PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2452

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Prédio Comercial – Matrícula nº 15.379 – O. R. I. Boituva – SP;

Localização:

Rua Jorge Macruz, 305, Qd. 12 – Lt. 06, Portal Villa Azaleia, Boituva – SP;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626243
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0657
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2453

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal n° 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA[1], permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT[2]. A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR[3] 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

[1] CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
[2] ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
[3] NBR – Norma Brasileira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002676244.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2454

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL 4
3 VISTORIA 5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
4.1 ASPECTOS GERAIS 5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA 6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS 6
5 DOCUMENTAÇÃO 6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 7
6.1 LOCALIZAÇÃO 7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 10
6.2.1 DETALHES DO TERRENO 10
6.2.2 DETALHES DAS BENFEITORIAS 10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 11
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO 11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO 11
8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO 16
8.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO 17
9 ANEXOS 21
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL 21
9.2 DOCUMENTAÇÃO 22
10 DADOS DE MERCADO 25
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO 26
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS 27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2455

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

A)VALOR DO TERRENO
R$ 346.000,00 (Trezentos e Quarenta e Seis Mil Reais)
B) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R$ 1.239.000,00 (Um Milhão Duzentos e Trinta e Nove Mil Reais)
C)(A+B) VALOR DE MERCADO
R$ 1.585.000,00 (Um Milhão Quinhentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	**Grau de Precisão:**
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 14 de outubro de 2025.

Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0657
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2456

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobe avaliação foi realizada no dia 09 de outubro de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

A vistoria foi realizada de forma externa, em conformidade com a finalidade deste laudo de avaliação, visto que o acesso interno ao imóvel não foi permitido.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 248,954 km² (2024);
- População Estimada: 61.081 habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 245,35 habitantes/km² (2024);
- PIB per capita: R$ 53.597,04 (2021);
- IDH-M: 0,780 (2010)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0657
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2457

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matricula nº 15.379 do O. R. I. de Boituva – SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual está limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

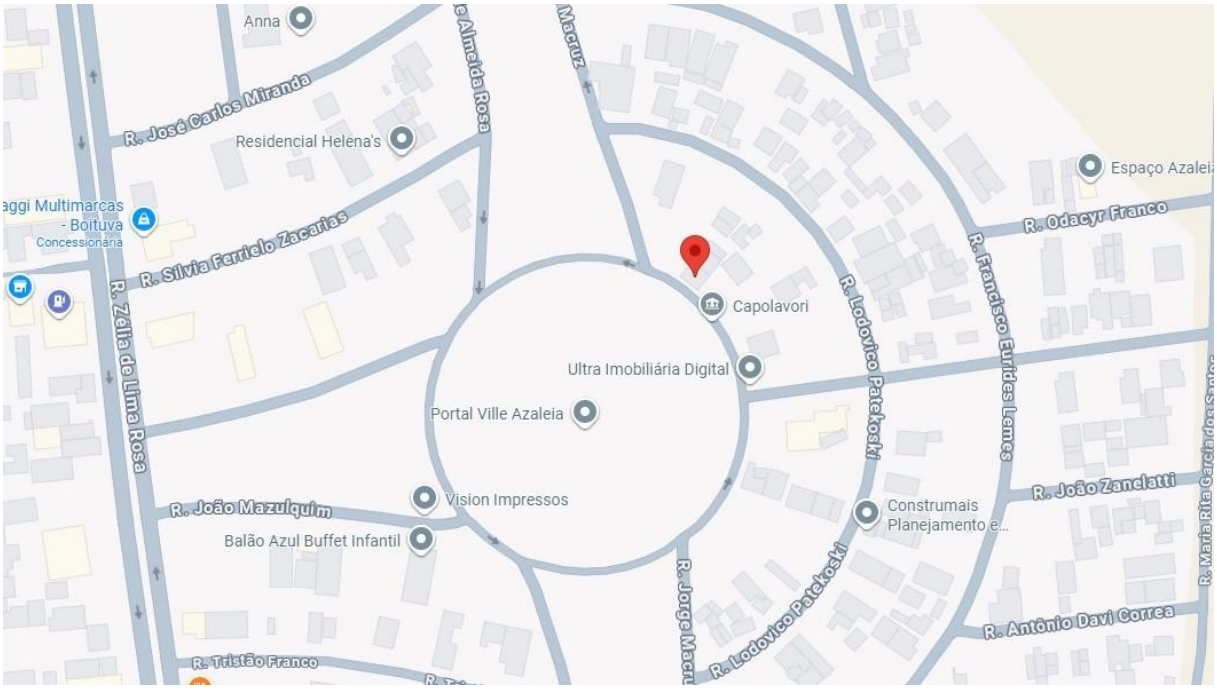
fls. 2458

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em avaliação está localizado na frente para à Rua Jorge Macruz, 305, Qd. 12 – Lt. 06, Portal Villa Azaleia, Boituva – SP. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.

DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002624.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2459

DETALHES DO SATÉLITE

CROQUI E DETALHE DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2460

PLANTA DE QUADRA DO LOTEAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WM10257002636624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0657
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2461

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.2.1 Detalhes do Terreno

Matrícula =	**15.379**
Inscrição Municipal =	**44142-12-73-0232-00-000**
Terreno =	**288,76 m²**
Situação na quadra =	**Meio de Quadra**
Formato =	**Irregular**
Topografia =	**Plano**
Dimensões	
Testada =	**10,01 metros**
Lateral Direita =	**25,00 metros**
Lateral Esquerda =	**25,00 metros**
Fundos =	**13,09 metros**
Coordenadas geográficas =	**23°17'45.2"S 47°38'50.5"W**

6.2.2 Detalhes das Benfeitorias

Área Construída =	**444,53 m²**
Padrão Construtivo (Ibape) =	**Galpão Médio Normal**
Coeficiente de Acabamento (IBAPE) =	**1,326**
Estado de Conservação =	**Bom**
Idade Aparente =	**03 Anos**
Vida Útil =	**60 Anos**
Ross Heidecke =	**0,979**
Coef. Ross Heidecke x (1 - R) (FOC) =	**0,983**

As medidas das benfeitorias e construções foram extraída da Matrícula 15.379 do O. R. I. de Boituva

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002676624.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0657
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2462

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, frente projetada com alta visibilidade. Apresenta estado de conservação entre novo e regular, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, com idade aparente de 03 anos e padrão construtivo normal.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002676624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2463

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 "Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida".

8.2.1.2.2 "Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa".

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002625624.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2464

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002625624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2465

8.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

Para estimar o custo das construções e benfeitorias, adotaremos a metodologia definida pela NBR 12.721:1999.

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] x\ (1 + A)\ x\ (1 + F)\ x\ (1 + L)$$

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12.721:1999;

A - Taxa de administração da obra;

F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

A expressão *(1 + A) x (1 + F) x (1 + L)*, corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), segundo a NBR 14.653-2. Anexo o memorial de cálculo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002676624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0657
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2466

8.1.3.2 Depreciação física

A depreciação física é a perda das condições iniciais, através de desgastes, devido a sua utilização, a natureza ou obsolescência, algo que interfere negativamente no valor da edificação.

Existem duas metodologias, podendo ser calculada por meio de orçamento analítico recompondo o imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação da edificação.

A metodologia usada foi a aplicação do coeficiente de depreciação sobre as edificações, adotando para efeito de cálculo o critério de Ross-Heidecke, que utiliza a relação entre idade e vida útil, junto ao estado de conservação da edificação para obter o coeficiente de depreciação (K). Anexo o memorial de cálculo.

8.1.4 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização representa a tendência de valorização do imóvel conforme o mercado no momento da avaliação, podendo ser maior ou menor do que a unidade.

De acordo com as condições do mercado e as características do imóvel, foi adotado um fator de comercialização igual a 1,00.

8.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WTU25700026624.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2467

8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

Vl = (VT+ VB) x FC

onde:

Vl é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R$ 346.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R$ 1.239.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

VI = (VT = 346.000,00) x 1,0 + (VB = 1.239.000,00) x 1,0 = R$ 1.585.000,00

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatórios, o valor de mercado do imóvel avaliando, em outubro de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

D) VALOR DO TERRENO
R$ 346.000,00 (Trezentos e Quarenta e Seis Mil Reais)
E) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R$ 1.239.000,00 (Um Milhão Duzentos e Trinta e Nove Mil Reais)
F) (A+B) VALOR DE MERCADO
R$ 1.585.000,00 (Um Milhão Quinhentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2468

