

---

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

---



**Razão Social/Contratante:**

**Atena Preparadora de Leiloes e Gestao de Pátios Ltda;**

**CNPJ:**

**20.089.941/0001-50;**

**Finalidade:**

**Avaliação de Imóvel Urbano;**

**Objetivo:**

**Determinação do valor justo de Mercado**

**Objeto da avaliação:**

**Terreno Urbano – Matrícula nº 90.696 – O. R. I. Atibaia – SP.**

**Localização:**

**Rodovia Fernão Dias (BR-381), km 52, sentido Sul, Atibaia – SP.**

---

## EMPRESA

---

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

---

## NORMAS TÉCNICAS

---

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA<sup>1</sup>, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

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

<sup>1</sup> CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

<sup>2</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

<sup>3</sup> NBR – Norma Brasileira.

## SUMÁRIO

<b>1 RESUMO DA AVALIAÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL</b> .....	<b>4</b>
<b>3 VISTORIA</b> .....	<b>5</b>
<b>4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b> .....	<b>5</b>
<b>4.1 ASPECTOS GERAIS</b> .....	<b>5</b>
<b>4.2 INFRAESTRUTURA URBANA</b> .....	<b>6</b>
<b>4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS</b> .....	<b>6</b>
<b>5 DOCUMENTAÇÃO</b> .....	<b>6</b>
<b>6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b> .....	<b>7</b>
<b>6.1 LOCALIZAÇÃO</b> .....	<b>7</b>
<b>6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> .....	<b>9</b>
<b>7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b> .....	<b>9</b>
<b>8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS</b> .....	<b>11</b>
<b>8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO</b> .....	<b>12</b>
<b>8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b> .....	<b>12</b>
<b>8.2.2 GRAU ATINGIDO</b> .....	<b>13</b>
<b>8.2.3 GRAU DE PRECISÃO</b> .....	<b>13</b>
<b>9 ANEXOS</b> .....	<b>14</b>
<b>9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL</b> .....	<b>14</b>
<b>9.2 DOCUMENTAÇÃO</b> .....	<b>15</b>
<b>10 DADOS DE MERCADO</b> .....	<b>25</b>
<b>10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO</b> .....	<b>26</b>
<b>10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS</b> .....	<b>27</b>

## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

**VALOR DE MERCADO – Matrícula 90.696**

**R\$ 3.288.000,00**

(Três Milhões Duzentos e Oitenta e Oito Mil Reais)

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

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 27 de junho de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

### 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 26 de junho de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Foi efetuado vistoria remota do imóvel, sendo realizado levantamentos por imagens de satélite e visualização dos aspectos locais pelos sites do google Earth e Google Maps.

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

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

### 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

#### 4.1 ASPECTOS GERAIS

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

- Área: 478,521 km<sup>2</sup> (2022);
- População Estimada: 158.647 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 331,54 habitantes/km<sup>2</sup> (2022);
- PIB per capita: R\$ 57.512,36 (2021);
- IDH-M: 0,765 (2010)

## 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

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

## 4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

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

## 5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrículas nº 90.696 do 3º. O. R. I. de Atibaia – SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

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

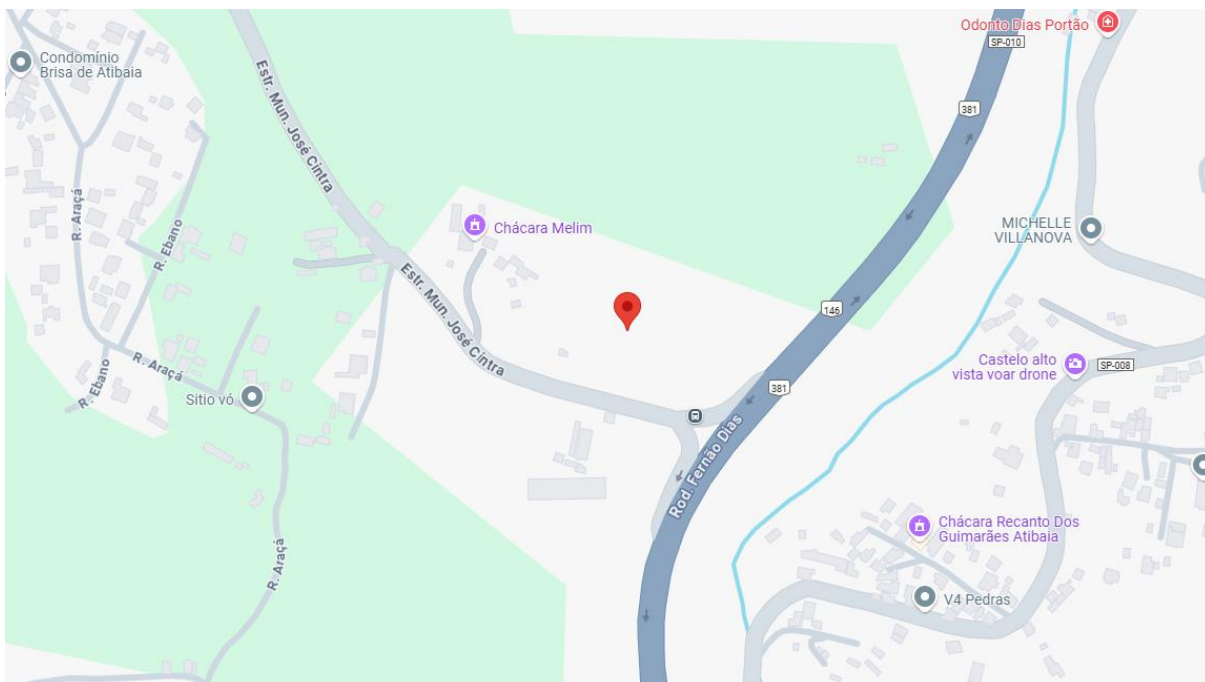
## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 LOCALIZAÇÃO

