



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Tipo do Imóvel:**

Lote Residencial – Condomínio Fechado

Local:

Alameda das Jabuticabeiras, Lote 147
Condomínio Paraíso de Igaratá
Igaratá - SP

Lat.: -23°13'10"S Long.: -46°07'56"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:

Graus II da NBR 14.653 - 1

Solicitante:

Autos nº 0812357-98.1985.8.26.0100
16ª Vara Cível- Foro Central Cível
Comarca de São Paulo SP

Número do Laudo:

VLG12202312350000001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****VALOR DE VENDA (V_v):**

O valor médio de mercado sugerido para venda do imóvel situado na **Alameda das Jabuticabeiras, Lote 147 do Loteamento Paraíso de Igaratá**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 62.619 do Cartório de Registro de Imóveis das Comarcas de Arujá / Igaratá / Santa Isabel**, com **área de terreno de 5.031,35 m²** (cinco mil e trinta e um metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, é de:

Valor do Terreno = R\$ 251.567,50
Valor das Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Valor de Venda (V_v) R\$ 251.567,50 (duzentos e cinquenta mil quinhentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos) <u>Obs.: Valor referente ao mês de dezembro de 2023.</u>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada (Condomínio Paraíso de Igaratá), onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado giravam em torno de R\$ 42,74 a R\$ 57,83. Para sugerir este valor de metro quadrado, aplicaram-se sobre os valores brutos de metro quadrado de terreno dos elementos comparativos o fator de oferta (10%) aplicado à elasticidade das negociações; e aproveitamento (considerando as severas restrições ambientais que incidem sobre o imóvel avaliado), onde concluiu-se pelo valor médio de R\$ 50,00 (cinquenta) como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor médio de mercado para venda do imóvel situado na **Alameda das Jabuticabeiras, Lote 147 do Loteamento Paraíso de Igaratá**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 62.619** do **Cartório de Registro de Imóveis das Comarcas de Arujá / Igaratá / Santa Isabel**, com **área de terreno de 5.031,35 m²** (cinco mil e trinta e um metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos interessados, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo solicitante visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na zona urbana do município de Igaratá e é parte integrante “Condomínio Paraíso de Igaratá”, correspondendo ao Lote 147 daquele empreendimento. O lote avaliado situa-se na Alameda das Jabuticabeiras (a qual o imóvel avaliado faz frente). De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°13'10"S e -46°07'56"O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno urbano sem construções ou benfeitorias, estando o mesmo vago e com seus limites preservados no momento de nossa vistoria.



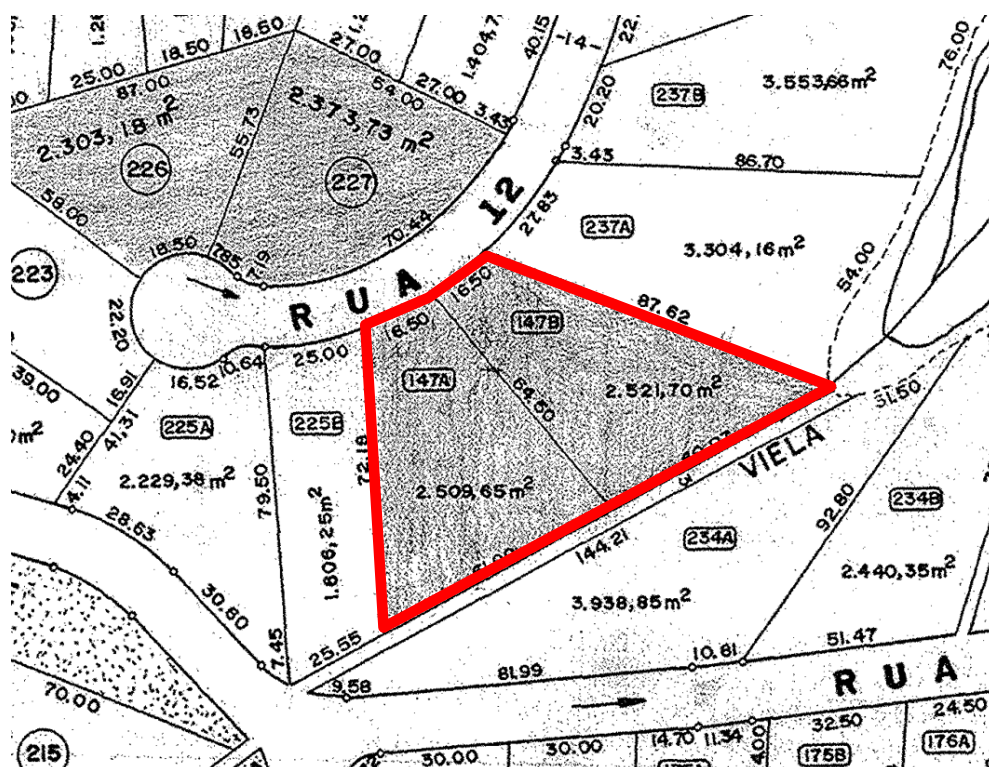
2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é objeto da **Matrícula Imobiliária nº 62.619** do **Cartório de Registro de Imóveis das Comarcas de Arujá / Igaratá / Santa Isabel**, formado pelo **Lote 147** integrante do **Loteamento Paraíso de Igaratá** (vide **ANEXO 01**). Consta ainda que o imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de Igaratá SP** para fins de lançamento de **IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano** sob nº **571** (vide **ANEXO 02**).