8.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.4.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002676624.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2469

8.4.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.4.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0657
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2470

Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	**Descrição**	**Resultado**	**Pontos**
1	Estimativa do custo direto	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil.	2
Total:			**6**

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS			
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	7	5	3
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1, COM OS DEMAIS NO MÍNIMO GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			**II**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002625624.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2471

TABELA 10 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	#DIV/0!	2
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	2
3	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	JUSTIFICADO	2
TOTAL:			06

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS			
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	8	5	3
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1 E 2, COM 3 NO MÍNIMO GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			**II**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002625624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2472

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

DETALHES DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WTI10257002626624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2473

9.2 DOCUMENTAÇÃO

CNM : 146522.2.0015379-39

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 15.379 | 16 de janeiro de 2015 | Fls. 01

MATRÍCULA Nº 15.379 | Comarca de Boituva Estado de São Paulo | Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO COMERCIAL MISTO Nº 06, da Quadra "12", do Loteamento denominado "Portal Ville Azaleia", situado nesta cidade, no Bairro Pau D'Alho, com área total de 288,76m² (duzentos e oitenta e oito metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), com frente para a Rua Doze (12), lado ímpar, medindo dito lote 10,01m (dez metros e um centímetro) de frente em curvatura (Raio=81,00metros); do lado direito de quem da rua olha para o lote, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 05; do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 07; nos fundos mede 13,09m (treze metros e nove centímetros) em curvatura (Raio=100,00metros), assim 6,91m (seis metros e noventa e um centímetros), confrontando com o lote nº 14, mais 6,18m (seis metros e dezoito centímetros), confrontando com o lote nº 13. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44142-12-23-0232-00-000.-

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 03 da Matrícula nº 13.588, datado de 16 de janeiro de 2015 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.-

PROPRIETÁRIA:- **GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.356.568/0001-10, com sede à Rua Manoel dos Santos Freire nº 61, Centro, Boituva-SP.-

Av.1.M. 15.379 - **RESTRIÇÕES**: **De acordo com a Cláusula Sexta do Contrato Padrão arquivado no respectivo Processo do Loteamento, são pactuados como condições essenciais, quanto ao uso e ocupação do solo, as seguintes obrigações: a)** Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e ou engenheiros), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Esses projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão obedecer, em especial, as normas e restrições impostas pelo código de obras da Prefeitura de Boituva; **b)** Todas as ligações de água, esgoto, águas pluviais, eletricidade, telefone e outras, que porventura venham o(s) compromissário(es) comprador(es) a fazer no lote, serão realizadas pela rua de frente do imóvel, ressalvados os casos especiais de lotes com duplo acesso, inclusive os de esquina, que poderão optar pela solução que melhor atenda aos seus interesses e desde que aprovados pelo Município de Boituva; **c)** O(s) compromissário(es) comprador(es) obrigam-se, por este instrumento em não realizar, em nenhuma hipótese, as vias públicas para o preparo de qualquer material destinado à construção ou reforma, especialmente massa e concreto, respondendo o(s) compromissário(es) comprador(es) pelos danos causados e pelo pronto restabelecimento do piso original, bem como manter o passeio sempre livre de materiais de obra, limpo e após a conclusão total das obras de edificação, o passeio deverá ser pavimentado, **ficando terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas com qualquer tipo de material**; **d)** As construções deverão ter uso específico, aprovado pela Prefeitura Municipal de Boituva, **podendo os lotes**, tanto os destinados a uso **residencial e comercial, ser objeto de desdobramento do lote** de terreno, desde que respeitando um padrão mínimo de **250,00 metros quadrados** para cada unidade criada e **precedida** de aprovação urbanística municipal; nos lotes

vide verso

VISUALIZAÇÃO DISPONÍVEL EM WWW.RI.ONR.ORG.BR
PARA SIMPLES CONSULTA
MATRÍCULA COM CERTIDÃO
VALOR R$ 22,13

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 01/10/2025 12:14:13 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

