VALIENGE CONSULTORIA



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Tipo de Imóvel:
Lotes Urbanos em Condomínio

Local do Imóvel:
Loteamento Portal das Colinas
Lotes 24, 31, 34 Quadra “A”
Lotes 16, 18, 20, 48, 54, 55 Quadra “B”
Lote 10 Quadra “E”
CRI da Comarca de Mairiporã - SP
Lat.: -23°17’03”S **Long.: -46°32’07”O**

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:
UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_V):

O valor de mercado sugerido para os imóveis situados na Estrada do Rio Acima, s.n°, Loteamento Portal das Colinas, município de Mairiporã, Estado de São Paulo, referentes aos lotes urbanos objetos das seguintes Matrículas Imobiliárias: **n° 28.312** correspondente ao **Lote 24 da Quadra "A"**, com área de terreno de 1.462,50 m²; n° **28.313** correspondente ao **Lote 31 da Quadra "A"**, com área de terreno de 1.312,50 m²; n° **28.314** correspondente ao **Lote 34 da Quadra "A"**, com área de terreno de 1.620,00 m²; n° **28.315** correspondente ao **Lote 16 da Quadra "B"**, com área de terreno de 1.500,00 m²; n° **28.316** correspondente ao **Lote 18 da Quadra "B"**, com área de terreno de 1.220,00 m²; n° **28.317** correspondente ao **Lote 20 da Quadra "B"**, com área de terreno de 1.190,00 m²; n° **28.318** correspondente ao **Lote 48 da Quadra "B"**, com área de terreno de 1.680,00 m²; n° **28.319** correspondente ao **Lote 54 da Quadra "B"**, com área de terreno de 1.460,00 m²; n° **28.320** correspondente ao **Lote 55 da Quadra "B"**, com área de terreno de 1.800,00 m² e n° **28.321** correspondente ao **Lote 10 da Quadra "E"**, com área de terreno de 2.040,00 m²; todas do 1° CRI da Comarca da Mairiporã, é de:

Lote 24 Quadra "A" = R$ 87.750,00
Lote 31 Quadra "A" = R$ 78.750,00
Lote 34 Quadra "A" = R$ 97.200,00
Lote 16 Quadra "B" = R$ 84.000,00
Lote 18 Quadra "B" = R$ 68.320,00
Lote 20 Quadra "B" = R$ 66.640,00
Lote 48 Quadra "B" = R$ 105.840,00
Lote 54 Quadra "B" = R$ 81.760,00
Lote 55 Quadra "B" = R$ 100.800,00
Lote 10 Quadra "E" = R$ 122.400,00
Obs.: Valores referentes ao mês de julho de 2019.

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis situados no próprio loteamento Portal das Colinas, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam entre R$ 62,00 e R$ 88,00. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações e topografia (considerando as características de cada lote avaliado e das ofertas comparativas) chegou-se ao valor médio de metro quadrado de R$ 56,00 (lotes em declive acentuado), R$ 60,00 (lotes em aclive acentuado) e R$ 63,00 (lotes em declive médio).

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, valor de venda dos imóveis situados na Estrada do Rio Acima, s.n°, Loteamento Portal das Colinas, município de Mairiporã, Estado de São Paulo, referentes aos lotes urbanos objetos das seguintes Matrículas Imobiliárias: n° 28.312 correspondente ao Lote 24 da Quadra "A", com área de terreno de 1.462,50 m²; n° 28.313 correspondente ao Lote 31 da Quadra "A", com área de terreno de 1.312,50 m²; n° 28.314 correspondente ao Lote 34 da Quadra "A", com área de terreno de 1.620,00 m²; n° 28.315 correspondente ao Lote 16 da Quadra "B", com área de terreno de 1.500,00 m²; n° 28.316 correspondente ao Lote 18 da Quadra "B", com área de terreno de 1.220,00 m²; n° 28.317 correspondente ao Lote 20 da Quadra "B", com área de terreno de 1.190,00 m²; n° 28.318 correspondente ao Lote 48 da Quadra "B", com área de terreno de 1.680,00 m²; n° 28.319 correspondente ao Lote 54 da Quadra "B", com área de terreno de 1.460,00 m²; n° 28.320 correspondente ao Lote 55 da Quadra "B", com área de terreno de 1.800,00 m² e n° 28.321 correspondente ao Lote 10 da Quadra "E", com área de terreno de 2.040,00 m²; todas do 1° CRI da Comarca da Mairiporã.

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 aquelas fornecidas nos autos do processo, 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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas e 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 Mairiporã, no empreendimento denominado "Loteamento Portal das Colinas", cujo acesso se dá pela Estrada do Rio Acima, através do Km 65 da Rodovia Fernão Dias próximo ao perímetro urbano de Mairiporã. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o acesso principal ao "Loteamento Portal das Colinas" localiza-se a -23°17'03"S e -46°32'07"O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, os imóveis avaliados tratam-se de um terreno sem construções ou benfeitorias situado em loteamento de perfil estritamente residencial. No momento de nossa vistoria, os imóveis avaliados encontravam-se desocupados e sem atividade específica.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, os imóveis avaliados apresentam os seguintes dados documentais de referência:

ENDEREÇO	MATRÍCULA	CRI	N° IPTU	QUADRA	LOTE	ÁREA M²
RUA MARIA FERNANDA	28.312	1° - MAIRIPORÃ	5280124	A	24	1.462,50
RUA ANA MARIA	28.313	1° - MAIRIPORÃ	5280131	A	31	1.312,50
RUA ANTONIO ALEXANDRE	28.314	1° - MAIRIPORÃ	5280134	A	34	1.620,00
RUA ANA MARIA	28.315	1° - MAIRIPORÃ	5280216	B	16	1.500,00
RUA ANA MARIA	28.316	1° - MAIRIPORÃ	5280218	B	18	1.220,00
RUA ANA MARIA	28.317	1° - MAIRIPORÃ	5280220	B	20	1.190,00
RUA MARIA FERNANDA	28.318	1° - MAIRIPORÃ	5280248	B	48	1.680,00
RUA MARIA FERNANDA	28.319	1° - MAIRIPORÃ	5280254	B	54	1.460,00
RUA MARIA FERNANDA	28.320	1° - MAIRIPORÃ	5280255	B	55	1.800,00
RUA ANA MARIA	28.321	1° - MAIRIPORÃ	5280510	E	10	2.040,00

Cumpre ressaltar que os lotes avaliados não estão devidamente individualizados por divisas físicas, sendo válidas as descrições tabulares que, analisadas "in loco", foram identificadas por aproximação. Necessário demarcar com exatidão as divisas tabulares para individualização de cada lote.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, as áreas dos lotes a serem avaliados são os seguintes:

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Matrícula Imobiliária n° 28.312, correspondente ao Lote 24 da Quadra "A", com área de terreno de 1.462,50 m²;

Matrícula Imobiliária n° 28.313 correspondente ao Lote 31 da Quadra "A", com área de terreno de 1.312,50 m²;

Matrícula Imobiliária n° 28.314 correspondente ao Lote 34 da Quadra "A", com área de terreno de 1.620,00 m²;

Matrícula Imobiliária n° 28.315 correspondente ao Lote 16 da Quadra "B", com área de terreno de 1.500,00 m²;

Matrícula Imobiliária n° 28.316 correspondente ao Lote 18 da Quadra "B", com área de terreno de 1.220,00 m²;

Matrícula Imobiliária n° 28.317 correspondente ao Lote 20 da Quadra "B", com área de terreno de 1.190,00 m²;

Matrícula Imobiliária n° 28.318 correspondente ao Lote 48 da Quadra "B", com área de terreno de 1.680,00 m²;

Matrícula Imobiliária n° 28.319 correspondente ao Lote 54 da Quadra "B", com área de terreno de 1.460,00 m²;

Matrícula Imobiliária n° 28.320 correspondente ao Lote 55 da Quadra "B", com área de terreno de 1.800,00 m² e;

Matrícula Imobiliária n° 28.321 correspondente ao Lote 10 da Quadra "E", com área de terreno de 2.040,00 m².

2.4.2. Topografia:

Os lotes avaliados possuem topografia em aclive e declive, conforme tabela a seguir:

ENDEREÇO	QUADRA	LOTE	ÁREA M²	TOPOGRAFIA
RUA MARIA FERNANDA	A	24	1.462,50	ACLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	A	31	1.312,50	ACLIVE ACENTUADO
RUA ANTONIO ALEXANDRE	A	34	1.620,00	ACLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	B	16	1.500,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	B	18	1.220,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	B	20	1.190,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA MARIA FERNANDA	B	48	1.680,00	DECLIVE MÉDIO
RUA MARIA FERNANDA	B	54	1.460,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA MARIA FERNANDA	B	55	1.800,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	E	10	2.040,00	ACLIVE ACENTUADO

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

2.4.3. Infraestrutura e características da região:
A região onde se localiza o imóvel possui característica de loteamentos com finalidade estritamente residencial e veraneio. No loteamento em si verificamos que as ruas internas não são pavimentadas, possuindo rede de distribuição de energia elétrica, inexistindo rede de água e esgotos. A região é servida por transporte coletivo no eixo da Estrada do Rio Acima.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento dos lotes:
De acordo com a Lei Municipal Complementar n° 297 de 06 de novembro de 2006 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Mairiporã), os lotes avaliados são integrantes da chamada **Zona de Uso Residencial (ZUR)**, que são porções do território municipal, fora da área de proteção de mananciais, ocupadas por loteamentos residenciais já consolidados, cuja consolidação resta caracterizada pela existência de inscrição cadastral da edificação perante o Município.