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel avaliado perfaz o total de **5.031,35 m²** (cinco mil e trinta e um metros quadrados e trinta e cinco décimos quadrados), medindo 33,00 metros de frente para a Alameda das Jabuticabeiras, 87,62 metros pelo lado direito confrontando com a Lote 237; 72,18 metros do lado esquerdo confrontando com o Lote 225 e 121,07 metros de fundos confrontando com a vila sanitária, conforme reprodução da planta de loteamento:



2.4.2. Topografia:

O imóvel possui área de terreno em declive acentuado a partir do nível com o arruamento existente.



2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada. **O entorno possui característica de uso estritamente residencial, localizando-se às margens da Rodovia Dom Pedro I (SP 065) sentido Jacareí - Igaratá.**

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 12 de 22/10/2011 (Institui o Plano Diretor do Município de Igaratá)**, o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Interesse Ambiental 1 – ZIA 1**, que corresponde às áreas de vegetação expressiva e elementos naturais: mata heterogênea, mata regenerada, mata em processo de regeneração, cursos d'água, nascentes e fauna. De acordo com o artigo 217 da referida lei, seus ambientes não poderão ser alterados, os elementos arbóreos e arbustivos não poderão ser removidos e quaisquer intervenções, seja a que título for, não poderão ser admitidas ou realizadas sem expressa autorização da Prefeitura Municipal, após ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente de Igaratá. Ainda de acordo com o artigo 219, as únicas atividades admissíveis nas ZIAs 1 são:

- I- práticas de silvicultura, com manejo sustentável e extração mineral devidamente licenciada;
- II- práticas ecológicas;
- III- atividades de lazer e recreação com monitoramento adequado;
- IV- atividades de educação ambiental.

De acordo com o artigo 221 poderão ser empregados os seguintes instrumentos no controle das atividades nas ZIAs 1:

- I- Transferência do Direito de Construir;
- II- Direito de Preempção;
- III- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- IV- Direito de Superfície;
- V- Operações urbanas consorciadas;
- VI- IPTU progressivo;
- VII- Outorga onerosa.

2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com nossa vistoria, **NÃO** constam benfeitorias ou construções que agreguem valor ao imóvel avaliado.