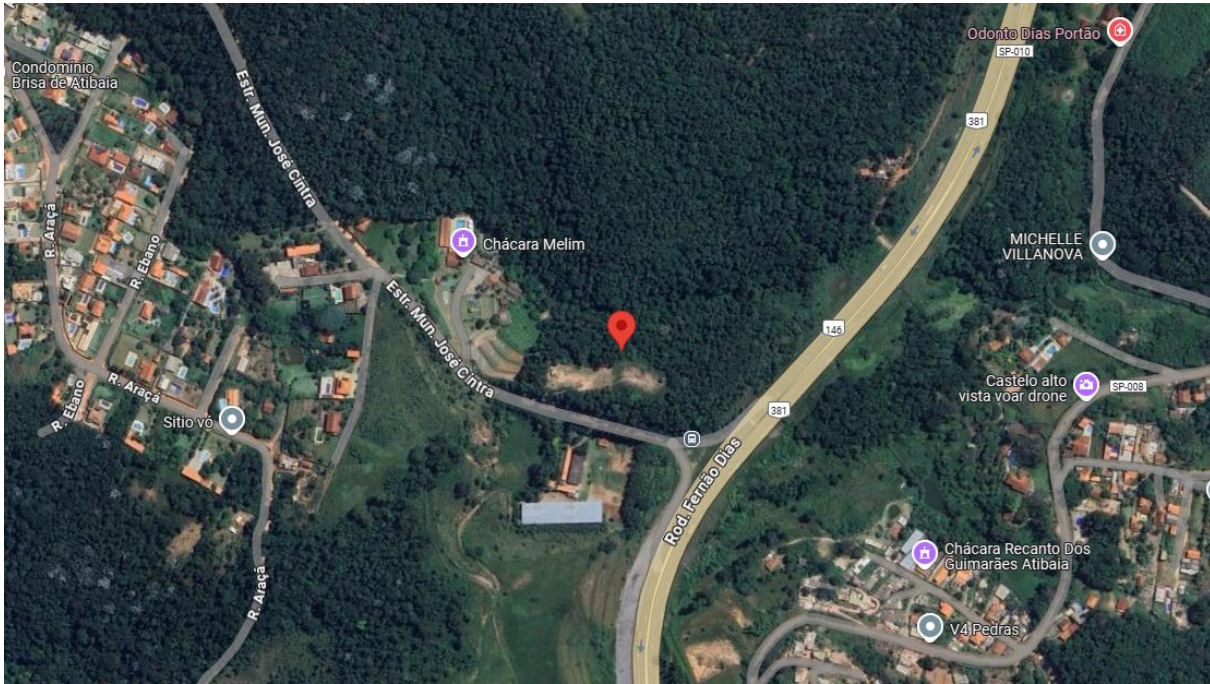
Os imóveis em avaliação estão localizados na frente para à Rodovia Fernão Dias (BR-381), km 52, sentido Sul, Atibaia – SP. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO – Coordenadas - 23°13'51.2"S 46°36'08.2"W



DETALHES DO SATÉLITE - Coordenadas - 23°13'51.2"S 46°36'08.2"W



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

<b>Matrícula =</b>	<b>90.696</b>
<b>Inscrição Municipal =</b>	<b>20.001.000.00.0117184</b>
<b>Terreno Matrícula =</b>	<b>23.252,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Situação na quadra =</b>	<b>Esquina</b>
<b>Formato =</b>	<b>Irregular</b>
<b>Topografia =</b>	<b>Aclive até 10%</b>
<b>Dimensões</b>	
<b>Testada =</b>	<b>204,73 metros</b>
<b>Lateral Direita =</b>	<b>35,00 metros</b>
<b>Lateral Esquerda =</b>	<b>136,51 metros</b>
<b>Fundos =</b>	<b>117,85 metros</b>
<b>Coordenadas geográficas =</b>	<b>23°13'51.2"S 46°36'08.2"W</b>

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas posições, topografias e formatos.

