentr o	Dentr o	
3	Oferta	420,00	R\$ 90.000,00	R\$ 214,29	0,90	1,03929	R\$ 200,43	Dentr o	Fora	
4	Oferta	288,00	R\$ 90.000,00	R\$ 312,50	0,90	0,94574	R\$ 265,99	Dentr o	Dentr o	
			Média Simples	R\$ 279,27		Média Saneada	R\$ 242,21			

Disponibilidade

Nº Pesquisa	Informante	CRECI	Contato	Web site	Localização
1	Gis Imobiliária	38623-J	1632534221	https://www.gistaquaritinga.com.br/imovel/terreno/venda/taquaritinga/sp/vila-sao-sebastiao/TE0083_GIS	Jardim São Sebastião, próximo a avenida principal de ligação
2	Gis Imobiliária	38623-J	1632534221	https://www.gistaquaritinga.com.br/imovel/terreno/venda/taquaritinga/sp/vila-sao-sebastiao/TE0083_GIS	Jardim São Sebastião, próximo a avenida principal de ligação
3	Portal Imóveis	27268	1632532668	https://www.portalimoveis.net.br/imovel/venda/terreno/taquaritinga/jardim-sao-sebastiao/886	Jardim São Sebastião, avenida Frederico Dias Coelho
4	Portal Imóveis	27268	1632532668	https://portalimoveis.net.br/imovel/venda/terreno/taquaritinga/jardim-sao-sebastiao/1030	Jardim São Sebastião, próximo ao supermercado e posto de saúde

ANEXO C – MATRÍCULA



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120055.2.000

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA-SP.-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

4.201

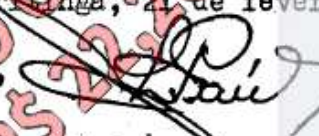
FOLHA

-01.-

IMÓVEL: Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 06, - da quadra nº 33 (trinta e três), situado na rua 27, na vila - São Sebastião, nesta cidade, medindo doze metros (12,00) de - frente por trinta metros (30,00) da frente aos fundos, perfa- - zendo a área quadraes de 360,00 metros, se dividindo e con- - frontando pela frente com a citada rua, por um lado com o lo- - te nº 05, por outro lado com o lote nº 07 e pelos fundos com - o lote nº 22.-

PROPRIETÁRIO: DR. PEDRO SALLUM, engenheiro agrônomo, porta- - dor do RG. 4.888.214 e s/m. Maria Regina Ferreira de Camargo- - Sallum, do lar, portadora do RG. 3.717.039, brasileiros, por- - tadores do CPF nº 012.336.618-68, residentes e domiciliados - na cidade de Ribeirão Preto, deste Estado.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 22.046 - Lº 3-A-J, - fls. 173, deste Cartório.- Taquaritinga, 21 de fevereiro de - 1.980.-

Oficial Designado, 

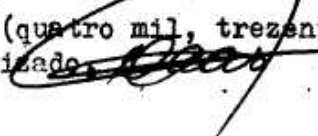
"R.1 - M.4201" - Taquaritinga, 21 de janeiro de 1980.-

TRANSMITENTE: DR. PEDRO SALLUM e s/m. Maria Regina Ferrei- - ra de Camargo Sallum (acima qualificados), sendo a segunda re- - presentada pelo primeiro, nos termos da procuração, datada de - 13-02-76, arquivada no 1º Tabelião.-

ADQUIRENTE: LOURENÇO BASILIO DA COSTA, brasileiro, pedrei- - ro, portador do CPF nº 538.952.668-68, casado no regime de co- - munhão de bens com Maria Aparecida Pimentel da Costa, residen- - te e domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura de Compra e Venda, lavrada nas - notas do 1º Tabelião (Nelson Ferreira da Silva), desta comar- - ca, em 12 de novembro de 1.979 - Livro nº 140, fls: 71/72.-

VALOR: Cr.\$4.320,00 (quatro mil, trezentos e vinte cruzei- - ros).- Escrevente Autorizado, 

SEGUE NO VERSO.