CNM : 146522.2.0015379-39

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº 15.379 | 16 de janeiro de 2015 | Oficial | Fls. 01v°

continuação

residenciais **será admitida** edificação coletiva (multifamiliar), **desde que** destinada a **prédio de apartamentos**, submetidos ao regime de condomínio edilício, previsto no artigo 1.331 e seguintes do Código Civil; nos lotes comerciais **serão admitidas edificações mistas** (comercial/residencial). Sendo que para as edificações comerciais compostas de salas ou lojas, deverão ser submetidas ao regime de condomínio edilício, conforme legislação vigente; **e)** O adquirente **obriga-se a realizar o fechamento** do lote após o término da obra, devendo ser executado em alvenaria com a altura máxima de tal fechamento de 2,00 metros, e altura mínima de 1,50 metros, contados na cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado; **f)** O(s) **compromissário(es) comprador(es)** responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram); **g)** Fica estabelecido que tanto a **compromissária vendedora** como quaisquer do(s) **compromissário(s) comprador(es)**, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.- Boituva, 16 de janeiro de 2015.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Av.2.M. 15.379 :- **DENOMINAÇÃO DE RUA – *EX OFFICIO***
Procede-se a presente para constar **que o imóvel desta matrícula faz frente para a atual Rua Jorge Macruz, antiga Rua Doze (12), nos termos da Lei nº 2.446 de 07 de agosto de 2014.-** Boituva, 20 de julho de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223E1000015379000233V

Av.3.M. 15.379 :- **ALTERAÇÃO DE SEDE**
(protocolo nº 58.958 – 06.07.2023)
Pela Escritura Pública datada de 06 de julho de 2023, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 464, às fls. 321/324, e conforme 10ª Alteração do Contrato Social datada de 20 de janeiro de 2021, devidamente arquivada na JUCESP em 24 de março de 2021, sob nº 143.179/21-4, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35217133010, em 05 de outubro de 2001, procede-se a presente para constar que **Guerini Planejamentos Ltda, alterou sua sede social para a Avenida Ari Vercellino, esquina com a Avenida Antonio Ângelo Amadio nº 10, Portal Ville Jardins, nesta cidade**; conforme documentos comprobatórios que já se encontram arquivados na Serventia em classificador próprio.- Boituva, 20 de julho de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223310000153790003 23F

R.4.M. 15.379 :- **VENDA E COMPRA**
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 03, **Guerini Planejamentos Ltda.**, **TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA**, a **AGNOS TECNOLOGIA E SERVIÇOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob n° 05.843.389/0001-50, com sede nesta cidade, na Avenida Zélia de Lima Rosa nº 1089, sala 3U, Portal Ville Azaleia, cujos atos

vide fls. 02

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2
Comarca de Boituva Estado de São Paulo

em www.registradores.org.br disponibilizada

CERTIDÃO DISPONIBILIZADA EM PDF VIA INTERNET
VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.480-** DATA: 01/10/2025 12:14:13 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WMT10257002626624.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

CNM : 146522.2.0015379-39

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 15.379 | 20 de julho de 2023 | Fls. 02

Oficial

continuação

MATRÍCULA Nº 15.379 — Comarca de Boituva Estado de São Paulo — Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 35218361491, em 15 de julho de 2003; pelo valor de R$129.942,00 (cento e vinte e nove mil, novecentos e quarenta e dois reais), sem condições.- Valor da base de cálculo utilizado pelo recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" é de R$365.453,71.- Boituva, 20 de julho de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223210000153790000423F

Av.5.M. 15.379 :- **CONSTRUÇÃO**
(protocolo nº 58.959 – 06.07.2023 – reingressado em 12.07.2023)
Por Instrumento Particular firmado nesta cidade em 06 de julho de 2023, procede-se a presente para constar que **sobre o imóvel desta matrícula foi construído o PRÉDIO Nº 305** (galpão industrial), com a área edificada de 444,53m², **com frente para a Rua Jorge Macruz,** cadastrado sob a sigla nº 44142-12-73-0232-00-000; conforme Habite-se nº 232/2023, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 18 de maio de 2023; e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União – Aferição nº 60.029.64568/69-001, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em data de 14 de junho de 2023; valor declarado da construção é de R$1.035.000,00 e o valor corrigido pelo Índice da Construção Civil (junho/2023 – padrão normal - R$1.117,50) é de R$496.752,27; ficando referidos documentos arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 20 de julho de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223310000153790000523B