2.5. Benfeitorias e Construções:
De acordo com vistoria "in loco" e informações dos documentos fornecidos pelo contratante, os lotes avaliados não possuem benfeitorias ou construções que agreguem valor aos mesmos.

2.6. Aproveitamento do imóvel:
Conforme citado anteriormente, trata-se de lotes urbanos situados em condomínio exclusivamente residencial. As possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio prazo indicam o aproveitamento para os fins já existentes (residencial).

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas dos imóveis objeto desta avaliação, foram vistoriados os imóveis objeto das Matrículas Imobiliárias retro citadas em **26/07/2019**. Neste levantamento demos ênfase ás características físicas dos lotes avaliados, culminando no seguinte relatório fotográfico:

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

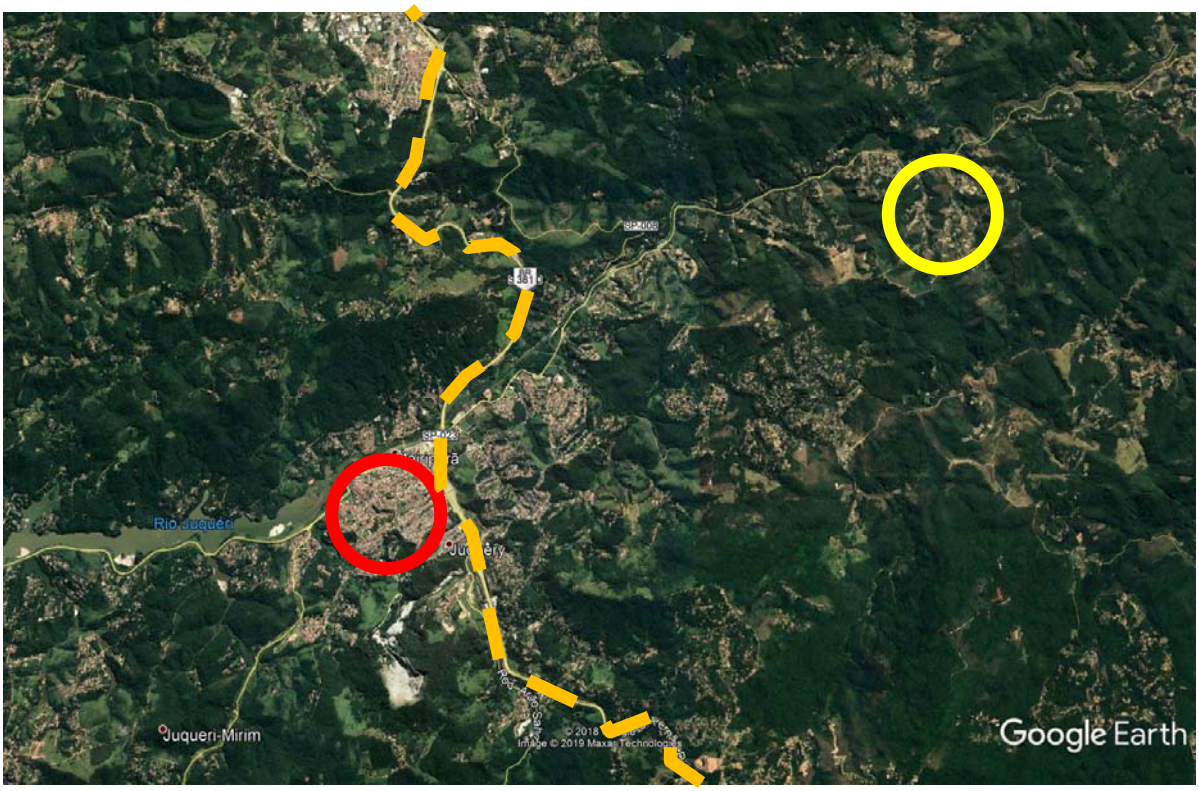
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251



Fotografia 01 – Localização aproximada dos lotes avaliados (em vermelho), conforme segue:

1. Matrícula Imobiliária n° 28.312 correspondente ao Lote 24 da Quadra "A"
2. Matrícula Imobiliária n° 28.313 correspondente ao Lote 31 da Quadra "A"
3. Matrícula Imobiliária n° 28.314 correspondente ao Lote 34 da Quadra "A"
4. Matrícula Imobiliária n° 28.315 correspondente ao Lote 16 da Quadra "B"
5. Matrícula Imobiliária n° 28.316 correspondente ao Lote 18 da Quadra "B"
6. Matrícula Imobiliária n° 28.317 correspondente ao Lote 20 da Quadra "B"
7. Matrícula Imobiliária n° 28.318 correspondente ao Lote 48 da Quadra "B"
8. Matrícula Imobiliária n° 28.319 correspondente ao Lote 54 da Quadra "B"
9. Matrícula Imobiliária n° 28.320 correspondente ao Lote 55 da Quadra "B"
10. Matrícula Imobiliária n° 28.321 correspondente ao Lote 10 da Quadra "E"

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS



Fotografia 02 – Aspecto da localização do loteamento Portal das Colinas (em AMARELO), e suas distâncias em relação ao perímetro urbano do município de Mairiporã (EM VERMELHO) e Rodovia Fernão Dias (tracejado em ALARANJADO).



Fotografia 03 – Aspecto do acesso ao loteamento Portal das Colinas junto à Estrada do Rio Acima.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251



Fotografia 04 – Outro aspecto do acesso ao loteamento Portal das Colinas junto à Estrada do Rio Acima.



Fotografia 05 – Aspecto do arruamento interno do loteamento Portal das Colinas.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251



Fotografia 06 – Aspecto da frente do Lote 55 da Quadra “B”, correspondente à Matrícula Imobiliária n° 28.320.



Fotografia 07 – Aspecto da frente do Lote 54 da Quadra “B”, correspondente à Matrícula Imobiliária n° 28.319.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS



Fotografia 08 – Aspecto da frente do Lote 48 da Quadra “B”, correspondente à Matrícula Imobiliária n° 28.317.



Fotografia 09 – Aspecto da frente do Lote 24 da Quadra “A”, correspondente à Matrícula Imobiliária n° 28.312.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS



Fotografia 10 – Aspecto das frentes dos Lotes 31 e 34 da Quadra "A", correspondente às Matrículas Imobiliárias n° 28.313 e 28.314, respectivamente.



Fotografia 11 – Aspecto da frente do Lote 10 da Quadra "E", correspondente à Matrícula Imobiliária n° 28.321.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS



Fotografia 12 – Aspecto das frentes dos Lotes 16 e 18 da Quadra "B", correspondente às Matrículas Imobiliárias n° 28.315 e 28.316, respectivamente.



Fotografia 13 – Aspecto da frente do Lote 20 da Quadra "B", correspondente à Matrícula Imobiliária n° 28.317.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

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 na região do loteamento Portal das Colinas, onde se nota a existência de lotes urbanos de diferentes dimensões, localizações e topografia. Alguns aspectos de homogeneização foram considerados quanto à determinação deste valor:

a) 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**.

b) **FATOR TOPOGRAFIA:** Consideramos as características dos lotes avaliados e das ofertas comparativas, através dos seguintes fatores:

Fator de Topografia Paradigma = Terreno Plano = Fator = 1,00		
a) Declive	Até 5%	0,95
	Entre 5% até 10%	0,85
	Acima de 10%	0,75
b) Aclive	Suave	0,95
	Acentuado	0,80
c) Abaixo do Nível	até 1,00 m	1,00
	de 1,00 m a 2,50 m	0,90
	de 2,50 m a 4,00 m	0,80
d) Acima do Nível	até 2,00 m	1,00
	de 2,00 m a 4,00 m	0,90

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:

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, nº 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Elementos Comparativos de Terrenos

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Terreno – Portal das Colinas

Área M²

1.250,00 m²

Valor:

R$ 100.000,00

Fonte de Informação:

Oportunidade Imóveis

Tel. (11) 4419-6175

Link da Oferta:

https://www.oportunidadeimoveissp.com/imovel/terreno-de-1250-m-portal-das-colinas-mairipora-a-venda-por-100000/TE0123-OPOU

Fatores:

Oferta: 0,90 **Topografia: 1,00**

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Terreno – Portal das Colinas

Área M²

1.250,00 m²

Valor:

R$ 90.000,00

Fonte de Informação:

Romão Imóveis

Tel. (11) 4604-2208

Link da Oferta:

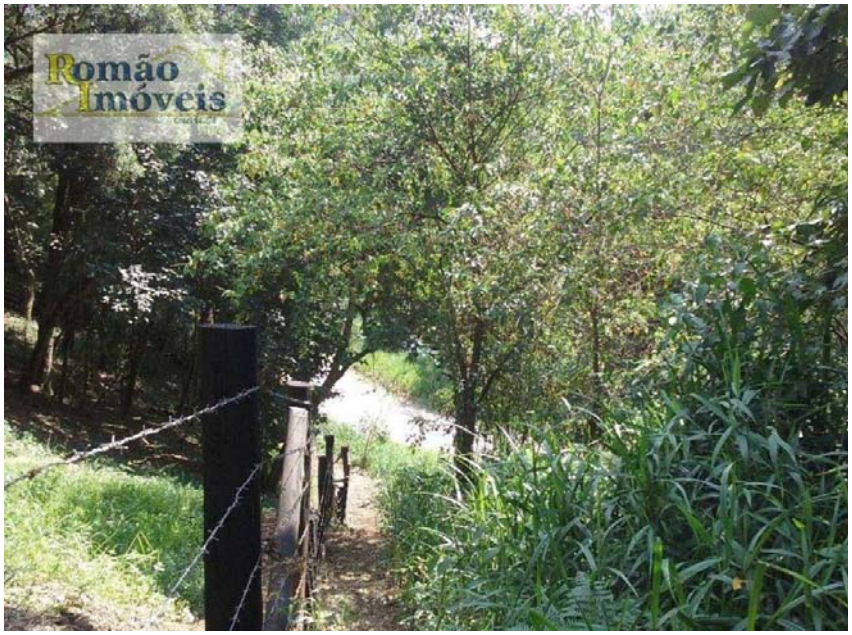
https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-1250-m-por-90000-portal-das-colinas-mairipora-sp/TE0413-FETW

Fatores:

Oferta: 0,90 **Topografia: 0,85**

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Terreno – Portal das Colinas

Área M²

1.419,00 m²

Valor:

R$ 88.000,00

Fonte de Informação:

Romão Imóveis

Tel. (11) 4604-2208

Link da Oferta:

https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-1419-m-por-88000-portal-das-colinas-mairipora-sp/TE0153-FETW

Fatores:

Oferta: 0,90 **Topografia: 0,85**

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Terreno – Portal das Colinas

Área M²

1.425,00 m²

Valor:

R$ 100.000,00

Fonte de Informação:

Oportunidade Imóveis

Tel. (11) 4419-6175

Link da Oferta:

https://www.oportunidadeimoveissp.com/imovel/terreno-com-1425m-excelente-topografia-liberado-para-construir-portal-das-colinas-mairipora/TE0125-OPOU

Fatores:

Oferta: 0,90 **Topografia: 0,75**

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Terreno – Portal das Colinas

Área M²	**Valor:**
1.250,00 m²	**R$ 87.000,00**

Fonte de Informação:

Imóveis Farah Lemos

Tel. (11) 4604-3061

Link da Oferta:

http://www.imoveisfarahlemos.com.br/imoveis.php?titulo=terreno-0-quartos-portal-das-colinas-mairipora-venda-0m2&imovel=1210

Fatores:

Oferta: 0,90 **Topografia: 0,85**

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Terreno – Portal das Colinas

Área M²	**Valor:**
1.358,00 m²	**R$ 120.000,00**

Fonte de Informação:

Correta & Ideal Imóveis

Tel. (11) 4604-8624

Link da Oferta:

http://www.corretaeidealimoveis.com.br/imoveis.php?titulo=terreno-0-quartos-portal-das-colinas-mairipora-venda-0m2&imovel=96

Fatores:

Oferta: 0,90 **Topografia: 1,00**

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA

Relatórios de Avaliação
(software Avalurb 5.1)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Matrícula Imobiliária n° 28.312
Lote 24 da Quadra “A”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.312 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 24 QUADRA A **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,80	57,60
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,94	60,91
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,94	52,47
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,07	67,58
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,94	58,88
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,80	63,62

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	52,47
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	67,58
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	361,06
Amplitude total (R$/m2):	15,11
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,78
Média aritmética (R$/m2):	60,18
Mediana (R$/m2):	59,90
Desvio médio (R$/m2):	3,861201
Desvio padrão (R$/m2):	5,196074
Variância (R$/m2) ^ 2:	26,999187

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,4841

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,4246

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 (%) =8,63

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 57,05

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **60,18**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 63,31

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,20

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,20

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 51,15

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 60,18

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 69,20

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.462,50

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 60,00

VALOR TOTAL (R$) = 87.750,00

oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 87.750,00 (oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.313
Lote 31 da Quadra “A”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.313 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 31 QUADRA A **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,80	57,60
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,94	60,91
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,94	52,47
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,07	67,58
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,94	58,88
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,80	63,62

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	52,47
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	67,58
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	361,06
Amplitude total (R$/m2):	15,11
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,78
Média aritmética (R$/m2):	60,18
Mediana (R$/m2):	59,90
Desvio médio (R$/m2):	3,861201
Desvio padrão (R$/m2):	5,196074
Variância (R$/m2) ^ 2:	26,999187

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,4841

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,4246

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 (%) =8,63

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 57,05

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **60,18**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 63,31

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,20

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,20

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 51,15

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 60,18

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 69,20

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.312,50

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 60,00

VALOR TOTAL (R$) = 78.750,00

setenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 78.850,00 (setenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.314
Lote 34 da Quadra “A”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.314 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANTONIO ALEXANDRE, LOTE 34 QUADRA A **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,80	57,60
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,94	60,91
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,94	52,47
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,07	67,58
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,94	58,88
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,80	63,62

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	52,47
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	67,58
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	361,06
Amplitude total (R$/m2):	15,11
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,78
Média aritmética (R$/m2):	60,18
Mediana (R$/m2):	59,90
Desvio médio (R$/m2):	3,861201
Desvio padrão (R$/m2):	5,196074
Variância (R$/m2) ^ 2:	26,999187

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,4841

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,4246

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 (%) =8,63

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 57,05

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **60,18**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 63,31

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,20

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,20

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 51,15

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 60,18

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 69,20

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.620,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 60,00

VALOR TOTAL (R$) = 97.200,00

noventa e sete mil, duzentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 97.200,00 (noventa e sete mil, duzentos reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.315
Lote 16 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.315 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANA MARIA, LOTE 16 QUADRA B **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	338,07
Amplitude total (R$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,51
Média aritmética (R$/m2):	56,34
Mediana (R$/m2):	56,07
Desvio médio (R$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R$/m2):	4,837829
Variância (R$/m2) ^ 2:	23,404592

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,4083

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 (%) =8,59

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 53,43

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **56,34**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 59,26

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,17

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,17

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 47,89

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 56,34

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 64,80

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.500,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 56,00

VALOR TOTAL (R$) = 84.000,00

oitenta e quatro mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 84.000,00 (oitenta e quatro mil, reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.316
Lote 18 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.316 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANA MARIA, LOTE 18 QUADRA B **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	338,07
Amplitude total (R$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,51
Média aritmética (R$/m2):	56,34
Mediana (R$/m2):	56,07
Desvio médio (R$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R$/m2):	4,837829
Variância (R$/m2) ^ 2:	23,404592

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,4083

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 (%) =8,59

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 53,43

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **56,34**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 59,26

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,17

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,17

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 47,89

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 56,34

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 64,80

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.220,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 56,00

VALOR TOTAL (R$) = 68.320,00

sessenta e oito mil, trezentos e vinte reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 68.320,00 (sessenta e oito mil, trezentos e vinte reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.317
Lote 20 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.317 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANA MARIA, LOTE 20 QUADRA B **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	338,07
Amplitude total (R$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,51
Média aritmética (R$/m2):	56,34
Mediana (R$/m2):	56,07
Desvio médio (R$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R$/m2):	4,837829
Variância (R$/m2) ^ 2:	23,404592

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,4083

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 (%) =8,59

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 53,43

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **56,34**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 59,26

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,17

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,17

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 47,89

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 56,34

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 64,80

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.190,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 56,00

VALOR TOTAL (R$) = 66.640,00

sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 66.640,00 (sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.318
Lote 48 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.318 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 48 QUADRA B **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,85	61,20
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	1,00	64,80
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	1,00	55,81
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,13	71,37
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	1,00	62,64
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,85	67,60

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	55,81
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	71,37
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	383,42
Amplitude total (R$/m2):	15,55
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,89
Média aritmética (R$/m2):	63,90
Mediana (R$/m2):	63,72
Desvio médio (R$/m2):	4,018980
Desvio padrão (R$/m2):	5,376516
Variância (R$/m2) ^ 2:	28,906925

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,5046

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,3884

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 (%) =8,41

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 60,66

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **63,90**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 67,14

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,07

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,07

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 54,32

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 63,90

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 73,49

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.680,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 63,00

VALOR TOTAL (R$) = 105.840,00

cento e cinco mil, oitocentos e quarenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 105.840,00 (cento e cinco mil, oitocentos e quarenta reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.319
Lote 54 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.319 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 54 QUADRA B **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	338,07
Amplitude total (R$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,51
Média aritmética (R$/m2):	56,34
Mediana (R$/m2):	56,07
Desvio médio (R$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R$/m2):	4,837829
Variância (R$/m2) ^ 2:	23,404592

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,4083

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 (%) =8,59

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 53,43

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **56,34**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 59,26

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,17

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,17

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 47,89

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 56,34

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 64,80

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.460,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 56,00

VALOR TOTAL (R$) = 81.760,00

oitenta e um mil, setecentos e sessenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 81.760,00 (oitenta e um mil, setecentos e sessenta reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.320
Lote 55 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.320 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 55 QUADRA B **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	338,07
Amplitude total (R$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,51
Média aritmética (R$/m2):	56,34
Mediana (R$/m2):	56,07
Desvio médio (R$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R$/m2):	4,837829
Variância (R$/m2) ^ 2:	23,404592

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,4083

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 (%) =8,59

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 53,43

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **56,34**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 59,26

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,17

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,17

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 47,89

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 56,34

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 64,80

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.800,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 56,00

VALOR TOTAL (R$) = 100.800,00

cem mil, oitocentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 100.800,00 (cem mil, oitocentos reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.321
Lote 10 da Quadra “E”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.321 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANA MARIA, LOTE 10 QUADRA E **Nº:** **Complemento:**

Bairro: PORTAL DAS COLINAS **Cidade:** MAIRIPORÃ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,80	57,60
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,94	60,91
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,94	52,47
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,07	67,58
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,94	58,88
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,80	63,62

F1: Oferta **F2:** Topografia

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	52,47
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	67,58
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	361,06
Amplitude total (R$/m2):	15,11
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	3,78
Média aritmética (R$/m2):	60,18
Mediana (R$/m2):	59,90
Desvio médio (R$/m2):	3,861201
Desvio padrão (R$/m2):	5,196074
Variância (R$/m2) ^ 2:	26,999187

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.

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,4841

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,4246

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 (%) =8,63

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 57,05

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **60,18**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 63,31

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,20

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,20

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 51,15

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 60,18

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 69,20

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 2.040,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 60,00

VALOR TOTAL (R$) = 122.400,00

cento e vinte e dois mil, quatrocentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

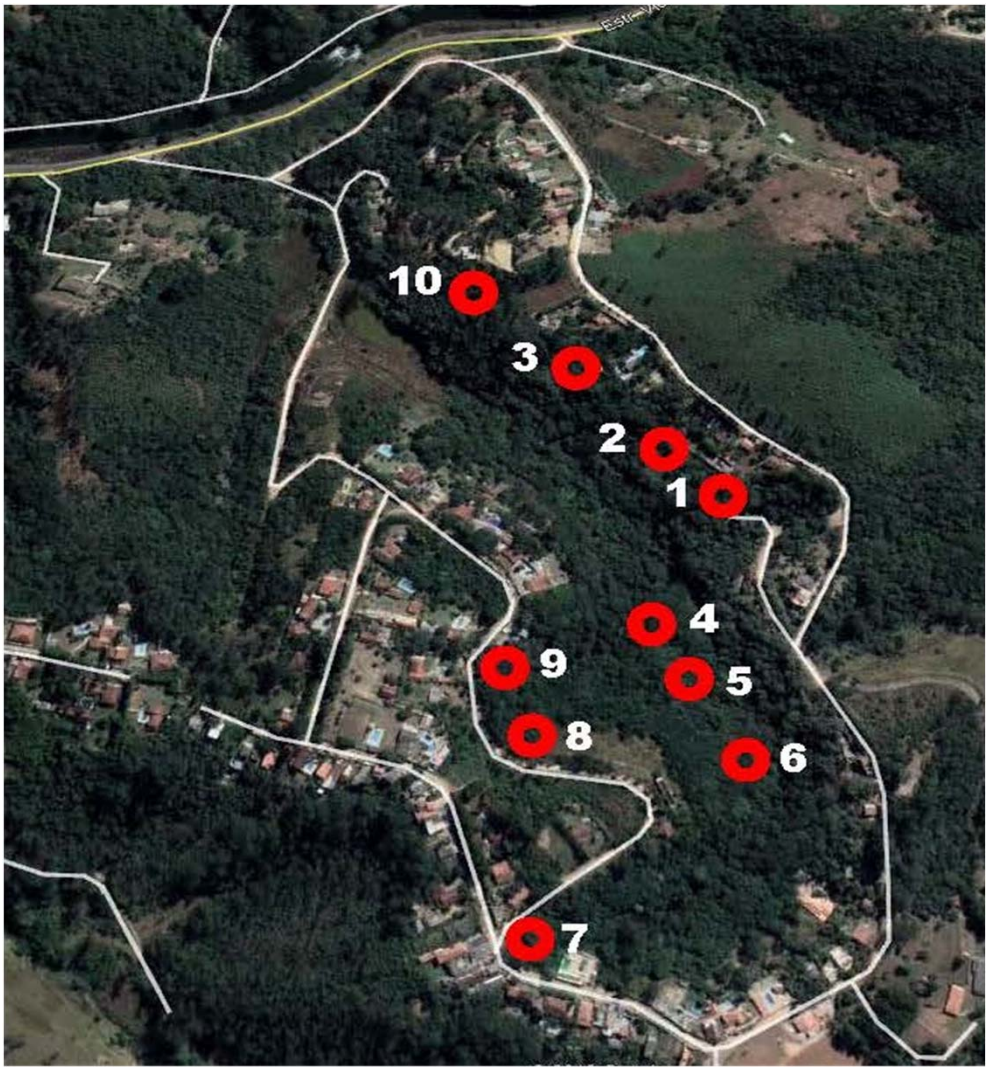
Valor do Terreno Nu: 122.400,00 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos reais)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Planilha Resumo de Avaliação

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251



	ENDEREÇO	QUADRA	LOTE	ÁREA M²	VALOR AVALIADO
1	RUA MARIA FERNANDA	A	24	1.462,50	**R$ 87.750,00**
2	RUA ANA MARIA	A	31	1.312,50	**R$ 78.750,00**
3	RUA ANTONIO ALEXANDRE	A	34	1.620,00	**R$ 97.200,00**
4	RUA ANA MARIA	B	16	1.500,00	**R$ 84.000,00**
5	RUA ANA MARIA	B	18	1.220,00	**R$ 68.320,00**
6	RUA ANA MARIA	B	20	1.190,00	**R$ 66.640,00**
7	RUA MARIA FERNANDA	B	48	1.680,00	**R$ 105.840,00**
8	RUA MARIA FERNANDA	B	54	1.460,00	**R$ 81.760,00**
9	RUA MARIA FERNANDA	B	55	1.800,00	**R$ 100.800,00**
10	RUA ANA MARIA	E	10	2.040,00	**R$ 122.400,00**

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

4.2. 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	3
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	3
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	**15**

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: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 76 (setenta e seis) páginas digitadas somente no anverso, 13 (treze) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel, além de 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

O presente laudo foi assinado eletronicamente e a verificação de sua autenticidade poderá ser verificada no site http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp através do código **UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS**.

São Paulo, 27 de julho de 2019.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART 92221220161190436

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

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

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

CREA-SP

ART de Cargo ou Função
92221220161190436

1. Responsável Técnico

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**
RNP: **2602009725**
Registro: **0601320850-SP**

2. Contratante

Contratante: **VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP** CPF/CNPJ: **11.129.545/0001-19**
Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER** N°: **271**
Complemento: **53** Bairro: **Casa Verde**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **02516000**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado** Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **SEDE**
Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER** N°: **271**
Complemento: **53** Bairro: **Casa Verde**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **02516000**
Data de Início: **08/09/2016**
Previsão de Término: **07/09/2018**
Tipo de Vínculo: **Prestador de serviço**
Identificação do Cargo/Função: **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico	Quantidade	Unidade
RESPONSÁVEL TÉCNICO	**5000,00000**	**metro quadrado**

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS NOS TERMOS DA CLAUSULA 1ª DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS REGISTRADO SOB Nº 3.623.894 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

6. Declarações

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SÃO PAULO 02 de NOVEMBRO de 2016
Local data

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 076.415.178-97

VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP - CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11

CREA-SP

Valor ART R$74,37 Registrada em: 03/11/2016 Valor Pago R$ 74,37 Nosso Número: 92221220161190436 Versão do Sistema

Impresso em: 08/11/2016 10:46:40

440

440


REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 44º SUBDISTRITO - LIMÃO
AV. MANDAQUI, 93 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858 5[illegible]
OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGO
Reconheço, por semelhança, as firmas de: MARCELO SARNELLI LEMOS e ANA CLAUDIA PAES SARNELLI, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 18 de janeiro de 2017.
Em Testº _____ da verdade. Cód. [20156698115028001053l4
CRISTIANO ANDRE DA SILVA - ESCREVENTE (Qtd 2:Total R$ 11,40)
SP - 44º SUBDISTRITO DO LIMÃO
1091AA0323161
1091AA0323164
FIRMA 1
122796


21º Tabelião de Notas
São Paulo - Capital
Luiz Affonso Spagnuolo Medina - Tabelião
Reconheco por SEMELHANCA a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONOMICO de: DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR, a qual confere com padrao depositado em cartorio.
Sao Paulo, 21/11/2016 - 12:17:31
Seq: 618993B4 Em Testemunho _____ da verdade.
Total R$ 5,35
ROBERTO LIMA - ESCREVENTE
R. Libero Badaro, 336 - CEP: 01008-000 - Centro - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501
21º TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO
TABELIÃO DE NOTAS ROBERTO LIMA ESCREVENTE AUTORIZADO
Libero Badaro, 336 - Tel. 3291-9516
112292
FIRMA 1
1084AA0706089

Anexo 01

Matrículas Imobiliárias e Certidões de Valor Venal

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Matrícula Imobiliária n° 28.312
Lote 24 da Quadra “A”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA 28.312 | FOLHA "001" | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Mairiporã, 14 de outubro de 1.996.