T.S.D. S/A - Ord. 478

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.852.858-** DATA: 11/02/2025 11:50:49 - VALOR: R\$ 22,26



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

-4.201.-

FOLHA

-01.-

VERSO

R.2-M. 4201-

Taquaritinga, 03 de Março de 1980.-

TRANSMITENTE:- LOURENÇO BASILIO DA COSTA, pedreiro e s/m Maria Ap. Pimentel Costa, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF.nº 538.952.668-68.-

ADQUIRENTE:- PEDRO VALLIM, RG.nº 11.954.004, brasileiro, solteiro, lavrador, menor púbere, residente na Fazenda Boa Esperança, no município de Tabapuã, comarca de Catanduva, neste Estado, neste ato assistido por seu pai Sr. Deodato Vallim brasileiro, casado, lavrador, residente no mesmo endereço, - **APARECIDO DONIZETI VALLIM**, brasileiro, solteiro, maior, capangueiro, lavrador, também residente no endereço acima referido,-

TÍTULO:- Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelião (Nelson Ferreira da Silva) desta comarca, em 03 de Março de 1980 - L. 111 - fls. 130/1.-

VALOR:- Cr\$ 12.000,00 (Doze mil cruzeiros).-

Escr. Autª, *[Assinatura]*

"R.03" - em 18 de outubro de 1.984 - **CASAMENTO**

Pela escritura mencionada, e Certidões que ficam arquivadas neste Cartório, e feita a presente averbação afim de ficar constando que o sr. Pedro Vallim casou-se com a sra. Joana D'Arc de Andrade, a qual passou assinar-se JOANA D'ARC DE ANDRADE VALLIM; e o sr. Aparecido Donizeti Vallim, casou-se com a sra. Ivete de Lourdes Euzebio, a qual passou assinar-se IVETE DE LOURDES EUZEBIO VALLIM, ambos casaram no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77.

A Escr. Autª *[Assinatura]* (Aurora A. Giollo)

Em l. s. \$ 1.232,00	
Est. \$ 246,40	
Apos. \$ 246,40	GUIA Nº 516
Total \$ 1.724,80	

"R.04" - em 18 de outubro de 1.984 - **VENDA E COMPRA**

Por escritura de 29 de maio de 1.984, do 2º Tabelião desta comarca, L.º nº 185, fls. 113, os proprietários PEDRO VALLIM e s/m. Joana D'Arc de Andrade Vallim, e APARECIDO DONIZETI VALLIM e s/m. Ivete de Lourdes Euzebio Vallim, já qualifica-

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: T20055.2.0004201-04

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
TAQUARITINGA-SP.-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 4.201.- FOLHA 002.-

já qualificados, venderam ao sr. ADALBERTO VICENTE DOS SANTOS portador do CIC. nº 006.221.128-56 e do RG. nº 10.913.885, - brasileiro, operário, casado sob o regime da comunhão de bens, na vigência da lei 6.515/77 com Genilda da Silva Souza dos Santos, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6.941-Lº "3", neste Cartório, pela importância de Cr\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros), o imóvel objeto desta matrícula, o qual acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 00011185.- A Escrevente Autorizada, - A. A. Giollo (Aurora A. Giollo)

Emite. \$ 6.852,00
Est. \$ 1.330,60
Apos. \$ 1.330,60
Total \$ 9.314,00

GUIA Nº 516

"AV.05" - Em 03 de agosto de 2.011. (VIA PÚBLICA)

Procede-se a presente, nos termos do decreto municipal que se encontra arquivado neste Cartório, a fim de ficar constando que a Rua 27, passou a denominar-se **RUA GUILHERME LEBEIS**.- O Oficial Interino, Adelmo Pereira Marques Junior.- Rolo nº 3.559 - Protocolo nº 102.596.- (Isenta de emolumentos, conforme Parecer 246/2008-E - Processo CG 2008/51037).-

"AV.06" - Em 03 de agosto de 2.011.- (QUALIFICAÇÃO)

Procede-se a presente, nos termos da escritura adiante descrita, a fim de ficar contando o seguinte: I-) que o número correto do RG. do sr. ADALBERTO VICENTE DOS SANTOS é: **10.913.855-SSP/SP**; e, II-) que sua esposa GENILDA DA SILVA SOUZA DOS SANTOS é portadora do RG. nº 23.985.789-6-SSP/SP.- O Oficial Interino, Adelmo Pereira Marques Junior.- Rolo nº 3.559 - Protocolo nº 102.596.-

"R.07" - Em 03 de agosto de 2.011.- (VENDA)

Por escritura lavrada em 03 de agosto de 1.993, nas notas do 1º Tabelionato desta comarca, no livro nº 212, fls. 18/19, os proprietários **ADALBERTO VICENTE DOS SANTOS** e sua esposa **GENILDA DA SILVA SOUZA DOS SANTOS**, já qualificados, **venderam**, pelo preço de Cr\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), ao sr. **IROSIDIO DE OLIVEIRA**, lavrador, portador do RG. nº 679.895-SSP/GO. e do CPF/MF. sob nº **continua no verso**