AV.6.M. 15.379 :- **ALTERAÇÃO DE SEDE**
(protocolo nº 60.547 – 16/10/2023)
Pela Escritura Pública datada de 11 de outubro de 2023, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 477, às fls. 301/305, e conforme 7ª Alteração do Contrato Social, arquivado na JUCESP sob nº 358.055/23-4, sessão em 29 de setembro de 2023, sob NIRE 35218361491, procede-se a presente para constar que **Agnos Tecnologia e Serviços Ltda, alterou sua sede social para a Rua Jorge Macruz nº 305, 1º Andar, sala 101, Portal Ville** Azaleia, nesta **cidade**.- Boituva, 23 de outubro de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223310000153790006239

R.7.M. 15.379 :- **DOAÇÃO**
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 06, **Agnos Tecnologia e Serviços Ltda., TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de DOAÇÃO, a LETICIA ZAGO GARCIA FERREIRA**, brasileira, empresária, solteira, maior e capaz, portadora do R.G. nº 50.863.908-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 428.077.728-46, residente e domiciliada na cidade de São Paulo-SP, na Rua Simão Velho nº 470, apto 221, Vila Albertina; pelo valor estimado de R$365.453,71 (trezentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e setenta e um centavos).- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2023 é de R$365.453,71.- Boituva, 23 de outubro de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223210000153790007239

PESQUISA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em registradores.org.br

10 DADOS DE MERCADO

Amostra n.º	1			Código			Data: 13/10/2025		
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-comercial-para-venda-portal-ville-azaleia-3016757402.html								
Endereço:	Rua Zélia de Lima Rosa, 358								
Bairro:	Portal Ville Azaleia			Cidade:	Boituva			UF:	SP
Fonte/ telefone:	Intermedial Imóveis - (15) 3263-3001					Idade aparente :		5 Anos	
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de construção:		Médio		Estado de conservação		Bom	
Terreno (m2)	397,00	Testada	12,00		Área construída (m2)		350,00		
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000		Área total(m2)		0,00		
Salas	4	Banheiros	4	N.º vagas	5	Status	a venda		
Preço de venda	R$ 2.300.000,00	R$/ m² construção	R$ 1.824.635,86		R$/ m² terreno		R$ 1.197,39		
Obs.:	Prédio comercial com Salão comercial amplo, 3 banheiros (1 adaptado para PCD), Sala para escritório, Cozinha funcional, Edícula com 1 dormitório (suíte), Quintal nos fundos, Estacionamento, Garagem								

Amostra n.º	2			Código			Data: 13/10/2025		
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-360-m-venda-por-r$-1.900.000-00-ou-aluguel-3015171245.html								
Endereço:	Rua Zélia de Lima Rosa, 695								
Bairro:	Portal Ville Azaleia			Cidade:	Boituva			UF:	SP
Fonte/ telefone:	Casare imóveis Boituva - (15) 99800-2504					Idade aparente :		0 Anos	
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de construção:		Médio		Estado de conservação		Novo	
Terreno (m2)	360,00	Testada	12		Área construída (m2)		360,00		
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000		Área total(m2)		0,00		
Salas	2	Banheiros	2	N.º vagas	3	Status	a venda		
Preço de venda	R$ 1.900.000,00	R$/ m² construção	R$ 1.480.561,67		R$/ m² terreno		R$ 1.165,11		
Obs.:	Prédio comercial com amplo salão, copa, 02 banheiros, escritório e 03 vagas								

Amostra n.º	3			Código			Data: 13/10/2025		
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-no-portal-ville-azaleia-3004685045.html								
Endereço:	Rua Zélia de Lima Rosa, 215								
Bairro:	Portal Ville Azaleia			Cidade:	Boituva			UF:	SP
Fonte/ telefone:	Tiago Moretti Imoveis - (15) 99831-8165					Idade aparente :		0 Anos	
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de construção:		Médioq		Estado de conservação		Novo	
Terreno (m2)	1.085,00	Testada	20,00		Área construída (m2)		850,00		
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,00		Área total(m2)		0,00		
Salas	4	Banheiros	4	N.º vagas	4	Status	a venda		
Preço de venda	R$ 3.500.000,00	R$/ m² construção	R$ 2.338.719,78		R$/ m² terreno		R$ 1.070,30		
Obs.:	Prédio comercial com amplo salão, copa, 04 banheiros, escritório e 04 vagas								