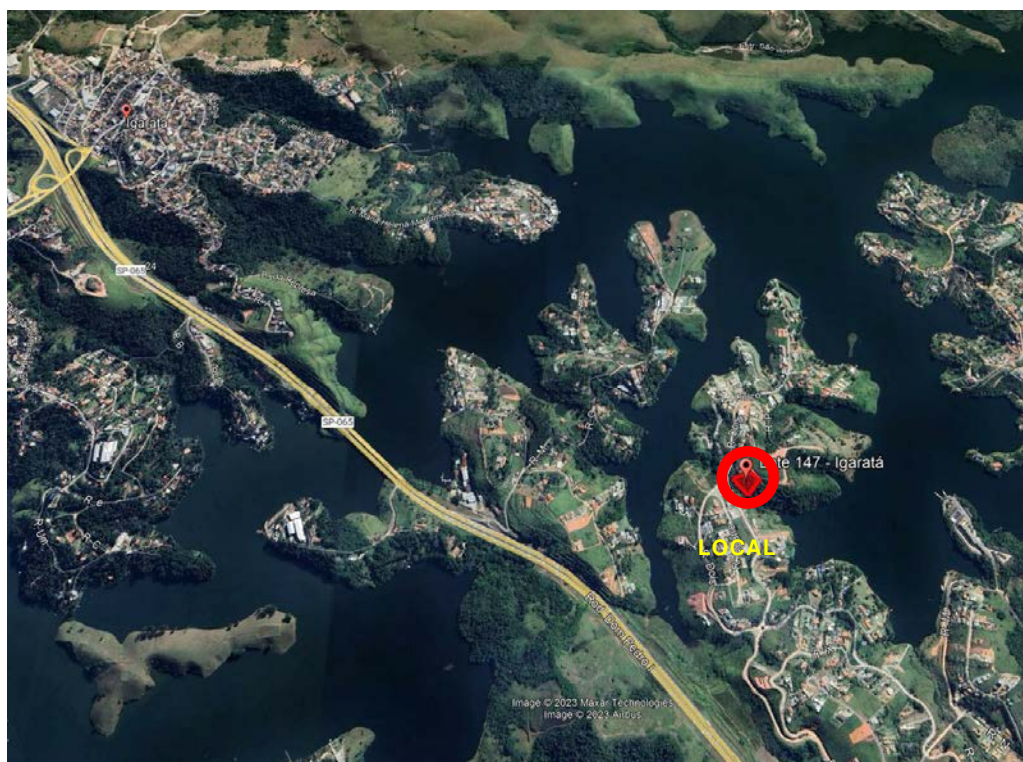


2.6. Aproveitamento do imóvel:

Dada as condições peculiares do imóvel avaliado e do empreendimento ao qual está inserido, o uso fica restrito à compensação e preservação ambiental, não sendo possível construções ou aproveitamentos efetivos de sua área.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **16/11/2023**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado e o entorno em que se situa.



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado em relação ao município de Igaratá e a Rodovia Dom Pedro I.



Fotografia 02 – Vista geral do Lote 147 do Condomínio Paraíso de Igaratá (em vermelho).



Fotografia 03 – Vista geral do Lote 147 do Condomínio Paraíso de Igaratá (em vermelho).



Fotografia 04 – Localização do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Alameda das Jabuticabeiras.



Fotografia 05 – Localização do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Alameda das Jabuticabeiras.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor do Terreno Nu (V_{TN}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou no próprio Condomínio Paraíso de Igaratá, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a) **VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.
- b) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.
- c) **FATOR APROVEITAMENTO:** de acordo com o item 2.4.4., o imóvel possui severas restrições de uso, limitando-se à preservação ecológica e eventuais compensações de outorga e similares. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **0,30**.

Fatores do imóvel Avaliado:

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,30

Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terrenos que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

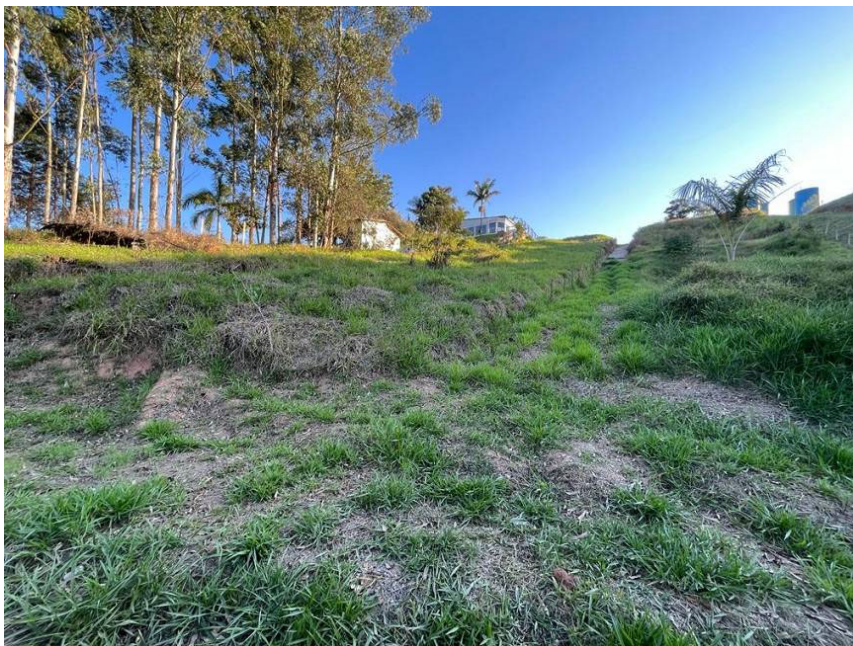


Elementos Comparativos de Terrenos

**ELEMENTO COMPARATIVO 01****Endereço / Localização:****Condomínio Paraíso de Igaratá****Área M²****2.207,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 550.000,00****Fonte de Informação:****MB Imóveis Igaratá****Tel. (11) 99433-8415****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-de-igarata-bairros-igarata-2207m2-venda-RS550000-id-2648212068/>

