

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo Digital: 1114890-96.2018.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Cumprimento de sentença - Despejo para Uso Próprio**, requerido por **Lívia Foigenboin Zveibil Fisman**, contra **Carlos Jorge Felipe Salomon Van Oordt**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **77.411**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel Rod. Raposo Tavares, Km 266 - Quadra KY, lote 10 Paranapanema - SP, 18720-000	
Cidade Paranapanema – São Paulo	UF SP
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 14/06/2024
Área total do terreno (m²) 455,00 m ²	
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado	
Executado Carlos Jorge Felipe Salomon Van Oordt	



Pressupostos e Ressalvas
Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança, devido ao modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 80.000,00
(Oitenta mil reais)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Liquidez Normal

Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670
---	---	---------------------------------



Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um terreno situado na Rod. Raposo Tavares, Km 266 - Quadra KY, lote 10 Paranapanema - SP, 18720-000. Sob a matrícula de nº 77.411 registrado junto ao (Oficial Registro de Imóveis e Anexos de Avaré).

2. EXEQUENTE

Lívia Foigenboin Zveibil Fisman.

3. EXECUTADO

Carlos Jorge Felipe Salomon Van Oordt.

4. FINALIDADE

Cumprimento de sentença - Despejo para Uso Próprio.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao Oficial Registro de Imóveis e Anexos de Avaré, matrícula nº 77.411.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 14 de junho de 2024, às 16:30horas.
- O atual proprietário do imóvel, não compareceu para o acompanhamento da vistoria, mas o advogado Lucas compareceu na portaria para o acompanhamento da diligência.
- O terreno não possui construção.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula nº 77.411, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Matrícula	77.411	---
Frente	13,00	m2
Lado direito	35,00	m2
Lado esquerdo	35,00	m2
Fundos	13,00	m2
Área total	455,00	m2

8.1 LOCALIZAÇÃO

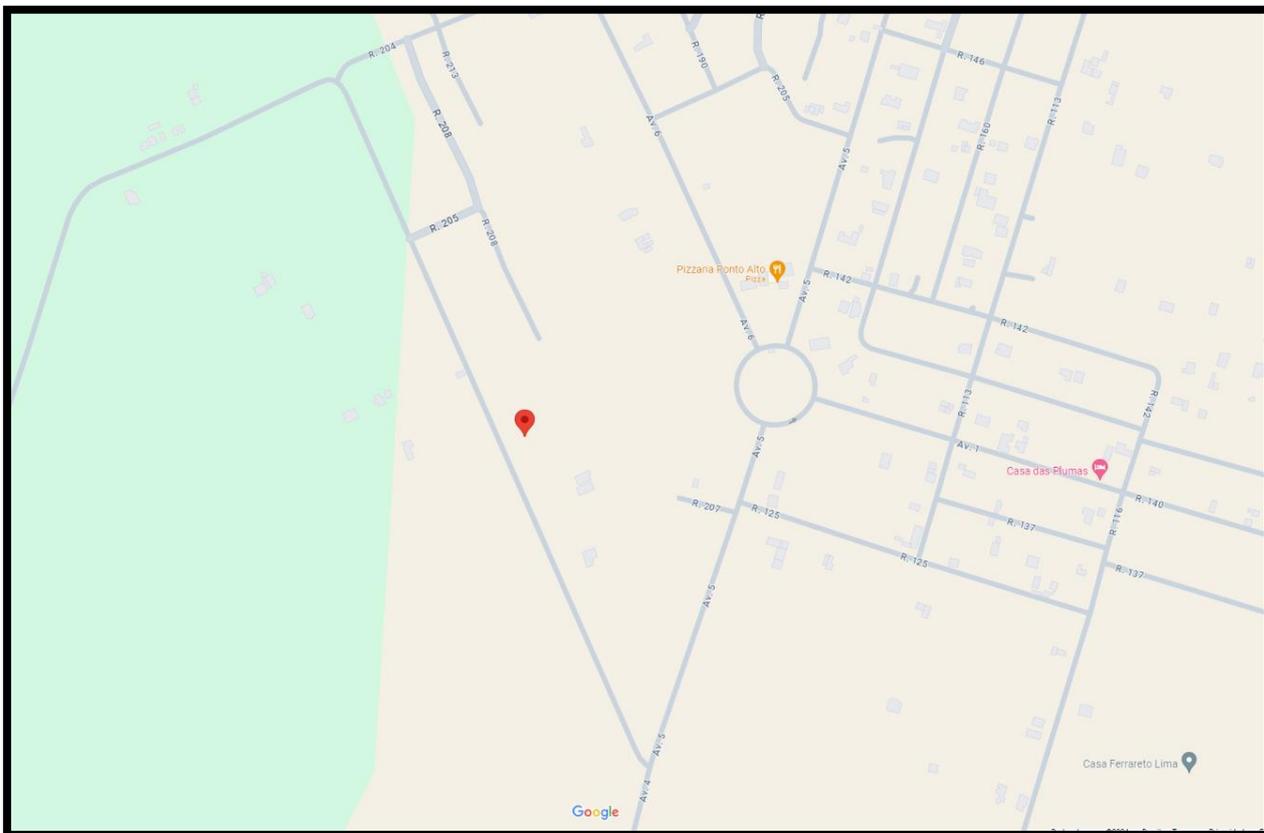
O imóvel, objeto desta avaliação está situado na Rod. Raposo Tavares, Km 266 - Quadra KY, lote 10 Paranapanema - SP, 18720-000. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site "Google Earth".