Amostra n.º	4			Código			Data: 13/10/2025		
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-portal-ville-azaleia-em-boituva-3011214087.html								
Endereço:	Rua Maria Luvizotto Urso								
Bairro:	Portal Ville Azaleia			Cidade:	Boituva			UF:	SP
Fonte/ telefone:	Fch Imóveis - (15) 99807-7895					Idade aparente :		0	
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		Não Aplica		Estado de conservação		0	
Terreno (m2)	496,00	Testada	15		Área construída (m2)		0,00		
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000		Área total(m2)		0,00		
Salas	0	Banheiros		N.º vagas		Status	a venda		
Preço de venda	R$ 440.000,00	R$/ m² construção	R$ -		R$/ m² terreno		R$ 887,10		
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em ávenida comercial								

Amostra n.º	5			Código			Data: 29/09/2025		
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-multifuncional-no-portal-ville-azaleia-boituva-2991900119.html								
Endereço:	Rua Jorge Macruz								
Bairro:	Portal Ville Azaleia			Cidade:	Boituva			UF:	SP
Fonte/ telefone:	Ultra Imobiliária Digital - (15) 99600-6020					Idade aparente :		0	
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		Não Aplica		Estado de conservação		0	
Terreno (m2)	428,00	Testada	20,00		Área construída (m2)		0,00		
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000		Área total(m2)		0,00		
N.º dormitório	0	N.º suíte	0	N.º vagas	0	Status	a venda		
Preço de venda	R$ 550.000,00	R$/ m² construção	R$ -		R$/ m² terreno		R$ 1.285,05		
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em ávenida comercial								

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2477

10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Testada	Conserv.	Esquina	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U.Final
1	R$ 1.197,39	0,94	1,00	1,04	1,00	1,00	1,041	1,00	1,00	R$ 1.218,09
2	R$ 1.165,11	0,94	1,00	1,08	1,00	1,00	1,028	1,00	1,00	R$ 1.215,87
3	R$ 1.070,30	0,94	1,00	1,04	1,00	1,00	1,180	1,00	1,00	R$ 1.234,61
4	R$ 887,10	0,94	1,00	1,09	1,00	1,05	1,070	1,00	1,00	R$ 1.021,13
5	R$ 1.285,05	0,94	1,00	1,02	1,00	1,00	1,050	1,00	1,00	R$ 1.294,23
6										
7										
8										
9										
10										

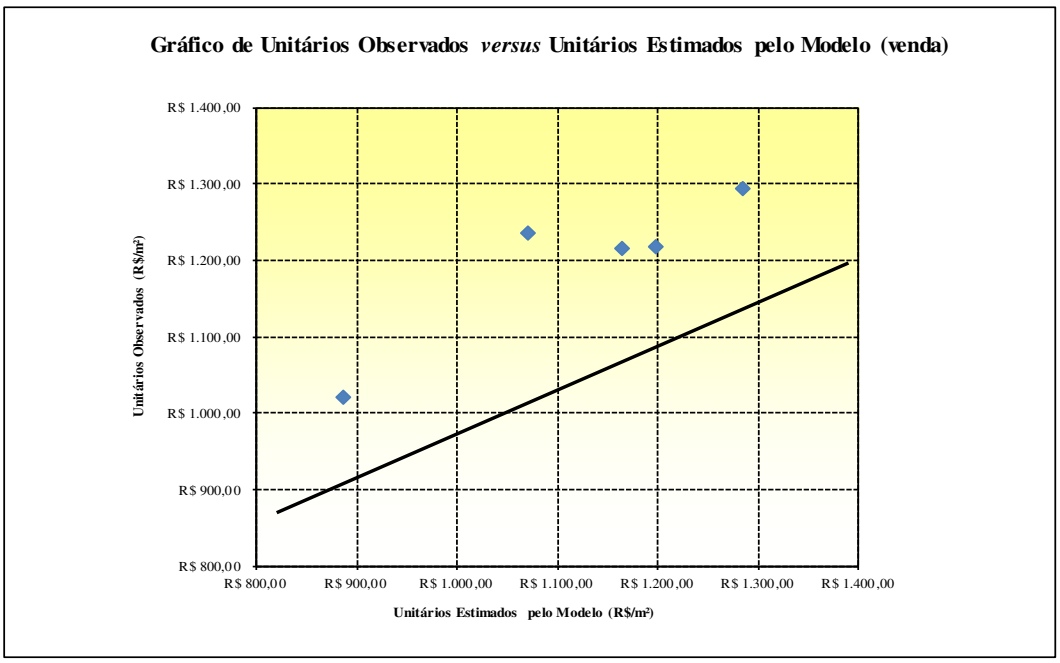
Média =	R$ 1.196,79
limite superior = + 30%	R$ 1.555,82
limite inferior = - 30%	R$ 837,75
amostra fora da média	Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Custo Unitário (R$/m²)	BDI (%)	Área Construída (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	Estado de Conservação (Referência)	Custo da Construção Nova (R$)	Custo da Construção Atual (R$)
2.001,00	44,73	444,53	60	44,73%	3	Bom	1.287.379,91	1.238.919,06