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

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

## 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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

#### 8.1.1 Levantamento de Dados

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

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

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

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

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

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

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

### 8.1.2 Tratamento de Dados

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

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

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

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

## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

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

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

## 8.2.2 Grau atingido

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

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

## 8.2.3 Grau de precisão

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

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

## 9 ANEXOS

### 9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL

## 9.2 DOCUMENTAÇÃO

CNM: 120485.2.0090696-70

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA: 90.696 FICHA: 01

**IMÓVEL:** - Um terreno, situado no Km. 52, do Rodovia Fernão Dias, bairro do Portão, localizado na área urbana 1, deste município e comarca de Atibaia-SP., dentro das seguintes divisas e confrontações: "inicia-se no marco 1 (caixa de cap. d'água), daí segue em linha reta até o marco 2 com a distância de 61,92 metros e AZ=57@55'59", confrontando com a área de Serafim Melin, daí deflete a direita e segue em linha reta até o marco 3 com distância de 204,73 metros AZ=220@52'11", confrontando com a Rodovia BR 381 (Rodovia Fernão Dias), daí deflete a direita e segue em curva até o marco 4 com a distância de 16,45 metros e AZ=254@41'31", confrontando com a Estrada Municipal de Campo Largo, daí deflete a direita e segue em linha reta até o marco 5 com a distância de 136,51 metros e AZ=284@47'16", confrontando com a Estrada Municipal Campo Largo, daí deflete a esquerda e segue em linha reta até o marco 6 com distância de 31,13 metros AZ=284@04'29", confrontando com a Estrada Municipal Campo Largo, daí deflete a direita e segue em linha reta até o marco 7 com a distância de 17,99 metros AZ=27@28'40" confrontando com a área de Serafim Melin, daí deflete a direita e segue em linha reta até o marco 8 com a distância de 12,90 metros e AZ=29@10'56", confrontando com a área de Serafim Melin, daí deflete a direita e segue em linha reta até o marco 9 com distância de 12,90 metros e AZ=29@10'48", confrontando com a área de Serafim Melin, daí a direita e segue em linha reta até o marco 10 com a distância de 18,80 metros e AZ=32@02'50", confrontando com a área de Serafim Melin, daí deflete a direita e segue em linha reta até o marco 11, com a distância de 37,03 metros e AZ=38@29'35", confrontando com a área de Serafim Melin, daí deflete a direita e segue pelo correço até o marco 1 com a distância de 226,47 metros confrontando com a área de Serafim Melin, encerrando assim uma área total de 23.252,80 metros quadrados".

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 20.001.000/00-011/184.  
Atibaia, 16 de maio de 2006.

João de Anarante Leite  
Escrivão Autorizado

★ R.1-90.696 - USUCAPIÃO - Em cumprimento ao R. Mandado de 06 de abril de 2004, extraído dos autos da Ação de Usucapião,

CONTINUA NO VERSO ...

SOLICITADO POR: ATENA EPP - CPF/CNPJ: 08.896.410-00 DATA: 10/04/2025 08:43:12 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

90.696

FICHA

01

VERSO

processo nº. 465/01, do Juízo de Direito da 3ª Vara desta comarca de Atibaia-SP., e de conformidade com a r. sentença de 05/12/2003, transitada em julgado em 16/03/2004, foi atribuído o domínio do imóvel desta matrícula a **OSEAS FERNANDES DO PRADO JUNIOR**, brasileiro, comerciante, RG. n. 14.057.145, CPF. n. 027.440.538-56, e sua esposa com quem é casado desde o dia 04 de maio de 1990, pelo regime da comunhão parcial de bens, **CÉLIA PETRI DO PRADO**, brasileira, do lar, RG. n. 20.805.294-SP., CPF. n. 123.520.218-63, residentes e domiciliados na Estrada Palavra da Vida, n. 231, Jundiaizinho, Mairiporã-SP. Valor R\$. 27.465,38. Valor Venal R\$. 111.790,16. Atibaia, 16 de maio de 2006.  
[Microfilme nº. 195.008 de 09/05/2006 - tolo nº. 3.2901]

João de Amranto Leite  
Escrevente Autorizado

Av.02/90.696 - Ex officio - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 20.001.000.00-0117184. Atibaia, 06 de outubro de 2016. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana

R.03/90.696 - Protocolo nº 302.877 de 06/09/2016, reap. em 30/09/2016 - VENDA E COMPRA - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 26 de outubro de 2015, no 1º Tabelionato de Notas de Praia Grande-SP, livro 1.771, folhas 303, os proprietários OSEAS FERNANDES DO PRADO JUNIOR e sua mulher CELIA PETRI DO PRADO, já qualificados, residentes e domiciliados à Estrada Laramara, nº 231, Jundiaizinho, Mairiporã-SP, venderam o imóvel aqui matriculado a **EDIVALDO LOPES**, brasileiro, administrador, CNH: 02637326645 DETRAN/SP, onde consta o RG: 18567257 SSP/SP, CPF: 108.115.498-52, divorciado desde 23/04/2013, residente e domiciliado à Rua Abiurana, nº 234, Alphaville, Campinas-SP, pelo preço de R\$ 319.258,25, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 6.385,17 sobre o valor de R\$ 319.258,25, paga em 26/10/2015. Atibaia, 06 de outubro de 2016. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

ATIBAIA - Estado de São Paulo  
CNS n.º 12.048-5

MATRÍCULA  
**90.696**

FICHA  
**02**

**Av.04/90.696** - Ex-Officio - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 10/04/2013, CGI 4536, na Central de Indisponibilidade, é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário pelo R.03 **EDIVALDO LOPES**, CPF nº 108.115.498-52, nos termos da r.determinação do Juízo de Direito da 2ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, processo nº 111302201505150032. Atibaia, 06 de outubro de 2016. O Escrevente,

*Francisco José de Camargo Viana*

**Av.05/90.696** - Ex-Officio - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 10/04/2013, CGI 4572, na Central de Indisponibilidade, é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário pelo R.03 **EDIVALDO LOPES**, CPF nº 108.115.498-52, nos termos da r.determinação do Juízo de Direito da 2ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, processo nº 1113022010. Atibaia, 06 de outubro de 2016. O Escrevente,

*Francisco José de Camargo Viana*

**Av.06/90.696** - Ex-Officio - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 08/07/2015, sob nº 2015010711.00063403-IA-780, na Central de Indisponibilidade, CGI nº 35726, é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário pelo R.03 **EDIVALDO LOPES**, CPF nº 108.115.498-52, nos termos da r.determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, processo nº 01374003420085160131. Atibaia, 06 de outubro de 2016. O Escrevente,

*Francisco José de Camargo Viana*

**Av.07/90.696** - Ex-Officio - **RETIFICAÇÃO** - Nos termos do Art. 213, I, a, da Lei 6.015/73, é feita a presente para constar na Av.04 que o número certo do processo é 11130220105150032, e não como constou. Atibaia, 09 de agosto de 2017. O Escrevente,

*Claudio Bueno de Faria*

★ **Av.08/90.696** Protocolo n. 311.902 de 03/08/2017 - **LEVANTAMENTO DE**  
(continua no verso)

**INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 28/07/2017, sob nº 201707.2813.00330851-TA-130, na Central da Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, no processo nº 11130220105150032 é feita esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da decretação de indisponibilidade da Av. 04 (ofício de origem nº 201303.2617.00006908-IA-160) desta matrícula. Atibaia, 09 de agosto de 2017. O Escrevente,

  
Cláudio Bueno de Faria

Av.09/90.696 - Protocolo n. 312.512 de 25/08/2017 - **LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 07/08/2017, sob nº 201708.0716.00336410-TA-600, na Central da Indisponibilidade, expedido pela Central de Mandados de Campinas-SP, no processo nº 01374003420085160131 é feita esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da decretação de indisponibilidade da Av. 06 (ofício de origem nº 201507.0711.00063403-IA-780) desta matrícula. Atibaia, 29 de agosto de 2017. O Escrevente,

  
Cláudio Bueno de Faria

Av.10/90.696 - Protocolo n. 314.235 de 25/10/2017 - **LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 20/10/2017, sob nº 201710.2016.00387215-TA-360, na Central da Indisponibilidade, expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, no processo nº 1113022010 é feita esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da decretação de indisponibilidade da Av.05 desta matrícula. Atibaia, 27 de outubro de 2017. O Escrevente,

  
Cláudio Bueno de Faria

R.11/90.696 - Protocolo nº 315.227 de 28/11/2017 - **Título: VENDA E COMPRA - Forma do título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 17 de agosto de 2016, no 1º Tabelionato de Notas de Campinas-SP, livro 2.591, folhas 161/163. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitente(s):** EDIVALDO LOPES, já qualificado. **Adquirente(s):** **GUILHERME RODRIGO LOPES**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG: 38.794.899-5 SSP/SP, CPF: 445.775.638-51, residente e domiciliado à Rua das Abelias, nº 641, Alphaville Dom Pedro, Campinas-SP. **Valor:** R\$ 319.258,25 do qual foi dado quitação.