Fatores:**Oferta: 0,90****Aproveitamento: 1,00**

**ELEMENTO COMPARATIVO 02****Endereço / Localização:****Condomínio Paraíso de Igaratá****Área M²****1.698,12 m²****Valor de Oferta:****R\$ 250.000,00****Fonte de Informação:****MB Imóveis Igaratá****Tel. (11) 99433-8415****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-de-igarata-bairros-igarata-1698m2-venda-RS250000-id-2637575113/>

Fatores:**Oferta: 0,90****Aproveitamento: 1,00**

**ELEMENTO COMPARATIVO 03****Endereço / Localização:****Condomínio Paraíso de Igaratá****Área M²****1.060,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 220.000,00****Fonte de Informação:****CS Imóveis****Tel. (11) 99548-5776****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-de-igarata-bairros-igarata-1060m2-venda-RS220000-id-2659305363/>

Fatores:**Oferta: 0,90****Aproveitamento: 1,00**

**ELEMENTO COMPARATIVO 04****Endereço / Localização:****Condomínio Paraíso de Igaratá****Área M²****1.000,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 150.000,00****Fonte de Informação:****Mayara Freitas - Corretora****Tel. (11) 98710-2501****Link da Oferta:**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-de-igarata-bairros-igarata-1000m2-venda-R\\$150000-id-2634269877/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-de-igarata-bairros-igarata-1000m2-venda-R$150000-id-2634269877/)

Fatores:**Oferta: 0,90****Aproveitamento: 1,00**

**ELEMENTO COMPARATIVO 05****Endereço / Localização:****Condomínio Paraíso de Igaratá****Área M²****1.012,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 120.000,00****Fonte de Informação:****MB Imóveis Igaratá****Tel. (11) 99433-8415****Link da Oferta:**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-de-igarata-bairros-igarata-1012m2-venda-R\\$120000-id-2576958718/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-de-igarata-bairros-igarata-1012m2-venda-R$120000-id-2576958718/)

Fatores:**Oferta: 0,90****Aproveitamento: 1,00**

**ELEMENTO COMPARATIVO 06****Endereço / Localização:****Condomínio Paraíso de Igaratá****Área M²****1.450,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 350.000,00****Fonte de Informação:****MB Imóveis Igaratá****Tel. (11) 99433-8415****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraíso-de-igarata-bairros-igarata-1450m2-venda-RS350000-id-2628873755/>

Fatores:**Oferta: 0,90****Aproveitamento: 1,00**



Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.1)

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: LOTE 147

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: ALAMEDA DAS JABUTICABEIRAS

Nº:

Complemento: LOTE 147

Bairro: COND. PARAÍSO DE IGARATÁ

Cidade: IGARATÁ

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	550.000,00	2.207,00	249,21	0,90	0,30	67,29
2	250.000,00	1.658,12	150,77	0,90	0,30	40,71
3	220.000,00	1.060,00	207,55	0,90	0,30	56,04
4	150.000,00	1.000,00	150,00	0,90	0,30	40,50
5	120.000,00	1.012,00	118,58	0,90	0,30	32,02
6	350.000,00	1.450,00	241,38	0,90	0,30	65,17

F1: Oferta

F2: Aproveitamento

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	32,02
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	67,29
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	301,72
Amplitude total (R\$/m2):	35,27
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	8,82
Média aritmética (R\$/m2):	50,29
Mediana (R\$/m2):	48,37
Desvio médio (R\$/m2):	12,545249
Desvio padrão (R\$/m2):	14,594341
Variância (R\$/m2) ^ 2:	212,994785

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2519

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1648

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 29,02

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 41,49$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 50,29$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 59,08$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 17,49$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 17,49$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

7) CAMPO DE ARBITRÍO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 42,74$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 50,29$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 57,83$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 5.031,35$$