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área	Terreno	288,76
Valor	Terreno / m²	R$ 1.196,79
Valor	Terreno	R$ 345.584,03
Valor	Construção	R$ 1.238.919,06
Valor Imóvel		R$ 1.584.503,09



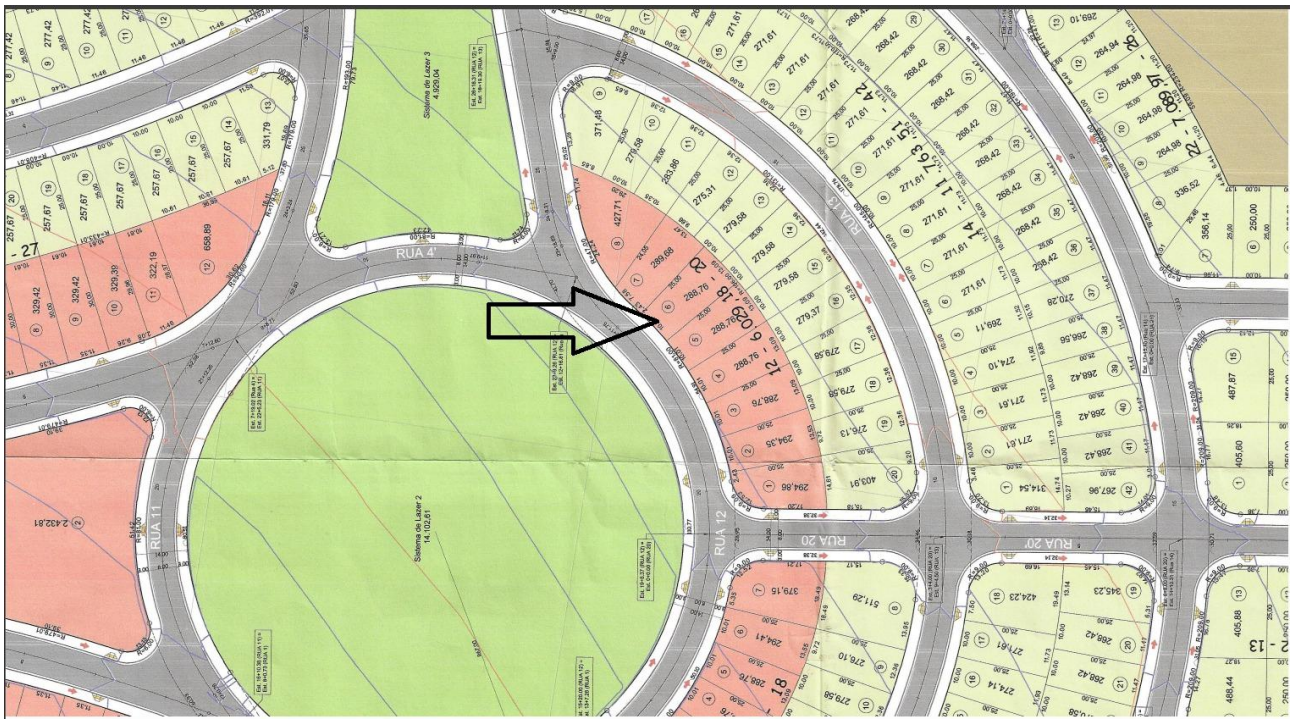
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WVM10257002626624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.

Rua Flórida, 1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo – SP
(11) 5512-0655
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 2478

10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



PLANTA DE QUADRA DO LOTEAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 16:51 , sob o número WTU25700026624 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000031-08.2023.8.26.0354 e código ubuV6GUP.