(continua na ficha 03) 

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
90.696

FICHA  
03

## REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo  
CNS n.º 12.048-5

**Observações:** Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI no valor de R\$ 6.385,17 sobre o valor de R\$ 319.258,25 paga em 17/08/2016. Atibaia, 05 de dezembro de 2017. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana

Escrevente Autorizado

Emerson Luis Ladini

Av.12/90.696 - Protocolo n. 331.318 de 07/05/2019 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** - Conforme Certidão expedida pelo Juízo de Direito da 43ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo-SP, datada de 26 de abril de 2019, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, Processo nº 1032625-03.2019.8.26.0100, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTO DE DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSECTORIAL DANIELE LP, CNPJ 09.414.255/0001-75, em face do proprietário do imóvel aqui matriculado GUILHERME RODRIGO LOPES; e DISTRIBUIDORA WM LTDA, CNPE 51.032.399/0001-23; APARECIDA HELENA AGOSTINHO CALÇA, CPF 158.705.418-52; ROBERTO CALÇA, CPF 580.606.188-49; EDIVALDO LOPES, CPF 108.115.498-52; e BG LOPES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, CNPJ 15.345.508-0001-07. Valor R\$ 309.346,85. Atibaia, 14 de maio de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485331INV000048097EC191

Emerson Luis Ladini

R.13/90.696 - Protocolo n. 344.892 de 20/07/2020 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela escritura de 04/05/2020, livro 3.844, folhas 91, lavrada no 12º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos Artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, pelo seu proprietário GUILHERME RODRIGO LOPES, já qualificado, e foi transmitida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária **BRK S.A. FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**. CNPJ: 12.865.507/0001-97, com sede à Rua Joaquim, nº 466, Edifício Brascan Century Corporate. 13º Andar. Salas 1302 e 1303, São Paulo-SP, em garantia do crédito por esta concedido à interveniente **devedora DISTRIBUIDORA WM LTDA**, CNPJ: 51.032.399/0001-23, com sede à Rua Balão Mágico, nº 855, Jardim do Rio Cotia, Glapão 01, Cotia-SP, no valor de total de 6.000.000,00, sendo: I - Cédula de crédito bancário - conta garantida nº 00000002973 (CCBI) emitida em 20/01/2020, com vencimento final previsto para o dia 14/01/2021 no valor de R\$ 4.000.000,00 a devedora se comprometeu a restituir o saldo devedor da dívida inicial, atualizada, por meio de 01 única parcela, com

(continua no verso)


ONR

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA  
90.696

FICHA  
03

vencimento em 14/01/2021, acrescido de juros + 100% da variação do CDI, taxa de juros 1,30% ao mês / 16,765178% ao ano. II - Cédula de crédito bancário - conta garantida nº 00000002991 (CCB2) emitida em 13/02/2020, com vencimento final previsto para o dia 08/02/2021 no valor de R\$ 2.000.000,00 a devedora se comprometeu a restituir o saldo devedor da dívida inicial, atualizada, por meio de 01 única parcela, com vencimento em 08/02/2021, acrescido de juros + 100% da variação do CDI, taxa de juros 1,30% ao mês / 16,765178% ao ano. O imóvel foi avaliado em R\$ 5.115.116,00 para fins de leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da parcela vencida e não paga. Constan da escritura as demais cláusulas e condições, que ficam fazendo parte integrante deste registro. Atibaia, 28 de julho de 2020. O Escrevente,  
Selo digital: 120485321YK000143636JJ20P.

  
Claudio Bueno de Faria

Av.14/90.696 - Protocolo n. 360.676 de 05/07/2021 - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 09/06/2021, sob nº 202106.0916.01667736-IA-770, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito do 3º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, processo nº 00070409220218260100 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da credora fiduciária pelo R.13, BRK S.A. FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, CNPJ 12.865.507/0001-97. Atibaia, 07 de julho de 2021. O Escrevente,  
Selo digital: 120485331RC000250839JR215.

  
José Roberto Amaral Zanoni

Av.15/90.696 - Protocolo Eletrônico n. 362.191 de 03/08/2021 - AC000944627 - **LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - Conforme a decisão de 16/07/2021 em cumprimento ao ofício protocolado em 08/07/2021, sob nº 202107.08.14.01712101-TA-600, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo do 3º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, processo nº 00070409220218260100 é feita esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da decretação de indisponibilidade da Av.14 desta matrícula. Atibaia, 18 de agosto de 2021. O Escrevente,  
Selo digital: 120485331AK000265976BB216.

  
Francisco José de Camargo Viana

(continua na ficha 04)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

90.696

FICHA

04

ATIBAIA - Estado de São Paulo  
CNS n.º 12.048-5

**Av.16/90.696** - Protocolo eletrônico n. 367.760 de 22/11/2021 - AC001144201 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela escritura a seguir registrada, foi autorizado pela credora BRK S.A. CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO o **CANCELAMENTO DO R.13** nesta matrícula. Valor R\$ 6.000.000,00. Atibaia, 11 de janeiro de 2022. O Escrevente,  
Selo digital: 120485331DP000312796JK22G.