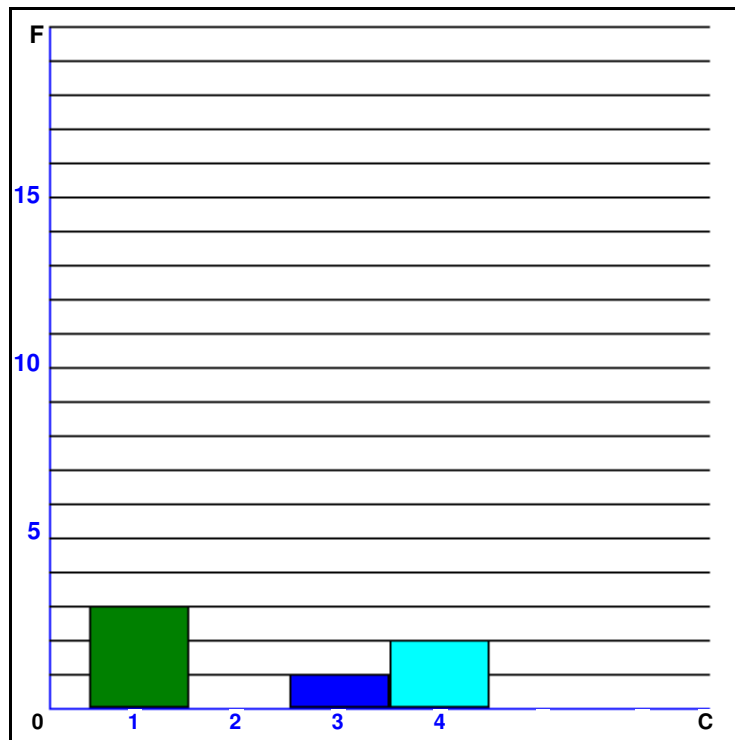
$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 50,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 251.567,50$$

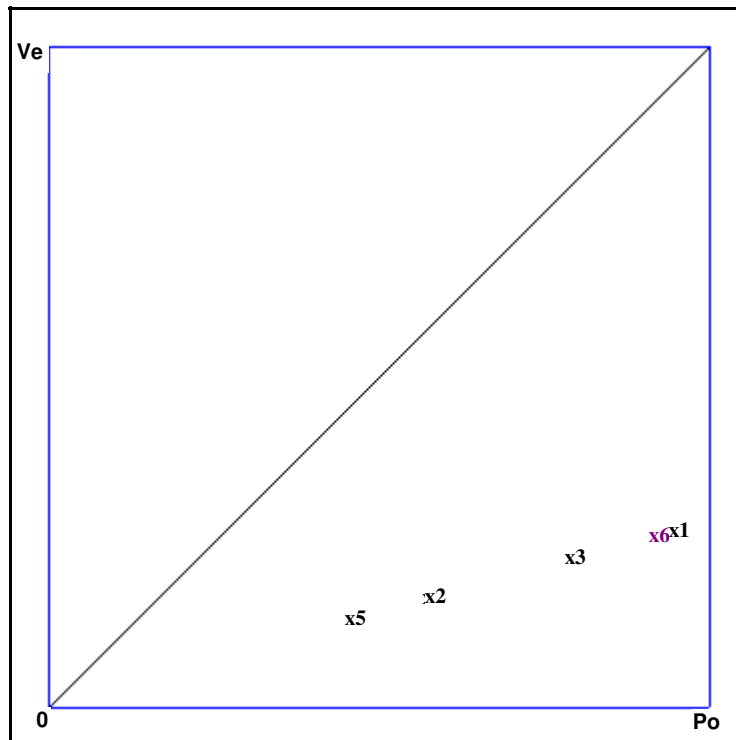
duzentos e cinquenta e um mil, quinhentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

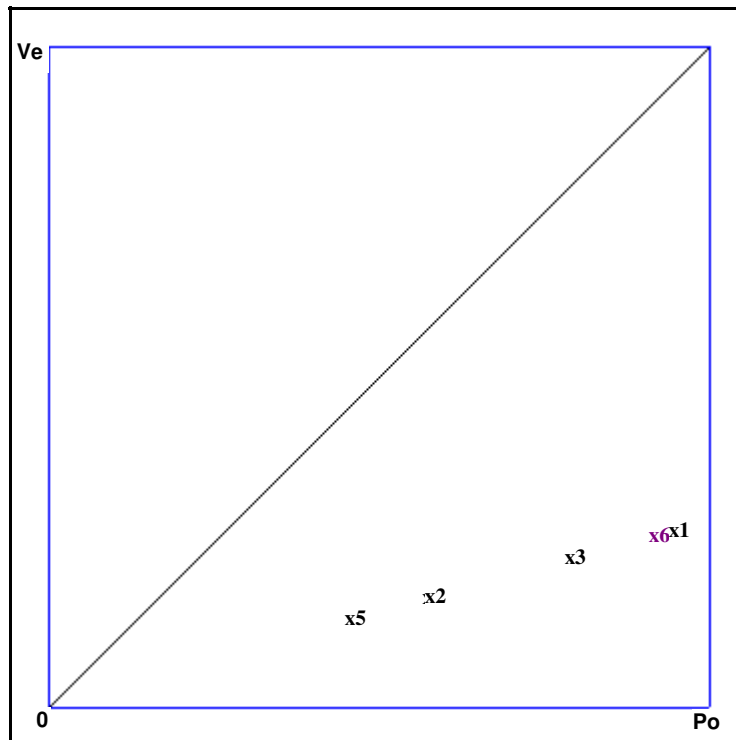
VALOR DO TERRENO NU: R\$ 251.567,50 (duzentos e cinquenta e um mil, quinhentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))**