Figura 1: Mapa local



Fonte: Google Maps em 25/06/2024

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 25/06/2024

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Baixo
Padrão Econômico da região	Alto
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Principais Pólos de Influência:	Iate Clube XIII; Marina Resort Residencial Club
Principal Via de Acesso:	Avenida, 4; Rod. Raposo Tavares
Uso Predominante:	Residencial

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área total do “terreno” é de 455,00m² conforme a matrícula de número 77.441 do Oficial Registro de Imóveis e Anexos de Avaré.

Figura 3: Matrícula

M. 77411 - Pagina: 1/3 - PROT. 247.632 - Marianne

fls. 860

Valida aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ**
CNS 12056-8

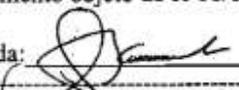
matricula = 77.411 = ficha = 001 = Avaré, 08 de janeiro de 2015.

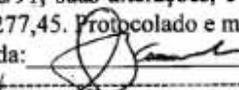
LOTE N.º 10 DA QUADRA "KY", do loteamento "**TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA VII**", situado no perímetro urbano de Paranapanema-SP, fazendo frente para a Avenida 04, medindo 13,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa avenida olha para o imóvel, confronta com o lote n.º 09, medindo 35,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote n.º 11, medindo 35,00 metros; e, pelos fundos com o lote n.º 19, medindo 13,00 metros, encerrando a área de 455,00 metros quadrados.

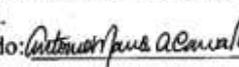
CADASTRO: 28168-0.

PROPRIETÁRIA: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ n.º 67.648.733/0001-08, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manuel n.º 755, 6.º e 7.º andares, Cerqueira César.

REGISTRO ANTERIOR: R-01/18.061, R-01/18.062, R-01/18.063, R-02/6.674, todas datadas de 07.06.1982 e o loteamento objeto do R-06/18.064 de 29.06.1982, deste Ofício.

A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucki).

R-01/77.411 – Em 08 de janeiro de 2015. **DOAÇÃO.**
Pela escritura de 29.12.2014 do Tabelião de Notas de Paranapanema-SP (L.º 104, fls. 024/031), a proprietária RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **DOOU** o imóvel desta matrícula a CARLOS JORGE FELIPE SALOMON VAN OORDT, RNE n.º V579350-A, CPF n.º 232.227.178-00, peruano, casado pelo regime da comunhão parcial de bens desde 20.03.2008, com JUDIT MIRIAM NEUMANN KALMAN, RNE n.º W218968-L, CPF n.º 919.374.698-91, uruguaia, empresários, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Avenida Duquesa de Goiás n.º 849, apartamento 121. Valor da doação: R\$ 0,01. Consta do título declaração da vendedora de que o imóvel objeto desta se encontra lançado no seu ativo circulante, não constando e nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar CND da Previdência Social, e CND da Secretaria da Receita Federal, nos termos da Lei n.º 8.212/91, suas alterações, e da Portaria Conjunta RFB/PGFN n.º 1751/2014. Base de cálculo: R\$ 9.277,45. Protocolado e microfilmado sob n.º 211.232.
A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucki).