*Cláudio Bueno de Faria*

**R.17/90.696** - Protocolo eletrônico n. 367.760 de 22/11/2021 - AC001144201 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela escritura lavrada em 10/11/2021, livro 2633, folhas 367, no 27º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos Artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, pelo seu proprietário GUILHERME RODRIGO LOPES, já qualificado, e foi transmitida sua propriedade resolúvel, a credora fiduciária BRK S.A. CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, CNPJ: 12.865.507/0001-97, NIRE: 35300133340 JUCESP, com sede à Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Corporate, 13º Andar, Salas 1302 e 1303, São Paulo-SP, em garantia do crédito por esta concedido à interveniente devedora DISTRIBUIDORA WM LTDA, CNPJ: 51.032.399/0001-23, NIRE: 35201959444 JUCESP, com sede à Rua Balão Mágico, nº 855, Jardim do Rio Cotia, Galpão 01, Cotia-SP, no valor de total de R\$ 11.422.798,43, sendo: I - Cédula de crédito bancário - conta garantida nº 0000003372 (CCB1) emitida em 15/12/2020, com vencimento final inicialmente previsto para o dia 21/12/2022 no valor de R\$ 7.768.278,63, a devedora se comprometeu a restituir o referido valor inicialmente por meio de 25 parcelas, sendo a primeira com vencimento em 22/12/2020 e a última com vencimento em 21/12/2022; Por meio do 1º Instrumento Aditivo à Cédula de Crédito Bancário - conta garantida nº 0000003372 (Aditamento) emitido em 29/07/2021, com vencimento final previsto para 26/07/2024, sem o intuito de novação; as partes resolveram alterar as condições da CCB, comprometendo-se a devedora a pagar a dívida por meio de 36 parcelas, sendo a primeira com vencimento em 25/08/2021 e a última com vencimento em 26/07/2024; II - Cédula de crédito bancário - conta garantida nº 0000003587 (CCB2) emitida em 29/07/2021, com vencimento final previsto para o dia 26/07/2024 no valor de R\$ 2.004.519,80, a devedora se comprometeu a restituir o referido valor inicialmente por meio de 36 parcelas, sendo a primeira com vencimento em 25/08/2021 e a última com vencimento em 26/07/2024; III - Cédula de crédito bancário - conta garantida nº 0000003588 (CCB3)

(continua no verso)

ONR

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

90.696

FICHA

04

emitida em 29/07/2021, com vencimento final previsto para o dia 27/10/2021 no valor de R\$ 1.650.000,00, a devedora se comprometeu a restituir o referido valor em 27/10/2021. O imóvel foi avaliado em R\$ 2.180.000,00 para fins de leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 10 dias do vencimento da parcela não paga. Constan da escritura as demais cláusulas e condições, bem como os valores principal e de juros de cada uma das parcelas e o índice de correção, que ficam fazendo parte integrante deste registro. Atibaia, 11 de janeiro de 2022. O Escrevente,  
Selo digital: 120485321RC000312797FS22O.

*Claudio Bueno de Faria*

**R.18/90.696** - Protocolo eletrônico n. 382.226 de 04/10/2022 reap. em 14/10/2022 - AC001976408 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Pela escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 30 de setembro de 2022, livro 2.703, folhas 167, no 27º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, o proprietário GUILHERME RODRIGO LOPES, já qualificado, deu em pagamento o imóvel aqui matriculado em decorrência do não cumprimento da obrigação assumida na Alienação Fiduciária no R.17, GCB nº 3588, à **BRK S.A. CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, CNPJ: 12.865.507/0001-97, NIRE: 35300133340 JUCESP, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, Sala 1101, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 2.994.098,91. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 28403 no valor de R\$ 59.881,98, paga em 30/09/2022. Atibaia, 03 de novembro de 2022. O Escrevente,  
Selo digital: 120485321RH000401241E22W.

*Francisco José de Camargo Viana*

**Av.19/90.696** - Protocolo n. 405.679 de 03/04/2024 - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 19/03/2024, sob nº 202403.1912.03225378-IA-840, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito do 2º Ofício de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo-SP, processo nº 11812625120238260100 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da proprietária pelo R.18, **BRK S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, CNPJ: 12865507000197. Atibaia, 04 de abril de 2024. O Escrevente,  
Selo digital: 120485331JW000549203PU24C.

*José Roberto Amaral Zanoni*



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

90.696

FICHA

04

emitida em 29/07/2021, com vencimento final previsto para o dia 27/10/2021 no valor de R\$ 1.650.000,00, a devedora se comprometeu a restituir o referido valor em 27/10/2021. O imóvel foi avaliado em R\$ 2.180.000,00 para fins de leilão extrajudicial. Prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97: 10 dias do vencimento da parcela não paga. Constan da escritura as demais cláusulas e condições, bem como os valores principal e de juros de cada uma das parcelas e o índice de correção, que ficam fazendo parte integrante deste registro. Atibaia, 11 de janeiro de 2022. O Escrevente,

Selo digital: 120485321RC000312797FS22O.