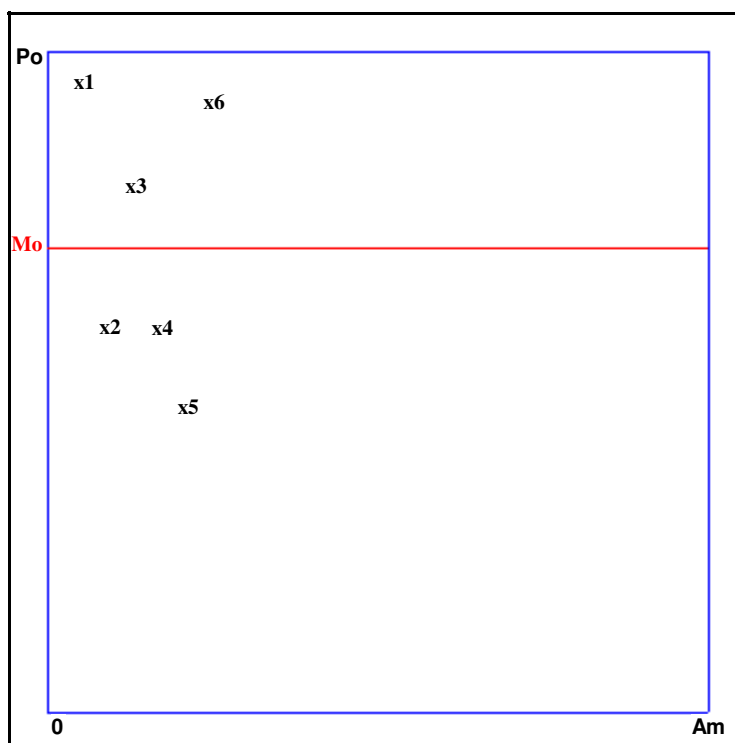
INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	32,02	40,83	3
2	40,83	49,65	0
3	49,65	58,47	1
4	58,47	67,29	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	249,21	67,29	0,27
2 -	150,77	40,71	0,27
3 -	207,55	56,04	0,27
4 -	150,00	40,50	0,27
5 -	118,58	32,02	0,27
6 -	241,38	65,17	0,27

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	249,21	67,29	0,27
2 -	150,77	40,71	0,27
3 -	207,55	56,04	0,27
4 -	150,00	40,50	0,27
5 -	118,58	32,02	0,27
6 -	241,38	65,17	0,27

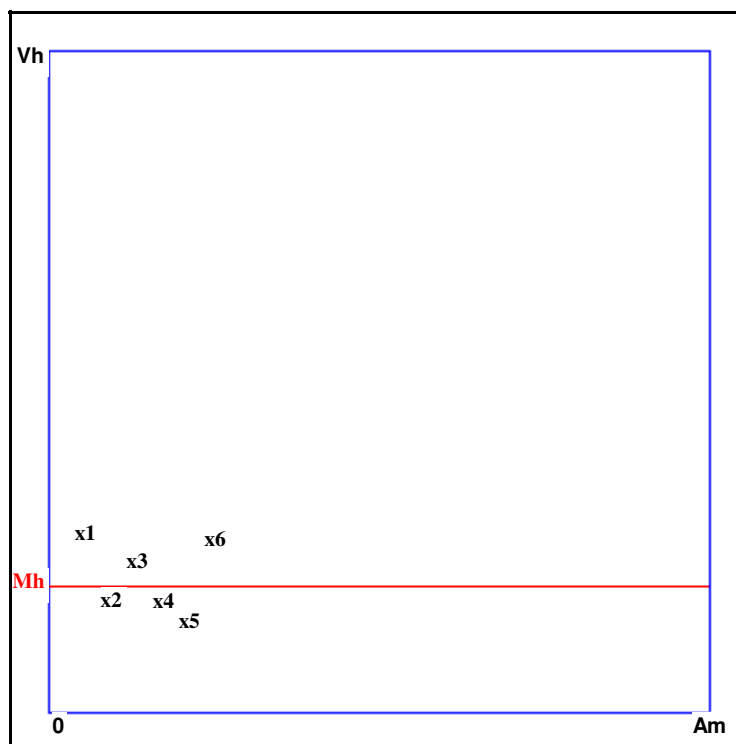
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 186,25