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 852.858-** DATA: 11/02/2025 11:50:49 - VALOR: R\$ 22,28

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120055.2.0004201-04

MATRÍCULA: 4.201 FOLHA: 02 VERSO

077.931.718-10, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei do divórcio, com a sra. **MARIA MIGUEL LOURDES OLIVEIRA**, do lar, portadora do RG, nº 19.599.013-SSP/SP, e do CPF/MF. 077.931.728-92, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 26, nº 146, o imóvel desta matrícula.- O Oficial Interino, Adelmo Pereira Marques Junior (Adelmo Pereira Marques Junior).- Rolo nº 3.559 - Protocolo nº 102.596.-

"AV.08" - Em 17 de setembro de 2013. - (CADASTRO)
Procede-se a presente, nos termos do Formal de Partilha expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara judicial da Comarca de Taquaritinga/SP nos autos do Processo 0000284-77.2012.8.26.0619 e documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula possui **Cadastro Municipal nº 01.005.0032.0298-001 (11185-0)**. A Substituta da Oficiala, Carolina Catizane de Oliveira Almeida (Carolina Catizane de Oliveira Almeida). - Protocolo nº 113.768. -

"AV.09" - Em 17 de setembro de 2013. - (FALECIMENTO)
Procede-se a presente, nos termos do Formal de Partilha expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara judicial da Comarca de Taquaritinga/SP nos autos do Processo 0000284-77.2012.8.26.0619 e, demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, a fim de ficar constando o **falecimento de MARIA MIGUEL LOURDES OLIVEIRA**, já qualificada, ocorrido aos 24 dias do mês de março de 2.000, na cidade de **Taquaritinga/SP**. A Substituta da Oficiala, Carolina Catizane de Oliveira Almeida (Carolina Catizane de Oliveira Almeida). - Protocolo nº 113.768. -

"R. 10" - Em 17 de setembro de 2013. - (PARTILHA)
Por Formal de Partilha expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara judicial da Comarca de Taquaritinga/SP nos autos do Processo 0000284-77.2012.8.26.0619, Ação de Arrolamento de Bens deixados por **MARIA MIGUEL LOURDES OLIVEIRA** e, demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial o **imóvel desta matrícula**, estimado em R\$ 4.424,26 (quatro mil quatrocentos e vinte e quatro reais e vinte e seis centavos) foi partilhado da seguinte forma: **a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel desta matrícula** foi atribuída a título de meação a **IROSIDIO DE OLIVEIRA**, já qualificado; **a fração ideal de 50,00% (cinquenta por cento) do**
continua na ficha 03



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120055.2.0004201-04

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA - SP
Debora Catizane de Oliveira - Oficiala
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
4.201

FICHA
03

imóvel desta matrícula foi atribuída ao herdeiro **IRONILDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, lavrador, portador da Carteira de Identidade nº 21.101.540-SSP/SP e do CPF nº 081.606.258-71, residente e domiciliado no Sítio São Bento, Rodovia Carlos Tonani, Km 333 na cidade de Taquaritinga/SP. A Substituta da Oficiala, *Carolina Catizane de Oliveira Almeida* (Carolina Catizane de Oliveira Almeida). - Protocolo nº 113.768.

"R. 11" - Em 17 de setembro de 2.013. - (DOAÇÃO)
 Por Formal de Partilha expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara judicial da Comarca de Taquaritinga/SP nos autos do Processo 0000284-77.2012.8.26.0619, Ação de Arrolamento de Bens deixados por **MARIA MIGUEL LOURDES OLIVEIRA** e, demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, o proprietário **IROSIDIO DE OLIVEIRA**, já qualificado, **doou sua cota parte, qual seja, 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da presente matrícula a IRONILDO DE OLIVEIRA**, já qualificado. - A Substituta da Oficiala, *Carolina Catizane de Oliveira Almeida* (Carolina Catizane de Oliveira Almeida). - Protocolo nº 113.768.

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO
VALOR: R\$ 22,26

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.852.958-** DATA: 11/02/2025 11:50:49 - VALOR: R\$ 22,26

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos

<https://pt.wikipedia.org/wiki/Taquaritinga>

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-