Av-02/77.411 – Em 04 de agosto de 2017. **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO.**
Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei n.º 6.015/73, e à vista do título microfilmado e reexaminado, **retifico** o R-01 para constar que a doação foi feita **com encargos**, nos termos do artigo 553 do Código Civil Brasileiro, ficando o donatário, obrigado a cumprir os encargos impostos nas cláusulas referidas no título, sob pena de rescisão da doação, conforme dispõe o artigo 555 do mesmo diploma.
O Escrevente Autorizado:  (Antonio Marcos de Araujo Carvalho).

(continua no verso)

Valida a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WCVZD-XL2C9-8ZTTH-ZS4CK>

documento e cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE ARAUJO CARVALHO, sob o número WJM24413985656. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114890-96.2018.8.26.0100 e código mZSvSvInD.

OCUPAÇÃO

Meio de quadra ✓	Uma frente ✓	Duas frentes
Esquina	Duas esquinas	Quadra inteira
Uma entrada ✓	Acesso por servidão	Encravado

TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua	Acima do nível	Abaixo do nível ✓
Active - leve	Active - moderado	Active - acentuado
Declive - leve ✓	Declive - moderado	Declive - acentuado

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada do condomínio



Imagem 2 – Fachada do condomínio



Imagem 3 – Entrada do condomínio

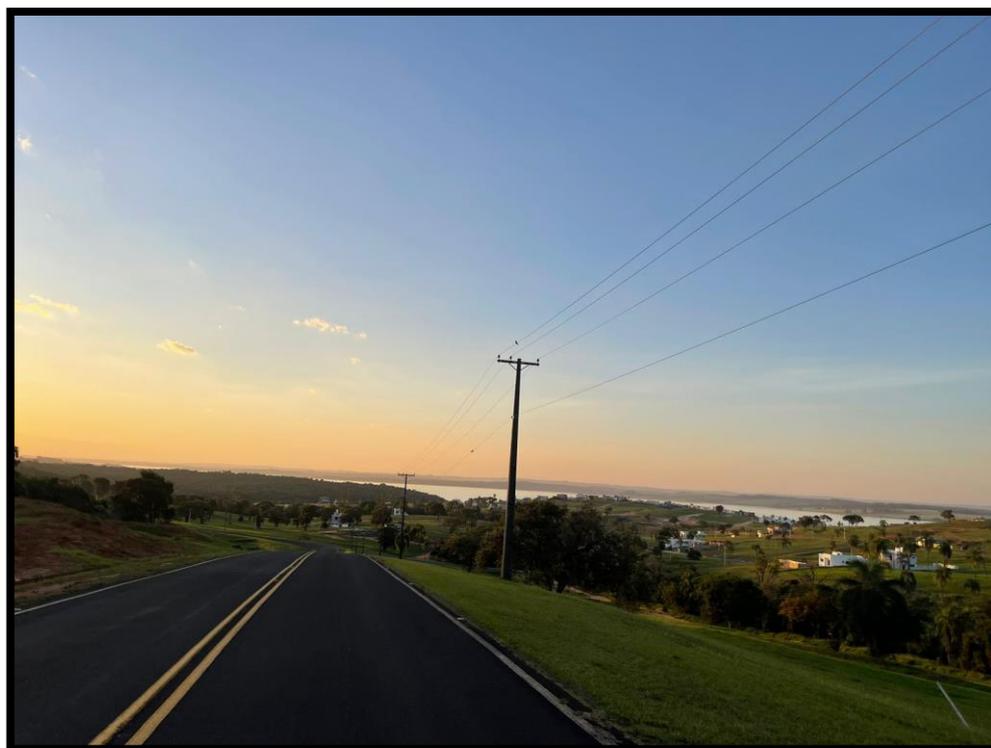


Imagem 4 – Terreno lote nº10



Imagem 5 – Terreno lote nº10



Imagem 6 – Terreno lote nº10



Imagem 7 – Terreno lote nº10



Imagem 8 – Terreno lote nº10

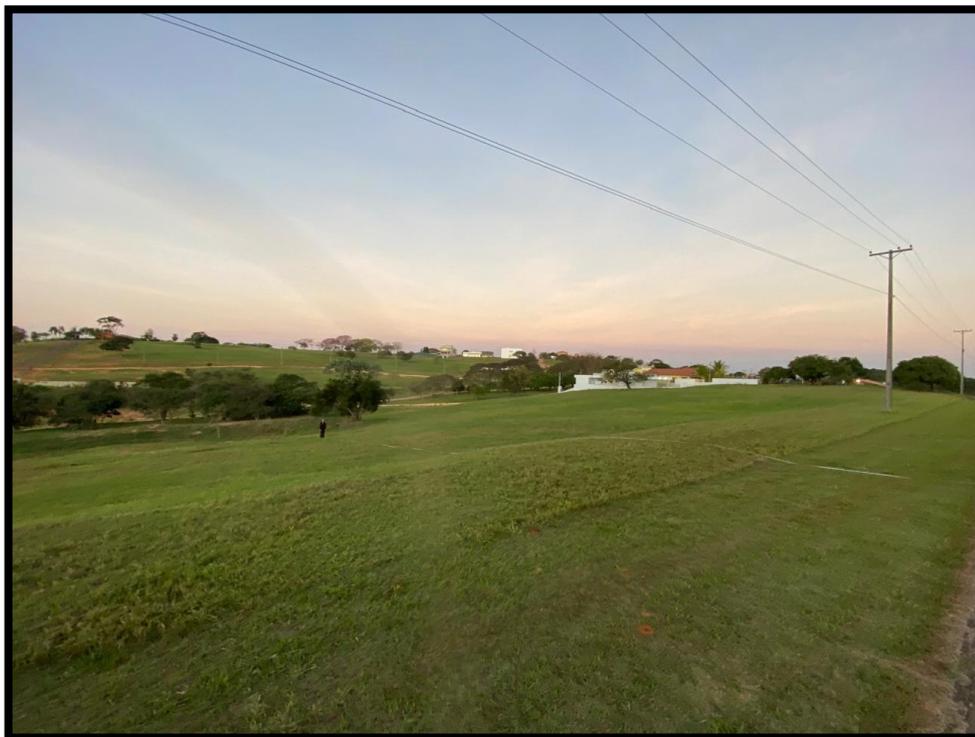


Imagem 9 – Vista da rua

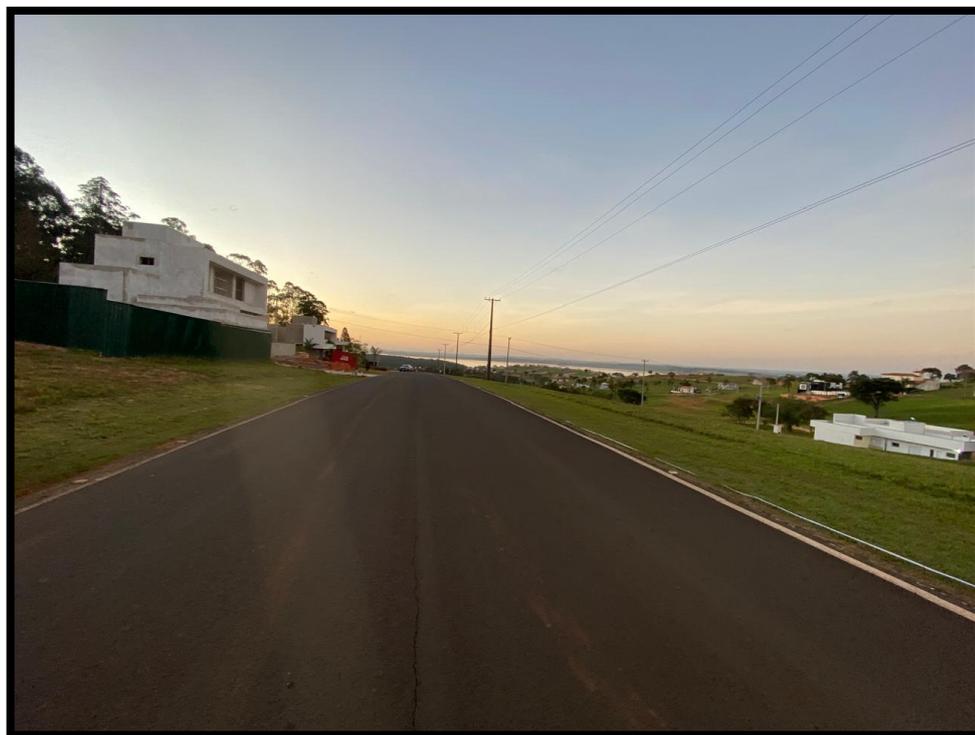


Imagem 10 – Vista da rua



Imagem 11 – Metragem frente



Imagem 12 – Metragem lateral



10. DIAGNÓSTICO GERAL

Localização e Acesso

O terreno está localizado no condomínio Riviera de Santa Cristina, em Parapanema, SP, com acesso pela Rodovia Raposo Tavares, Km 266. A região é conhecida por suas áreas de lazer e proximidade com a Represa Jurumirim, oferecendo um ambiente propício para quem busca qualidade de vida e contato com a natureza.

Vizinhança

A vizinhança da Riviera de Santa Cristina é composta majoritariamente por residências de médio a alto padrão. O entorno oferece tranquilidade, segurança e uma boa infraestrutura, sendo uma área bastante valorizada por famílias e indivíduos que buscam um ambiente seguro e tranquilo para morar ou para passar férias.

Características da vizinhança

Segurança: A região é conhecida por sua segurança, com portaria e vigilância 24 horas, proporcionando um ambiente tranquilo e seguro para os moradores.

Infraestrutura: Próximo ao condomínio, existem mercados, farmácias, escolas e centros de saúde, facilitando o dia a dia dos moradores.

Lazer e Recreação: A proximidade com a Represa Jurumirim permite diversas atividades aquáticas e ao ar livre. O condomínio também oferece áreas de lazer como piscinas, quadras esportivas, clubes e trilhas para caminhadas.

O Condomínio Riviera de Santa Cristina

O condomínio Riviera de Santa Cristina é um empreendimento de renome na região, reconhecido por suas excelentes instalações e pela qualidade de vida que oferece aos seus moradores. O condomínio é bem estruturado, com diversas áreas de lazer e serviços disponíveis aos seus condôminos.

Características do condomínio

Lazer: Piscinas, clubes, campos de futebol, quadras de tênis e trilhas para caminhadas são algumas das opções de lazer disponíveis.

Segurança

O condomínio conta com um rigoroso sistema de segurança, incluindo vigilância 24 horas, câmeras de segurança e controle de acesso.

Serviços: Administração eficiente, manutenção constante das áreas comuns e atendimento ao morador.

Liquidez do Imóvel

O terreno de 455,00 m² na Riviera de Santa Cristina possui uma **LIQUIDEZ CONSIDERADA NORMAL** para a região. Isso significa que, dadas as condições de mercado e a valorização da área, o terreno pode ser vendido em um prazo razoável, desde que seja ofertado a um preço compatível com o mercado local.

Fatores que influenciam a liquidez

Localização: A localização estratégica do condomínio, com fácil acesso pela Rodovia Raposo Tavares e proximidade com a Represa Jurumirim, aumenta a atratividade do imóvel.

Infraestrutura e segurança: A boa infraestrutura e a alta segurança do condomínio são pontos fortes que atraem compradores.

Valorização da região: A valorização contínua da região de Paranapanema, especialmente com empreendimentos como a Riviera de Santa Cristina, reforça a liquidez do imóvel.

Considerações Finais

O terreno de 455,00 m² na Riviera de Santa Cristina representa uma excelente oportunidade de investimento, considerando a localização privilegiada, a qualidade do condomínio e a infraestrutura da região. A **LIQUIDEZ NORMAL** indica que, com uma estratégia de preço adequada e uma boa apresentação do imóvel, a venda pode ser realizada em um prazo razoável, atendendo às expectativas de mercado.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir.

13. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	Terreno Terras de Santa Cristina
Data do modelo:	sexta-feira, 28 de junho de 2024
Tipologia:	Terrenos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
ITEM	Numérica	Quantitativa		Não
DATA DA COLETA	Numérica	Quantitativa		Não
CIDADE	Texto	Texto		Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
CONTATO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE				
EVENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Venda 2- Oferta	Não
ÁREA TOTAL	Numérica	Quantitativa		Sim
TESTADA	Numérica	Quantitativa		Não
ESQUINA	Numérica	Dicotômica	0- Não 1- Sim	Não
TOPOGRAFIA	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Plano 2- Aclive 3- Declive	Sim
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA TOTAL	450,00	480,00	30,00	452,71
TOPOGRAFIA	1,00	3,00	2,00	1,86
VALOR TOTAL	60.000,00	100.000,00	40.000,00	80.107,14

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,1595994 / 0,1514922
Coeficiente de determinação:	0,0254720
Fisher - Snedecor:	0,14
Significância do modelo (%):	86,77

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,006	2	0,003	0,144
Não Explicada	0,242	11	0,022	
Total	0,249	13		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{VALOR TOTAL}) = +12,09107634 - 341,4093634 / \text{ÁREA TOTAL} - 0,08465885563 / \text{TOPOGRAFIA}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{VALOR TOTAL} = +174387,1604 * e^{(-341,4093634 / \text{ÁREA TOTAL})} * e^{(-0,08465885563 / \text{TOPOGRAFIA})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{VALOR TOTAL} = +178273,8869 * e^{(-341,4093634 / \text{ÁREA TOTAL})} * e^{(-0,08465885563 / \text{TOPOGRAFIA})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{VALOR TOTAL} = +180249,6157 * e^{(-341,4093634 / \text{ÁREA TOTAL})} * e^{(-0,08465885563 / \text{TOPOGRAFIA})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA TOTAL	1/x	-0,28	78,47
TOPOGRAFIA	1/x	-0,53	60,53
VALOR TOTAL	ln(y)	4,42	0,10

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA TOTAL	x1	0,00	-0,41	-0,02
TOPOGRAFIA	x2	-0,41	0,00	-0,14
VALOR TOTAL	y	-0,02	-0,14	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA TOTAL	x1	0,00	0,42	0,08
TOPOGRAFIA	x2	0,42	0,00	0,16
VALOR TOTAL	y	0,08	0,16	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	11,18	11,30	-0,13	-1,1337%	-0,853486	0,05693000
2	11,29	11,25	0,04	0,3725%	0,283236	0,01284400
3	11,08	11,25	-0,17	-1,4942%	-1,115297	0,19914800
4	11,00	11,29	-0,29	-2,6173%	-1,939521	0,14107400
5	11,35	11,29	0,06	0,5317%	0,406461	0,00619600
6	11,29	11,30	-0,01	-0,0475%	-0,036143	0,35748600
8	11,29	11,30	-0,01	-0,0470%	-0,035711	0,00005100
9	11,29	11,26	0,03	0,2986%	0,227082	0,00524900
10	11,51	11,29	0,22	1,9358%	1,501090	0,08450300
11	11,35	11,30	0,05	0,4074%	0,311426	0,00758000
12	11,23	11,30	-0,08	-0,7031%	-0,531597	0,02208600
13	11,29	11,29	0,00	-0,0025%	-0,001869	0,00000000
14	11,29	11,25	0,04	0,3725%	0,283236	0,01284400
15	11,51	11,29	0,22	1,9358%	1,501090	0,08450300

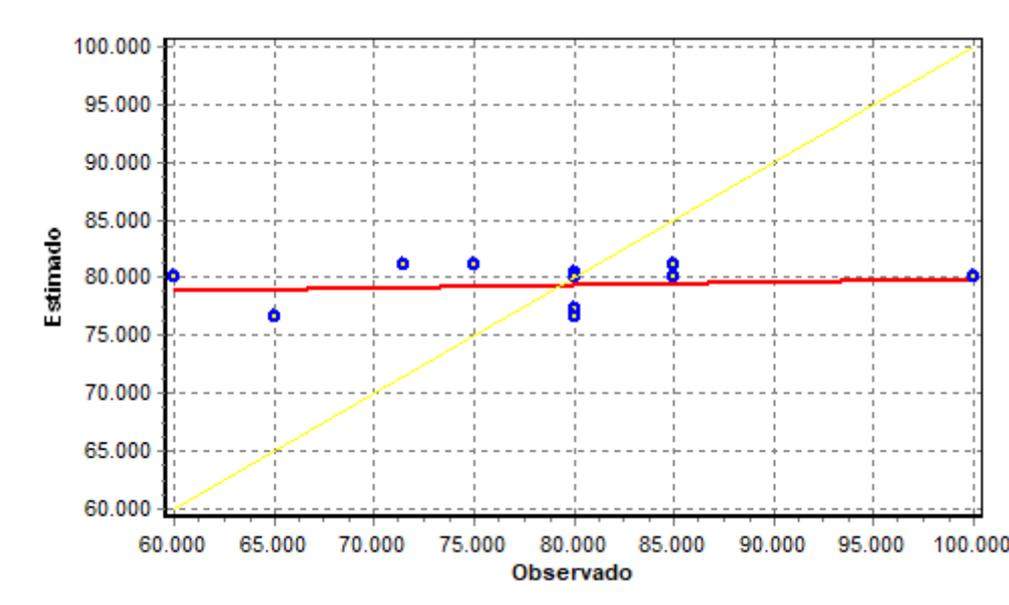
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

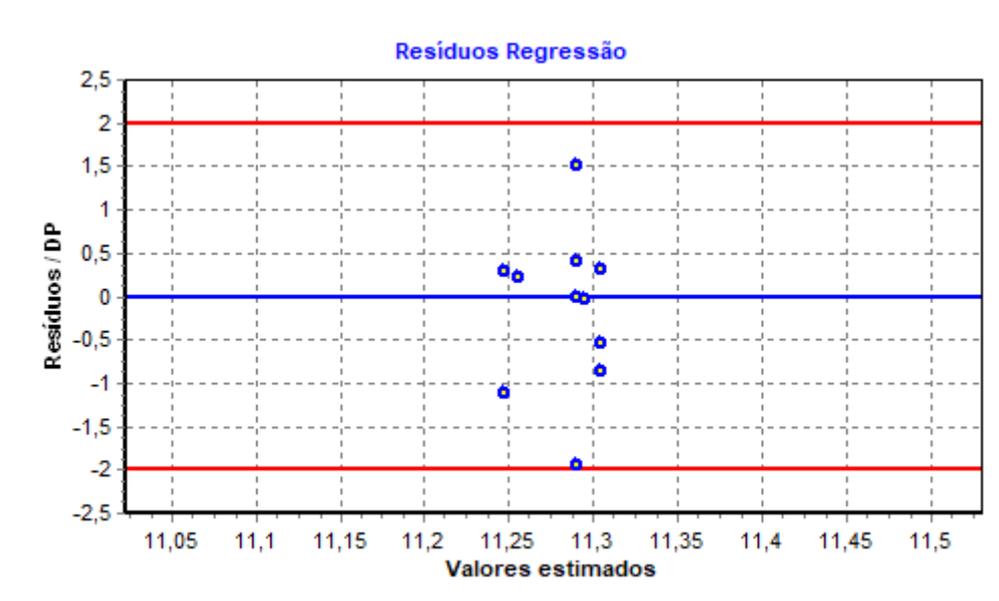
	caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)			
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

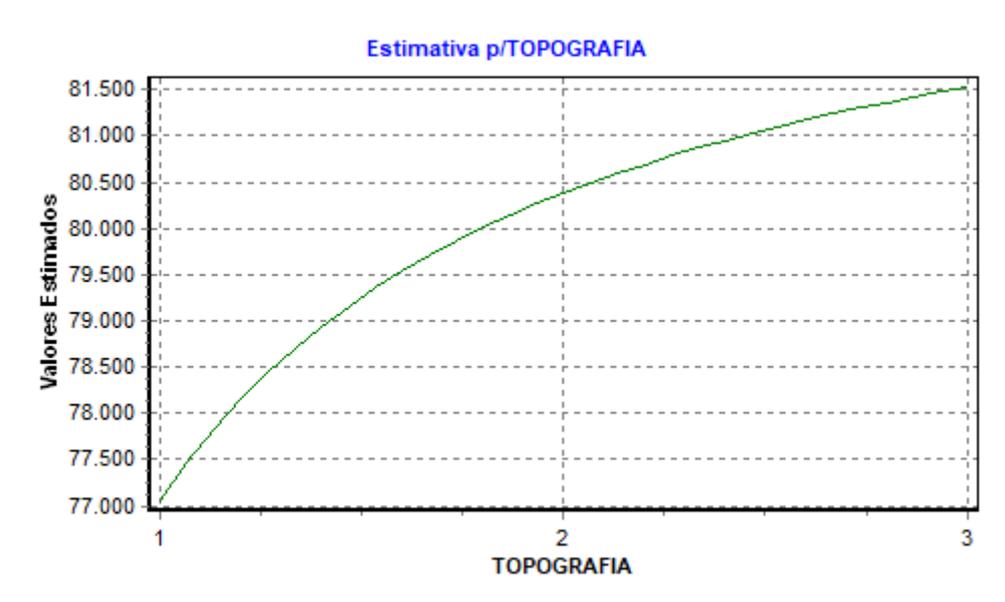


Resíduos da Regressão Linear



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	ELLO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 94789-8198
2		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Mairinque Gestao e Adm. Mobiliaria	(11) 97273-6871
3		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Mairinque Gestao e Adm. Mobiliaria	(11) 97273-6871
4		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Mairinque Gestao e Adm. Mobiliaria	(11) 97273-6871
5		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Imobiliária Deal Imóveis	(15) 98125-2342
6		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	LEAL IMOVEIS SP	(11) 95034-7094
7	*	Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Newcore II	(11) 4580-4274
8		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Ivo Cordeiro Farias	(19) 3461-6040
9		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Imobiliária Deal Imóveis	(15) 98125-2342
10		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Eliane Imóveis	(19) 99310-2216
11		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	GRUPO TREVO	(15) 3281-3208
12		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Imobiliária Deal Imóveis	(15) 98125-2342
13		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Imobiliária Deal Imóveis	(15) 98125-2342
14		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Ivo Cordeiro Farias	(19) 3461-6040
15		Paranapanema - SP	Rodovia Raposo Tavares 266	Westhouse Imoveis	(11) 93358-2615

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ITEM	DATA DA COLETA	EVENTO	ÁREA TOTAL	TESTADA	ESQUINA	TOPOGRAFIA	VALOR TOTAL (R\$)
1		1,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	3,00	71.500,00
2		2,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	1,00	80.000,00
3		3,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	1,00	65.000,00
4		4,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	2,00	60.000,00
5		5,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	2,00	85.000,00
6		6,00	28/06/2024	2,00	480,00	13,00	0,00	1,00	80.000,00
7	*	7,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	3,00	42.000,00
8		8,00	28/06/2024	2,00	453,00	13,00	0,00	2,00	80.000,00
9		9,00	28/06/2024	2,00	455,00	13,00	0,00	1,00	80.000,00
10		10,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	2,00	100.000,00
11		11,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	3,00	85.000,00
12		12,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	3,00	75.000,00
13		13,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	2,00	80.000,00
14		14,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	1,00	80.000,00
15		15,00	28/06/2024	2,00	450,00	13,00	0,00	2,00	100.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	72.851,06	74.474,76	75.300,13	9,00%	
Valor Médio	80.054,53	81.838,78	82.745,76	-	III
Valor Máximo	87.970,27	89.930,95	90.927,61	9,89%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
CIDADE	Paranapanema - SP	-
ENDEREÇO	Rodovia Raposo Tavares 266	-
ÁREA TOTAL	455,00	Não
TOPOGRAFIA	3,00	Não

14. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

. Após minuciosa análise e cálculos realizados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Propriedade	Valor	
77.411	R\$ 80.000,00	Oitenta mil reais

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 30 (trinta) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 28 de junho de 2024.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670