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº24(vinte e quatro) da QUADRA "A", do loteamento denominado"PORTAL - DAS COLINAS", Bº Rio Acima, neste distrito, município e comarca de Mairiporã-SP, assim descrito e confrontado:- medindo - 38,00ms. de frente para a Av. Ana Maria; 34,00ms. do lado direito, confrontando com o lote 19; 49,50ms. do lado esquerdo, confrontando com o lote 25; e 38,00ms. nos fundos, confrontando com o lote 18, encerrando a área de 1.462,50ms2(hum mil, - quatrocentos e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros- quadrados). Cadastrado na PM. local sob nº05.28.01.24./.:.:.:. PROPRIETÁRIOS:- ARGEMIRO LAURINDO CARBONELLI, func.público estadual aposentado, e s/m EGLE ALICE PAZOTTI CARBONELLI, func. pública federal, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº6515/77, res. e domic. nesta cidade, na ª. Pedro Galrão do Nascimento, 103, portadores, respectivamente, das Céds.Ident. RG. nºs2.675.093-SSP/SP e 1.984.448-SSP/SP, e inscritos no CPF/MF sob nºs084.995.358/87 e 051.709.318-91./.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:. TÍTULO AQUISITIVO:-R.01/Matr.1794, de 21/06/1976, deste cartório, em cuja matrícula o loteamento encontra-se registrado - sob nº04. Dou fé. Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. A 2ª - Substª: (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial:---- (Armando Carneiro Filho).:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:

R.01/M.28.312-Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. Pela Escr.Pública lavrada no 12º Cart. de Notas da Cap.S.Paulo, aos- 29/agosto/1996, às fls.110, do Livro nº1386, os proprietários supra referidos e qualificados, **TRANSMITIRAM**, a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO**, o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO - EMPRESARIAL S/A**, com sede na cidade de São José do Rio Preto, deste Estado, na Av. General Glicério, nº4701, inscrito no - CGC/MF sob nº32.067.787/0003-67, com seu Estatuto Social alterado e Consolidado por AGE. realizada em 18/06/1988, registrado na JUCESP sob nº112digo, nº113.906/96-1, em sessão de 19/- 07/1996, pelo preço de R$18.342,00, em cumprimento a Escr.Pública de Confissão de Dívida e Renegociação de Dívida, firmada aos 30/novembro/1995, junto ao 1º Cart. de Notas do Munic. e Comarca de Baurú-SP, lavrada às fls.70vº, do Livro nº709, - firmada com "Fernando Luiz Carbonelli Bauru", com sede na cidade de Bauru, Est.S.Paulo, na R. Antonio Alves, nº11-35, inscrita no CGC/MF sob nº71.861.918/0001-73, constituída por - Contr. de 30/06/1993, registrado na JUCESP sob nº131.544/94-9 com as demais condições da escritura. Valor Venal:-R$7.166,25 corrigido pela UFESP:-R$7,653,27. Dou fé. A 2ª Substª: (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial:- (Armando Carneiro Filho).:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :9417/2019

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2019

Inscrição cadastral:	**05280510**	**Código:**	**0217158**
Quadra:	**000005**	**Lote:**	**0010**
Área do terreno: M2	**2.040,00**	**Área construída: M2**	**0,00**

Proprietário: **BANCO EMPRESARIAL S/A**
Compromissário:
Local do Imóvel: **R. ANA MARIA 00000 PORTAL DAS COLINAS Cep : 07600-000**

Valor Venal do terreno:	**R$**	**34.068,00**
Valor Venal da construção:	**R$**	**0,00**
Valor Venal do excesso:	**R$**	**0,00**
Valor Venal imóvel:	**R$**	**34.068,00**

Mairiporã 16/07/2019 às 08:57:11

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.mairipora.sp.gov.br

Número de controle : 28486941f0fc94c2572938bfa3d4a9cf

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.313
Lote 31 da Quadra “A”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA 28.313 | FOLHA "001" | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Mairiporã, 14 de outubro de 1.996.

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº31(trinta e um) da QUADRA "A", do loteamento denominado "PORTAL DAS COLINAS", no Bº Rio Acima, neste distrito, município e comarca de Mairiporã-SP, assim descrito e confrontado:-medindo 25,00ms. de frente para a Av. Ana Maria; 50,00ms. do lado direito, confrontando com o lote 30; 55,00ms. do lado esquerdo, confrontando com o lote 32; e 25,00ms. nos fundos, confrontando com o lote 12, encerrando a área de 1.312,50ms2(hum mil, trezentos e doze metros e cinquenta decímetros quadrados). Cadastrado na PM. local sob nº05.28.01.31./.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:
PROPRIETÁRIOS:-ARGEMIRO LAURINDO CARBONELLI, func.Público estadual aposentado, e s/m EGLE ALICE PAZOTTI CARBONELLI, func. pública federal, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº6515/77, res. e domic. nesta cidade, na R. Pedro Galrão do Nascimento, 103, portadores, respectivamente, das Céds.Ident.RG.nºs2.675.093-SSP/SP., e 1.984.448-SSP/SP, e inscritos no CPF/MF sob nºs084.995.358/87 e 051.709.318-91./.:
TÍTULO AQUISITIVO:-R.01/Matr.1794, de 21/06/1976, deste cartório, em cuja matrícula o loteamento está registrado sob nº02.
Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. A 2ª Subst.: (Irene de Moraes Veronessi). **O Oficial:-** (Armando Carneiro Filho).:

R.01/M.28.313-Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. Pela Escr.Pública lavrada no 12º Cart. de Notas da Cap.S.Paulo, aos 29/agosto/1996, às fls.110, do Livro nº1386, os proprietários supra referidos e qualificados, TRANSMITIRAM, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO EMPRESARIAL S/A, com sede na cidade de São José do Rio Preto, deste Estado, na Av. General Glicério, nº4701, inscrito no CGC/MF sob nº32.067.787/0003-67, com seu Estatuto Social alterado e Consolidado por AGE. realizada em 18/06/1988, registrado na JUCESP sob nº113.906/96-1, em sessão de 19/07/1996, pelo preço de R$18.342,00, em cumprimento a Escr.Pública de Confissão de Dívida e Renegociação de Dívida, firmada aos /0,digo, aos 30/novembro/1995, junto ao 1º Cart. de Notas do Munic e Comarca de Baurú/SP, lavrada às fls.70vº, do Livro nº709, firmada com "Fernando Luiz Carbonelli Bauru", com sede na cidade de Baurú/SP, na R. Antonio Alves, nº11-35, inscrita no CGC/MF sob nº?digo, sob nº71.861.918/0001-73, constituída por Contr. de firma individual de 30/06/1993, registrado na JUCESP sob nº131.544/94-9, com as demais condições da escritura. V.Venal:-R$6.431,23, corrigido pela UFESP.:R$6.868,32. Dou fé. A 2ª Subst.: (Irene de Moraes Veronessi). **O Oficial:-** (Armando Carneiro Filho).:

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-visualizado em:16/07/2019 08:31:04

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :9419/2019

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2019

Inscrição cadastral:	**05280131**	**Código:**	**0215899**
Quadra:	**00000A**	**Lote:**	**0031**
Área do terreno: M2	**1.312,50**	**Área construída: M2**	**0,00**

Proprietário: **BANCO EMPRESARIAL S/A**
Compromissário:
Local do Imóvel: **R. ANA MARIA 00000 PORTAL DAS COLINAS Cep : 07600-000**

Valor Venal do terreno:	**R$**	**21.918,75**
Valor Venal da construção:	**R$**	**0,00**
Valor Venal do excesso:	**R$**	**0,00**
Valor Venal imóvel:	**R$**	**21.918,75**

Mairiporã 16/07/2019 às 08:59:35

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.mairipora.sp.gov.br

Número de controle : 88ba5acd13ccdd3a8ceffcabd191c229

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.314
Lote 34 da Quadra “A”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA 28.314 | FOLHA "001" | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Mairiporã, 14 de outubro de 1.996.

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº34(trinta e quatro) da QUADRA "A", do loteamento denominado "PORTAL DAS COLINAS", no bairro Rio Acima, neste distrito, município e comarca de Mairiporã-SP, assim descrito e confrontado:- medindo 75,00ms. de frente, em curva para a Rua Antonio Alexandre; 49,00ms. do lado direito, confrontando com o lote 33; 3,50ms. do lado esquerdo, confrontando com área de Sistema de recreio do loteamento; e 40,00ms. nos fundos, confrontando - com os lotes 09 e 10, encerrando a área de 1.620,00ms2Hum mio digo, ms2(hum mil, seiscentos e vinte metros quadrados). Cadastrado na PM. local sob nº05.28.01.34./.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.: PROPRIETÁRIOS:- ARGEMIRO LAURINDO CARBONELLI, func.público estadual aposentado, e s/m EGLE ALICE PAZOTTI CARBONELLI, func. pública federal, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº6515/77, res. e domic. nesta cidade, na R. Pedro Galrão do Nascimento, 103, portadores, respectivamente, das Céds.Ident.RG.nºs2.675.093-SSP/SP., e 1.984.448-SSP/SP, e inscritos no CPF/MF sob nºs084.995.358/87 e 051.709.318-91./.: TITULO AQUISITIVO:-R.01/Matr.1794, de 21/06/1976, deste cartório, em cuja matrícula o loteamento está registrado sob nº02. **Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. A 2ª Substa.:** (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial: (Armando - Carneiro Filho).:

R.01/M.28.314 Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. Pela Escr.Pública lavrada no 12º Cart. de Notas da Cap.S.Paulo, aos 29/agosto/1996, às fls.110, do Livro nº1386, os proprietários supra referidos e qualificados, TRANSMITIRAM, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO - EMPRESARIAL S/A, com sede na cidade de São José do Rio Preto, deste Estado, na Av.General Glicério, nº4701, inscrito no CGC MF sob nº32.067.787/0003-67, com seu Estatuto Social alterado e Consolidado por AGE. realizada em 18/06/1988, registrado na JUCESP sob nº113.906/96-1, em sessão de 19/07/1996, pelo preço de R$18.342,00, em cumprimento a Escr.Pública de Confissão de Dívida e Renegociação de Dívida, firmada aos 30/novembro/1995, junto ao 1º Cart. de Notas do Munic. e Comarca de Baurú SP, lavrada às fls.70vº, do Livro nº709, pom,digo, nº709, com "Fernando Luiz Carbonelli Baurú", com sede na cidade de Baurú SP, na R. Antonio Alves, nº11-5, inscrita no CGC/MF sob nº71 861.918/0001-73, constituída por Contr. de firma individual - de 30/06/1993, registrada na JUCESP sob nº131.544/94-9, com - as demais condições da escritura. V.Venal:-R$7.938,00, corrigido pela UFESP:-R$8.477,47.Dou fé. A 2ª Substa.: (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial: (Armando Carneiro Fº).

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-visualizado em:16/07/2019 08:32:27

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :9420/2019

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2019

Inscrição cadastral: 05280134 **Código: 0215929**
Quadra: 00000A **Lote: 0034**
Área do terreno: M2 1.620,00 **Área construída: M2 0,00**

Proprietário: BANCO EMPRESARIAL S/A
Compromissário:
Local do Imóvel: R. ANTONIO ALEXANDRE 00000 PORTAL DAS COLINAS Cep : 07600-000

Valor Venal do terreno:	**R$**	**27.054,00**
Valor Venal da construção:	**R$**	**0,00**
Valor Venal do excesso:	**R$**	**0,00**
Valor Venal imóvel:	**R$**	**27.054,00**

Mairiporã 16/07/2019 às 09:00:54

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.mairipora.sp.gov.br

Número de controle : ee774dd38a9e5e9496996380b88595eb

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.315
Lote 16 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA 28.315 | FOLHA "001" | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Mairiporã, 14 de outubro de 1.996.

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº16(dezes-seis) da QUADRA "B", do loteamento denominado "PORTAL DAS COLINAS", no bairro Rio Acima, neste distrito, município e comarca de Mairiporã-SP, assim descrito e confrontado:- medindo 26,00ms. de frente para a Avenida Ana Maria; 54,00ms.do lado direito, confrontando com área de sistema de recereio do loteamento; 43,00ms. do lado esquerdo, confrontando com o lote 17; e 43,00ms. nos fundos, por uma linha quebrada de dois segmentos, um com 13,00ms., confrontando com o lote 54, e outro com 30,00ms, confrontando com o lote 53, encerrando a área de 1.500,00ms2(hum mil e quinhentos metros quadrados).- Cadastrado na PM. local sob nº05.28.02.16./.:.:.:.:.:.:.:.:.:.: PROPRIETÁRIOS:- ARGEMIRO LAURINDO CARBONELLI, func.público estadual aposentado, e s/m EGLE ALICE PAZOTTI CARBONELLI, func. pública federal, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº6515/77, res. e domic. nesta cidade, na R. Pedro Galrão do Nascimento, 103, portadores, respectivamente, das Céds.Ident. RG. nºs2.675.093-SSP/SP e 1.984.448-SSP/SP, e inscritos no CPF/MF sob nºs084.995.358/87 e 051.709.318-91./.: TÍTULO AQUISITIVO:-R.01/Matr.1794, de 21/06/1978, deste cartório, em cuja matrícula o loteamento está registrado sob nº02. Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. A 2ª Subst. (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial:- (Armando Carneiro Filho).:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.

MATRÍCULA	FOLHA
28.315	"001" VERSO

V.Venal:_R$7.350,00, corrigido pela UFESP:_R$7.849,51. Dou fé
A 2ª Subst.: em (Irene de Moraes Veronessi). O Ofi__
cial:_ (Armando Carneiro Filho).:.:.:.:.:.:.:.:.:.:

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-visualizado em:16/07/2019 08:33:23

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :9422/2019

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2019

Inscrição cadastral:	**05280216**	**Código:**	**0216119**
Quadra:	**000002**	**Lote:**	**0016**
Área do terreno: M2	**1.500,00**	**Área construída: M2**	**0,00**

Proprietário: **BANCO EMPRESARIAL S/A**
Compromissário:
Local do Imóvel: **R. ANA MARIA 00000 PORTAL DAS COLINAS Cep : 07600-000**

Valor Venal do terreno:	**R$**	**25.050,00**
Valor Venal da construção:	**R$**	**0,00**
Valor Venal do excesso:	**R$**	**0,00**
Valor Venal imóvel:	**R$**	**25.050,00**

Mairiporã 16/07/2019 às 09:03:44

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.mairipora.sp.gov.br

Número de controle : c3b1c6ddc3814b9c64d47ec35ee82a30

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.316
Lote 18 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO N.º 2 -	REGISTRO GERAL
28.316	"001"	Mairiporã, 14 de outubro de 1.996.	

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº18(dezoito) da QUADRA "B", do loteamento denominado "PORTAL DAS COLINAS", no bairro Rio Acima, neste distrito, Município e comarca de Mairiporã, Est.S.Paulo, assim descrito e confrontado:- medindo 39,00ms. de frente para a Avenida Ana Maria; 42,50ms. do lado direito, confrontando com o lote 17; 35,00ms. do lado esquerdo, confrontando com o lote 19; e 28,00ms. nos fundos,- confrontando com o lote 51, encerrando a área de 1.220,00ms2. (hum mil, duzentos e vinte metros quadrados). Cadastrado na - PM. local sob nº05.28.02.18./.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.: PROPRIETÁRIOS:- ARGEMIRO LAURINDO CARBONELLI, func.público estadual aposentado, e s/m EGLE ALICE PAZOTTI CARBONELLI, func. pública federal, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº6515/77, res. e domic. nesta cidade, na R. Pedro Galrão do Nascimento, 103, portadores, respectivamente, das Céds.Ident. RG. nºs2.675.093-SSP/SP e 1.984.448-SSP/SP, e inscritos no CPF/MF sob nºs084.995.358/87 e 051.709.318-91./.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.: TÍTULO AQUISITIVO:-R.01/Matr.1794, de 21/06/1976, deste cartório, em cuja matrícula o loteamento está registrado sob nº02. Dou fé. Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. A(a) Subst.(a) (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial:- (Armando - Carneiro Filho).:

R.01/M. 28.316-Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. Pela Escr.Pública lavrada no 12º Cart. de Notas da Cap.S.Paulo, aos- 29/agosto/1996, às fls.110, do Livro nº1386, os proprietários supra referidos e qualificados, TRANSMITIRAM, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANO EM digo, ao BANCO EMPRESARIAL S/A., com sede na cidade de São José do Rio Preto, deste Estado, na Av.General Glicério,nº4701,- inscrito no CGC/MF sob nº32.067.787/0003-67, com seu Est. Social alterado e Consolidade por AGE realizada em 18/06/1988,- registrado na JUCESP sob nº113.906/96-1, em sessão de 19/07/- 1996, pelo preço de R$18.342,00, em cumprimento a Escr. Pública de Confissão de Dívida e Renogociação de Dívida, lavrada - em 30/11/1995(1995), no 1º Car. de Notas do Munic. e Comarca de Baurú-SP, no Lº nº709, às fls.70vº, com "Fernando Luiz Carbonelli Baurú", empresa estabelecida na cidade de Baurú-SP,na R. Antonio Alves, nº11-5, inscrita no CGC/MF sob nº71.861.918 0001-73, constituída por Contr. de firma individual de30/06/- 1993, registrada na JUCESP sob nº131.544/94-9, com as demais condições constantes da escritura. V.Venal:-R$5.978,00, corrigido pela UFESP:-R$6.384,27. Dou fé. A 2ª Subst.:- (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial:- (Armando - Carneiro Filho).:

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-visualizado em:16/07/2019 08:34:30

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :9423/2019

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2019

Inscrição cadastral:	**05280218**	**Código:**	**0216135**
Quadra:	**000002**	**Lote:**	**0018**
Área do terreno: M2	**1.220,00**	**Área construída: M2**	**0,00**

Proprietário: **BANCO EMPRESARIAL S/A**
Compromissário:
Local do Imóvel: **R. ANA MARIA 00000 PORTAL DAS COLINAS Cep : 07600-000**

Valor Venal do terreno:	**R$**	**20.374,00**
Valor Venal da construção:	**R$**	**0,00**
Valor Venal do excesso:	**R$**	**0,00**
Valor Venal imóvel:	**R$**	**20.374,00**

Mairiporã 16/07/2019 às 09:05:26

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.mairipora.sp.gov.br

Número de controle : 60ae86f3ce9de495640f947d5e98e44f

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.317
Lote 20 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA 28.317 | FOLHA "001" | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Mairiporã, 14 de outubro de 1.996.

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº20(vinte), da QUADRA "B", do loteamento denominado "PORTAL DAS COLINAS", no bairro Rio Acima, neste distrito, município e comarca de Mairiporã-SP, assim descrito e confrontado:- medindo - 34,00ms. de frente para a Avenida Ana Maria; 35,00ms. do lado direito, confrontando com o lote 19; 35,50m.s do lado esquerdo, confrontando com o lote 21; e 34,50ms. nos fundos confrontando com o lote 50, encerrando a área de 1.190,00ms2(hum mil cento e noventa metros quadrados). Cadastrado na PM. local -- sob nº05.28.02.20./.:.:.:

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :9424/2019

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2019

Inscrição cadastral:	**05280220**	**Código:**	**0216151**
Quadra:	**000002**	**Lote:**	**0020**
Área do terreno: M2	**1.190,00**	**Área construída: M2**	**0,00**

Proprietário: **BANCO EMPRESARIAL S/A**
Compromissário:
Local do Imóvel: **R. ANA MARIA 00000 PORTAL DAS COLINAS Cep : 07600-000**

Valor Venal do terreno:	**R$**	**19.873,00**
Valor Venal da construção:	**R$**	**0,00**
Valor Venal do excesso:	**R$**	**0,00**
Valor Venal imóvel:	**R$**	**19.873,00**

Mairiporã 16/07/2019 às 09:06:30

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.mairipora.sp.gov.br

Número de controle : 63cf5386e7018345849f074bfbd5c8de

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.318
Lote 48 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA 28.318(8) | FOLHA "001" | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Mairiporã, 14 de outubro de 1.996.

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº48(quarenta e oito) da QUADRA "B", do loteamento denominado "PORTAL DAS COLINAS", no bairro Rio Acima, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, Est.S.Paulo, assim descrito e confrontado:-medindo 74,00ms. de frente para a Rua Maria Fernanda; 78,50ms.do lado que confronta com a viela 3 e 40,00ms. do lado que confronta com o lote 49, encerrando a área de 1.680,00ms2(hum mil, seiscentos e oitenta metros quadrados). Cadastrado na PM. local sob nº05.28.02.48./.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:. PROPRIETÁRIOS:- ARGEMIRO LAURINDO CARBONELLI, func. público estadual aposentado, e s/m EGLE ALICE PAZOTTI CARBONELLI, func. pública federal, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº6515/77, res. e domic. nesta cidade, na R. Pedro Galrão do Nascimento, 103, portadores, respectivamente, das Céds.Ident.RG. nºs2.675.093-SSP/SP. e 1.984.448-SSP/SP e inscritos no CPF/MF sob nºs084.995.358/-87 e 051.709.318-91/.:. TÍTULO AQUISITIVO:-R.01/Matr.1794, de 21/06/1976, deste cartório, em cuja matrícula o loteamento está registrado sob nº02. **Dou fé. Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. A 2ª Subst.:** (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial:- (Armando Carneiro Filho).:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :9425/2019

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2019

Inscrição cadastral: 05280248 **Código:** 0216437
Quadra: 000002 **Lote:** 0048
Área do terreno: M2 1.680,00 **Área construída:** M2 0,00

Proprietário: BANCO EMPRESARIAL S/A
Compromissário:
Local do Imóvel: R. MARIA FERNANDA 00000 PORTAL DAS COLINAS Cep : 07600-000

Valor Venal do terreno:	**R$**	**28.056,00**
Valor Venal da construção:	**R$**	**0,00**
Valor Venal do excesso:	**R$**	**0,00**
Valor Venal imóvel:	**R$**	**28.056,00**

Mairiporã 16/07/2019 às 09:08:26

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.mairipora.sp.gov.br

Número de controle : 38048dd0d3830f4ba894b883c0587285

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.319
Lote 54 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO N.º 2 -	REGISTRO GERAL
28.319	"001"	Mairiporã,14 de outubro de 1.996.	

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº54(cinquenta e quatro), da QUADRA "B", do loteamento denominado - "PORTAL DAS COLINAS", no bairro Rio Acima, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, Est.S.Paulo, assim descrito e confrontado:- medindo 52,15ms. em curva de frente para a Rua Maria Fernanda; 40,00ms. do lado direito, confrontando com o lote 53; 46,00ms. do lado esquerdo, confrontando com área de sistema de recreio do loteamento; e 13,00ms. nos fundos, confrontando com o lote 16, encerrando a área de 1.460,00ms2(hum mil, quatrocentos e sessenta metros quadrados). Cadastrado na PM. local sob nº05.28.02.54./.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.: PROPRIETÁRIOS:- ARGEMIRO LAURINDO CARBONELLI, func. público - estadual aposentado, e s/m EGLE ALICE PAZOTTI CARBONELLI,func pública federal, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº6515/77, res. e domic. nesta cidade, na R. Pedro Galrão do Nascimento, 103, portadores, respectivamente, das Cés.Ident.RG. nºs2.675.093-SSP/SP. e 1.984.448-SSP/SP, e inscritos no CPF/MF sob nºs084.,digo, - nºs094,digo, nºs084.995.358/87 e 051.709.318-91/.:.:.:.:.:.:.:. TÍTULO AQUISITIVO:-R.01/Matr.1794, de 21/06/1976, deste cartório, em cuja matrícula o loteamento está registrado sob nº02. Dou fé. Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. A 2ª Subst.: (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial:- (Armando Carneiro Filho).:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :9426/2019

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2019

Inscrição cadastral: 05280254 **Código: 0216496**
Quadra: 000002 **Lote: 0054**
Área do terreno: M2 1.460,00 **Área construída: M2 0,00**

Proprietário: BANCO EMPRESARIAL S/A
Compromissário:
Local do Imóvel: R. MARIA FERNANDA 00000 PORTAL DAS COLINAS Cep : 07600-000

Valor Venal do terreno:	**R$**	**24.382,00**
Valor Venal da construção:	**R$**	**0,00**
Valor Venal do excesso:	**R$**	**0,00**
Valor Venal imóvel:	**R$**	**24.382,00**

Mairiporã 16/07/2019 às 09:10:34

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.mairipora.sp.gov.br

Número de controle : 08ed7d8a95da1e0bbe0b906abc1d90ac

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.320
Lote 55 da Quadra “B”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO N.º 2 -	REGISTRO GERAL
28.320	"001"	Mairiporã, 14 de outubro de 1.996.	

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº55(cinquenta e cinco), da QUADRA "B", do loteamento denominado - "PORTAL DAS COLINAS", no bairro Rio Acima, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, Est.S.Paulo, assim descrito e confrontado:-medindo 46,00ms. de frente para a Rua Maria Fernanda; 52,50ms. do lado direito, confrontando com área de sistema de recreio do loteamento; 51,00ms. do lado esquerdo, confrontando com o lote 56; e 23,50ms. nos fundos, confrontando com o lote 15, encerrando a área de 1.800,00ms2(hum mil e oitocentos metros quadrados). Cadastrado na PM. local sob nº05.28.02.55./.:.:.:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

PORTAL DO CIDADÃO

- 2ªVia de IPTU
- 2ªVia de ISS/TAXAS
- Certidão Valor Venal
- Certidão Débitos Imobiliários
- Certidão Débitos Mobiliários
- Dívida - Boleto à Vista
- Extrato Débitos Imobiliários
- Extrato Débitos Mobiliários
- 2ªVia Parcelamento Dívida
- Autenticidade das Certidões
- Página Inicial

Certidão Negativa do Imobiliário

Inscrição Imobiliária

Infome a Inscrição

Pesquisar

Resultado da Pesquisa

Código Imobiliário
0216500
Inscrição Imobiliária
05280255
Proprietário
BANCO EMPRESARIAL S/A
Endereço Imóvel

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

RUA,MARIA FERNANDA,00000 PORTAL DAS COLINAS - MAIRIPORA-SP Cep : 07600-000

Consta Débito para este cadastro, entre em contato no setor de dívida ativa (Exercícios anteriores) ou Cadastro de IPTU (Exercício atual) na Prefeitura Municipal de Mairiporã.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ
Al. Tibiriçá, 374
Vila Nova - Mairiporã - SP
Fone:(11) 4419-8000

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

Matrícula Imobiliária n° 28.321
Lote 10 da Quadra “E”

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO N.º 2 -	REGISTRO GERAL
28.321	"001"	Mairiporã, 14 de outubro de 1.996.	

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº10(dez) da QUADRA "E", do loteamento denominado "PORTAL DAS COLINAS" no bairro Rio Acima, neste distrito, município e comarca de - Mairiporã, Est.S.Paulo, assim descrito e confrontado:- medindo 52,00ms. de frente para a Avenida Ana Maria; 22,50ms. em - curva na confluência da Avenida Ana Maria com a Rua Antonio - Alexandre; 43,00ms. para Rua Antonio Alexandre e 74,60ms. confrontando com a área de sistema de recereio,digo, de recreio- do loteamento, encerrando a área de 2.040,00ms2(dois mil e - quarenta metros quadrados). Cadastrado na PM. local sob nº05. 28.05.10./.:. PROPRIETÁRIOS:- ARGEMIRO LAURINDO CARBONELLI, func. público - estadual aposentado, e s/m EGLE ALICE PAZOTTI CARBONELLI, func pública federal, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº6515/77, res. e domic. nesta cidade, na R. Pedro Galrão do Nascimento, 103, portadoras, respectivamente, das Céds.Ident.RG.nºs2.675.093-SSP/SP., e 1.984.448-SSP/SP, e inscritos no CPF/MF sob nºs084.995.358/87 e 051.709.318-91./.:. TÍTULO AQUISITIVO:-R.01/Matr.1794, de 21/06/1976, deste cartório, em cuja matrícula o loteamento está registrado sob nº02. Dou fé. Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. A 2ª Substª.: (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial:- (Armando - Carneiro Filho).:

R.01/M.28.321-Mairiporã, 14 de outubro de 1.996. Pela Escr.Pública lavrada no 12º Cart. de Notas da Cap.S.Paulo, aos- 29/agosto/1996, às fls.110, do Livro nº1386, os proprietários supra referidos e qualificados, TRANSMITIRAM, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO - EMPRESARIAL S/A., com sede na cidade de São José do Rio Preto deste Estado, na Av. General Glicério, nº4701, inscrito no - CGC/MF sob nº32.067.787/0003-67, com seu Est.Social alterado- e Consolidado por AGE realizada em 18/06/1988, registrado na- JUCESP sob nº113.906/96-1, em sessão de 19/07/1996, pelo preço de R$18.342,00, em cumprimento a Escr.Pública de Confissão de Dívida e Renegociação de Dívida, lavrada aos 30/11/1995, no 1º Cart. de Notas do Munic. e Comarca de Baurú-SP, no livro- nº709, às fls.70vº, com "Fernando Luiz Carbonelli Baurú", empresa estabelecida na cidade de Baurú-SP, na R. Antonio Alves nº11-5, inscrita no CGC/MF sob nº71.861.918/0001-73, constituída por Contr. de firma individual de 30/06/1993, registrada na JUCESP sob nº131.544/94-9, com as demais condições constantes da escritura. V.Venal:-R$9.996,00, corrigido pela UFESP R$10.675,34. Dou fé. A 2ª Substª.: (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial:- (Armando Carneiro Filho).:.:.:.:

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-visualizado em:16/07/2019 08:41:17

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

PORTAL DO CIDADÃO

- 2ªVia de IPTU
- 2ªVia de ISS/TAXAS
- Certidão Valor Venal
- Certidão Débitos Imobiliários
- Certidão Débitos Mobiliários
- Dívida - Boleto à Vista
- Extrato Débitos Imobiliários
- Extrato Débitos Mobiliários
- 2ªVia Parcelamento Dívida
- Autenticidade das Certidões
- Página Inicial

Certidão Negativa do Imobiliário

Inscrição Imobiliária

Infome a Inscrição

Pesquisar

Resultado da Pesquisa

Código Imobiliário
0217158
Inscrição Imobiliária
05280510
Proprietário
BANCO EMPRESARIAL S/A
Endereço Imóvel

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

RUA,ANA MARIA,00000 PORTAL DAS COLINAS - MAIRIPORA-SP Cep : 07600-000

Consta Débito para este cadastro, entre em contato no setor de dívida ativa (Exercícios anteriores) ou Cadastro de IPTU (Exercício atual) na Prefeitura Municipal de Mairiporã.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ
Al. Tibiriçá, 374
Vila Nova - Mairiporã - SP
Fone:(11) 4419-8000

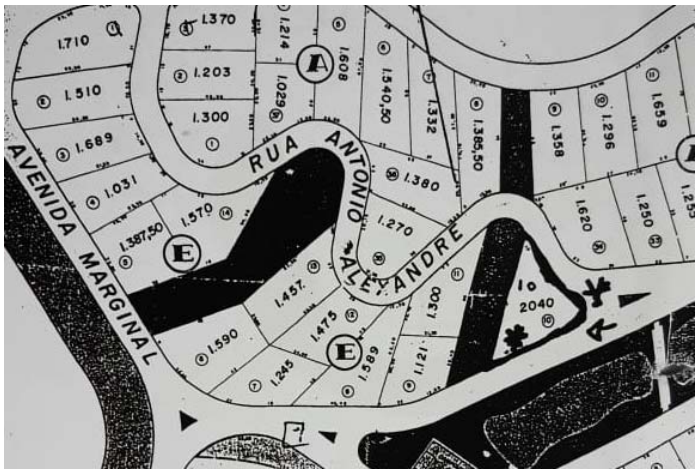
Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

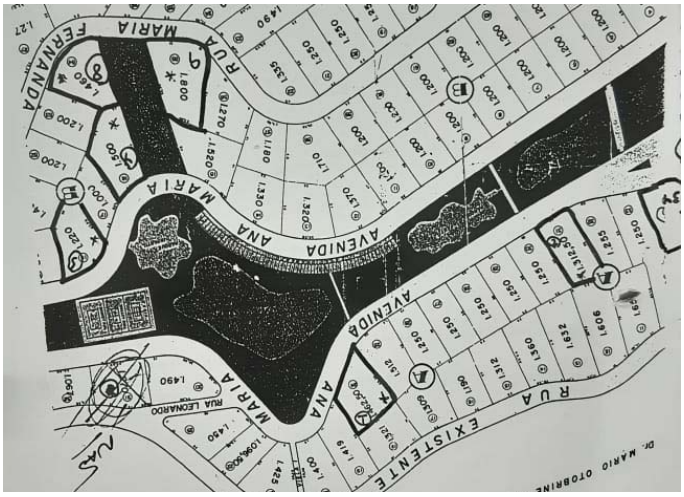
Anexo 02

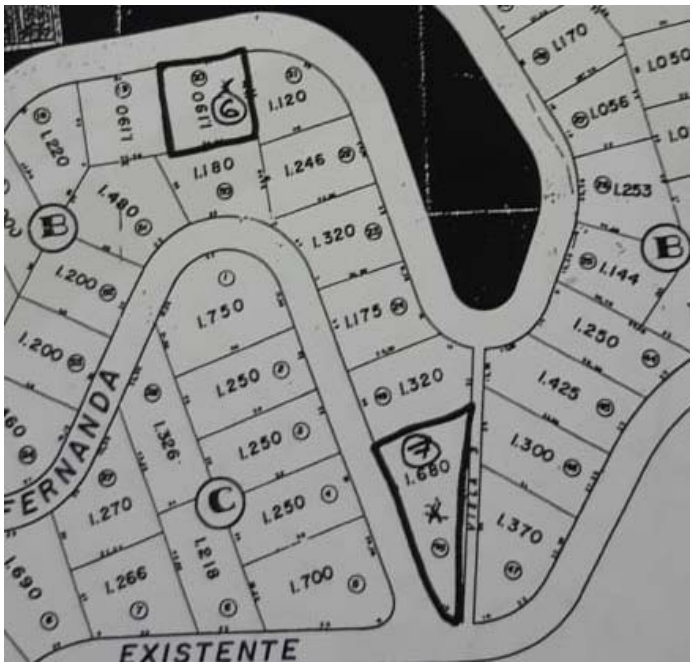
Croqui do Loteamento Portal das Colinas

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251







Documento assinado eletronicamente. Verificação no site https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx através do código UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, n° 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

PROTOCOLO DE AÇÕES

Este é um documento assinado eletronicamente pelas partes. O documento eletrônico é garantido pela medida provisória 2200-2, de 24 de agosto de 2001, que estabelece que todo documento em forma eletrônica tem assegurada a autenticidade, integralidade e validade jurídica desde que utilize certificados digitais padrão ICP-Brasil.

Data de emissão do Protocolo: 28/07/2019

Dados do Documento

Tipo de Documento	Laudo de Avaliação
Referência	0015981-30.1999.8.26.0576
Situação	Vigente / Ativo
Data da Criação	28/07/2019
Validade	28/07/2019 até 28/07/2020
Hash Code do Documento	71014F0EDAF096049E722C26F99DD9A6CA46694784D691D40872BD9A8A797D48

Assinaturas / Aprovações

Papel (parte) Representantes

Relacionamento 11.129.545/0001-19 - VALIENGE CONSULTORIA

Representante			CPF
MARCELO SARNELLI LEMOS			082.029.608-27
Ação:	Assinado em 28/07/2019 12:40:45 com o certificado ICP-Brasil Serial - 66EF11F7C87E0D4B	**IP:**	177.33.136.211
Info.Navegador	Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko		
Localização	Não Informada		

Toda assinatura contida neste documento possui carimbo de tempo baseado na Hora Legal Brasileira, emitido pela autoridade de Carimbo de Tempo Qualisign, ACT homologada pelo observatório nacional - ON/MCTI

A autenticidade, validade e detalhes de cada assinatura deste documento podem ser verificadas através do endereço eletrônico https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx, utilizando o código de acesso (passcode) abaixo:

Código de Acesso (Passcode): **UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS**

Os serviços de assinatura digital deste portal contam com a garantia e confiabilidade da **AR-QualiSign**, Autoridade de Registro vinculada à ICP-Brasil.