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	249,21	62,960	33,80
2 -	150,77	35,474	19,05
3 -	207,55	21,300	11,44
4 -	150,00	36,247	19,46
5 -	118,58	67,670	36,33
6 -	241,38	55,132	29,60

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 50,29

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	67,29	16,999	33,80
2 -	40,71	9,578	19,05
3 -	56,04	5,751	11,44
4 -	40,50	9,787	19,46
5 -	32,02	18,271	36,33
6 -	65,17	14,886	29,60

Data: / /

**Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
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	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					13

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 13 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

**5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente laudo de avaliação com **27** (vinte e sete) páginas digitadas, **05** (cinco) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria e **02** (dois) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 05 de dezembro de 2023.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Arquiteta
CAU-SP A210575-6

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13654305I00CT001
Data de Cadastro: 26/10/2023
Data de Registro: 27/10/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19166696 Pago em: 26/10/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$20.000,00

CPF/CNPJ: 11.XXX.XXX/0001-19
Data de Início: 26/10/2023
Data de Previsão de Término: 25/10/2027

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos trabalhos de avaliação de imóveis rurais e urbanos da empresa VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP, CNPJ 11.129.545/0001-19

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13654305I00CT001	VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP	INICIAL	26/10/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 26/10/2023 11:47:33, com o uso de login e de senha. O

CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.





ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 62.219

Cartório de Registro de Imóveis

da Comarca de Arujá / Igaratá / Santa Isabel SP

ESTADO DE SÃO PAULO – COMARCA DE SANTA ISABEL AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO				
MATRICULA	LIVRO	FOLHA	DATA	CNS
62.619	02	01F	27/3/2023	12019-6

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIOS
ARUJÁ – IGARATÁ
SANTA ISABEL

IMÓVEL: Lote 147 (cento e quarenta e sete), Área **5.031,35m²** (cinco mil e trinta e um metros e trinta e cinco decímetros quadrados), do loteamento denominado **"PARAÍSO DE IGARATÁ"**, situado no Bairro do Jaguari, perímetro urbano do município de Igaratá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 33,00m (trinta e três metros) em curva de frente para a **Alameda das Jabuticabeiras** (atual denominação da Rua 12, conforme Lei 1.323/2007 do Município de Igaratá/SP); Mede 87,62m (oitenta e sete metros e sessenta e dois centímetros) da frente aos fundos pelo lado direito de quem do imóvel olha para a alameda, onde confronta com o lote 237 (matrícula 21.040); Mede 72,18m (setenta e dois metros e dezoito centímetros) do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 225 (matrícula 21.031); e, nos fundos mede 121,07m (cento e vinte e um metros e sete decímetros), onde confronta com a viela sanitária, lotes esses todos da mesma quadra, encerrando assim a área acima descrita.

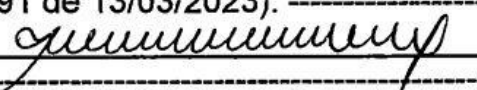
RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS ESTABELECIDAS NO PROCESSO DO LOTEAMENTO: Com relação ao lote, não será permitido edificação de mais de uma residência por lote, sendo única e exclusivamente para fins residenciais ou de recreio; Somente será permitido construção de mais de uma residência em lotes com área superior a 3.000,00m², e as demais restrições estão contidas no contrato padrão anexa ao processo de loteamento.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 571.

PROPRIETÁRIOS: **GEORG SNYDER**, CPF 488.488.918-53, RG nº 2.885.058-SSP/SP, brasileiro, industrial, e seu cônjuge **HILDA LEVI FISCHER DE SNYDER**, CPF 046.739.598-50, RNE W364383-W-SE/DPMF, uruguaia, do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Bandeirantes, nº 352, Apto 11, São Paulo/SP.