*Claudio Bueno de Faria*

**R.18/90.696** - Protocolo eletrônico n. 382.226 de 04/10/2022 reap. em 14/10/2022 - AC001976408 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Pela escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 30 de setembro de 2022, livro 2.703, folhas 167, no 27º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, o proprietário GUILHERME RODRIGO LOPES, já qualificado, deu em pagamento o imóvel aqui matriculado em decorrência do não cumprimento da obrigação assumida na Alienação Fiduciária no R.17, GCB nº 3588, à **BRK S.A. CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, CNPJ: 12.865.507/0001-97, NIRE: 35300133340 JUCESP, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, Sala 1101, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 2.994.098,91. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 28403 no valor de R\$ 59.881,98, paga em 30/09/2022. Atibaia, 03 de novembro de 2022. O Escrevente,

Selo digital: 120485321RH000401241E22W.

*Francisco José de Camargo Viana*

**Av.19/90.696** - Protocolo n. 405.679 de 03/04/2024 - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 19/03/2024, sob nº 202403.1912.03225378-IA-840, na Central de Indisponibilidade, expedido pelo Juízo de Direito do 2º Ofício de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo-SP, processo nº 11812625120238260100 é feita esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da proprietária pelo R.18, **BRK S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, CNPJ: 12865507000197. Atibaia, 04 de abril de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331JW000549203PU24C.

*José Roberto Amaral Zanoni*



ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DA ESTANCIA DE ATIBAIA

Número  
24263

**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS  
RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIARIOS**

Nome / Razão Social

EDIVALDO LOPES CPF: 108.\*\*\*.\*\*\*-52

Aviso

Com débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à

Finalidade

Mensagem

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal inscrever e cobrar débitos de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Planejamento e Finanças, constatamos existir pendências em seu nome relativas ao imóvel com a inscrição acima mencionada, até a presente data, nos termos do Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1996).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito do Município da Estância de Atibaia.

A certidão expedida em nome de pessoa jurídica abrange exclusivamente o estabelecimento identificado no CNPJ.

Inscrição

Imóvel: 319554 - Inscrição: 20.001.000.00.0117184 - Quadra: IL 90 - Matrícula: 90696  
Endereço: Estrada MUNICIPAL JOSE CINTRA, 0 - Bairro bairro: 37013 - CEP 12.948-221




Código de Controle

CWKYR89BCZ8JJBH3

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.  
<https://www.atibaia.sp.gov.br/>

Atibaia (SP), 29 de Junho de 2025

## 10 DADOS DE MERCADO

	Amostra n.º	1	Código	Data: 27/06/2025		
	Link	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-colonial-bairros-atibaia-23833m2-venda-RS2000000-id-2763593027/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-colonial-bairros-atibaia-23833m2-venda-RS2000000-id-2763593027/</a>				
	Endereço:	Estrada Hisaichi Takebayashi				
	Bairro:	Jardim Colonial	Cidade:	Atibaia	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Diego Moreira - (11) 99899-3705			Idade aparente :	0
	Tipo:	Gleba Urbana	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0
	Terreno (m2)	23.833,00	Testada	398,00	Área construída (m2)	0,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
	N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
	Preço de venda	R\$3.000.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 125,88
Obs.:	Gleba sem benfeitoras em área industrial / comercial					
	Amostra n.º	2	Código	Data: 27/06/2025		
	Link	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-imperial-bairros-atibaia-5600m2-venda-RS11000000-id-2790419019/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-imperial-bairros-atibaia-5600m2-venda-RS11000000-id-2790419019/</a>				
	Endereço:	Estrada Rio do Peixe				
	Bairro:	Jardim Imperial	Cidade:	Atibaia	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Invest Imóveis Atibaia - (11) 99515-4861			Idade aparente :	0
	Tipo:	Gleba Urbana	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0
	Terreno (m2)	5.600,00	Testada	50	Área construída (m2)	0,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
	N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
	Preço de venda	R\$1.100.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 196,43
Obs.:	Gleba sem benfeitoras em área industrial / comercial					
	Amostra n.º	3	Código	Data: 27/06/2025		
	Link	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itapetininga-bairros-atibaia-6000m2-venda-RS9800000-id-2775635758/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itapetininga-bairros-atibaia-6000m2-venda-RS9800000-id-2775635758/</a>				
	Endereço:	Estrada do Jataí, 3000				
	Bairro:	Itapetininga	Cidade:	Atibaia	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Invest Imóveis Atibaia - (11) 99515-4861			Idade aparente :	0
	Tipo:	Gleba Urbana	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0
	Terreno (m2)	6.000,00	Testada	60	Área construída (m2)	0,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
	N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
	Preço de venda	R\$ 980.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 163,33
Obs.:	Gleba sem benfeitoras em área industrial / comercial					
	Amostra n.º	4	Código	Data: 27/06/2025		
	Link	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponte-alta-bairros-atibaia-20000m2-venda-RS20000000-id-2809049514/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponte-alta-bairros-atibaia-20000m2-venda-RS20000000-id-2809049514/</a>				
	Endereço:	Estrada Giacobbe Burigo Bafo				
	Bairro:	Ponte Alta	Cidade:	Atibaia	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Akira Soluções Imobiliárias - (11) 97145-8797			Idade aparente :	0
	Tipo:	Gleba Urbana	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0
	Terreno (m2)	20.238,05	Testada	60	Área construída (m2)	0,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
	N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
	Preço de venda	R\$2.200.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 108,71
Obs.:	Gleba sem benfeitoras em área industrial / comercial					
	Amostra n.º	5	Código	Data: 27/06/2025		
	Link	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponte-alta-bairros-atibaia-28900m2-venda-RS28900000-id-2748918435/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponte-alta-bairros-atibaia-28900m2-venda-RS28900000-id-2748918435/</a>				
	Endereço:	Rodovia Edgar Máximo Zambotto				
	Bairro:	Ponte Alta	Cidade:	Atibaia	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Epd Brokers - (11) 3963-0171			Idade aparente :	0
	Tipo:	Gleba Urbana	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0
	Terreno (m2)	28.900,00	Testada	150	Área construída (m2)	0,00
	Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
	N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
	Preço de venda	R\$2.890.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 100,00
Obs.:	Gleba sem benfeitoras em área industrial / comercial					