TÍTULO AQUISITIVO: Escritura pública de venda e compra, fls. 69, livro 74, de 19/02/1974, e, escritura de aditamento e ratificação, fls. 60v, livro 76, de 14/03/1974, ambas lavradas no Tabelião de Notas do Município de Santa Isabel/SP, pelo valor de Cr\$ 2.000.000,00 (moeda da época), conforme registrado na **transcrição nº 17.170**; e, loteamento inscrito sob nº 32, livro 8B, fls. 524, em 06/05/1975, nesta Serventia.

(Protocolo nº 156.291 de 13/03/2023).

Escrevente  (Ludmila Seifetin Xavier de Ávila).

1201963G1000000035375423T

Av.01 – 62.619.

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.

Santa Isabel/SP, em 27 de março de 2023.

É feita a presente averbação para constar que à margem da inscrição nº 32, Livro 8-B, fls. 543, consta a averbação com o teor seguinte: "Av. nº 1: Certifico de conformidade com o contrato particular de 17 de dezembro de 1975, que foi compromissada a venda do lote em frente nº 147, com 4.000,00m² a Wilson de Almeida Prado, brasileiro, R.G.2.116.311 e CIC 006.814.238, casado com d. Neide de Almeida Prado, pela quantia de Cr\$ 870.000,00, mediante as cláusulas e condições do título. O referido é verdade e dou fé. Santa Isabel, 11 de março de 1976. O escrevente habilitado

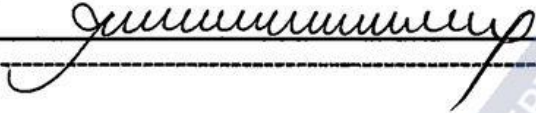
(continua no verso)

ESTADO DE SÃO PAULO – COMARCA DE SANTA ISABEL
AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO

MATRICULA	LIVRO	FOLHA	DATA	CNS
62.619	02	01V	27/3/2023	12019-6

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIOS
ARUJÁ – IGARATÁ
SANTA ISABEL

Arekisando Kawaguti. O Oficial Luiz Carlos de Oliveira Fiorante. (Protocolo nº 156.291 de 13/03/2023).

Escrevente  (Ludmila Seifetin Xavier de Ávila).
1201963G1000000035375523R



ANEXO 02

**Ficha de Dados Cadastrais - IPTU
Inscrição nº 571 – Lote 147
Prefeitura Municipal de Igaratá SP**



JL SOFT

MUNICÍPIO DE IGARATÁ
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

fls. 41

ID: dani.cardoso

09/10/23 11:28

Exercício: 2023

Página: 1/1

Registro Cadastral

Nº CADASTRO		INSCRIÇÃO CADASTRAL		ZONA	BAIRRO		DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
571		0000571		Ref. 11	22 PARAÍSO DE IGARATÁ		20/12/1993	07/02/2023
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA		SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)

Proprietário

PROPRIETÁRIO

1151 GEORG SNYDER

CPF/CNPJ 488.488.918-53	RG/IE 2.885.058	O.E.	TEL RES. 287 0587	TEL COM.
----------------------------	--------------------	------	----------------------	----------

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG/IE	O. E.
SIC SOCIEDADE IMOBILIARIA LTDA - ME	COMPROMISSÁRIO	55.579.445/0001-60		

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO 423 ALAMEDA DAS JABUTICABEIRAS		NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO PARAISO DE IGARATÁ			QUADRA	LOTE 147
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR		
LOGRADOURO ESQUINA		NÚMERO ESQUINA						CEP 12350-000

Endereço de Entrega do Compromissário

ENDEREÇO		BAIRRO			
RUA COLONIA DA GLORIA , 61		VILA MARIANA			
CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO	04113-000				

Outras Informações

ISENÇÃO SEM ISENÇÃO	Dt. Encerramento	Resumo Geral	ALÍQUOTA (%) 2,00	VALOR VENAL TOTAL 35.824,24	TOTAL ÁREA EDIFICADA
------------------------	------------------	--------------	----------------------	--------------------------------	----------------------

Terreno

Testada Principal	-	-	-	ÁREA TERRENO 5.031,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	VALOR M2. TERRENO 7,12	VALOR VENAL DO TERRENO 35.824,24
-------------------	---	---	---	----------------------------	------------------------	---------------------------	-------------------------------------

Características do Terreno

Classificação do Terreno:	Terreno Área Pobre A	Serviços e Equipamentos	COLETA DE LIXO REGISTRO
---------------------------	----------------------	-------------------------	----------------------------