## 10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

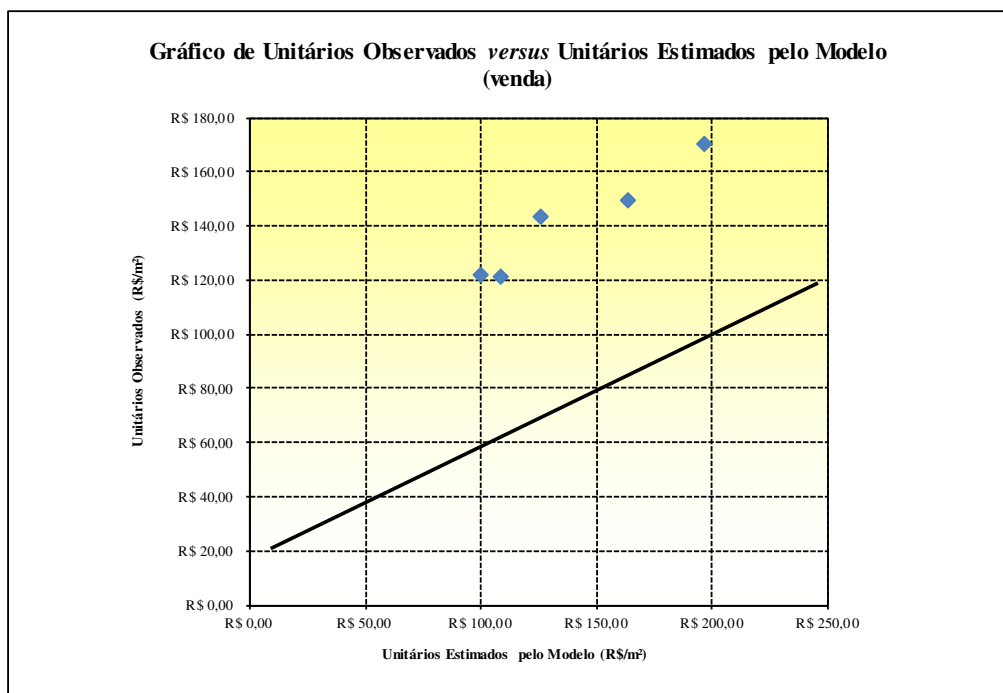
### PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO MATRÍCULA Nº 90.696

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 125,88	0,94	1,10	1,00	1,00	1,10	1,003	1,00	1,00	R\$ 143,61
2	R\$ 196,43	0,94	1,00	1,00	1,00	1,10	0,837	1,00	1,00	R\$ 170,00
3	R\$ 163,33	0,94	1,05	1,00	1,00	1,10	0,844	1,00	1,00	R\$ 149,71
4	R\$ 108,71	0,94	1,10	1,00	1,00	1,10	0,983	1,00	1,00	R\$ 121,51
5	R\$ 100,00	0,94	1,15	1,00	1,00	1,10	1,028	1,00	1,00	R\$ 122,19
6										
7										
8										
9										
10										

Média =	R\$ 141,40
limite superior = + 30%	R\$ 183,82
limite inferior = - 30%	R\$ 98,98
amostra fora da média	Não há

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno (m²)	23.252,80
Área Terreno (R\$ / m²)	R\$ 141,40
Valor Total	R\$ 3.288.027,67
<b>Valor adotado</b>	<b>R\$ 3.288.000,00</b>



## 10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



**LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS**