

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 - Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

AVALIAÇÃO

(PTAM)

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

IMÓVEL

RESIDÊNCIA

RUA SANTA MARIA, Nº 244

BAIRRO: PÃO DE AÇÚCAR

CAPIVARI - SP

MATRÍCULA 48.193

ABRIL / 2.025

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 - Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

A V A L I A Ç Ã O

PTAM - PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

PROPRIETÁRIO:

ADILSON GARCIA

Localização

CAPIVARI - SP

MATRÍCULA
48.193

Rua Santa Maria, nº 244
Pão de Açúcar – Capivari - SP

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 - Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

RESUMO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA - PTAM

**RESIDÊNCIA ASSOBRADADA: RUA SANTA MARIA, Nº 244
PÃO DE AÇÚCAR – CAPPIVARI – SP**

PROPRIEDADE:

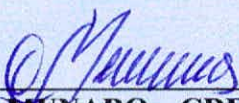
ADILSON GARCIA

Solicitação de : Eduardo Garcia

TOTAL GERAL= R\$ 1.794.526,00

**(HUM MILHÃO SETECENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL
QUINHENTOS E VINTE E SEIS REAIS)**

CAPIVARI, 22 DE ABRIL DE 2.025.


GERALDO MUNARO – CRECI 69.660

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 - Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:

EDUARDO GARCIA

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

**Rua Santa Maria, nº 244
Capivari - SP**

ÁREA DO TERRENO:

687,12 m2.

ÁREA CONSTRUÍDA:

533,00 m2.

INFRA-ESTRUTURA DO LOCAL:

**Rede de água
Rede de esgoto;
Rede de telefonia;
Energia elétrica;
Iluminação pública;
Guias
Asfalto;**

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 - Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

DETALHES DO IMÓVEL

Trata-se de área urbana.

Topografia do Imóvel = plana / declive

Sala com 4 ambientes – 4 dormitórios sendo 3 suítes - 4 banheiros – 8 vagas de garagem – piscina – churrasqueira, conforme informações do site para venda.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em referência está localizado na Rua Santa Maria, nº 244, Pão de Açúcar, do Município de Capivari - SP.

Adotado o método ROSS-HEIDECKE, para cálculos.

Utilizadas tabelas de preços PINI e SindusCon dos meses de fevereiro e março de 2.025.

Não foi possível a vistoria do imóvel internamente, conforme solicitante, foi feita a análise internamente pela fachada.

O valor de um imóvel urbano e sua atração no mercado imobiliário está diretamente relacionado com a capacidade de gerar renda e valorização.

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 - Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

VOCAÇÃO DO IMÓVEL:

Residencial

OBJETIVO DO LAUDO

Avaliação a nível de mercado.

ALGUNS DADOS:

Matrícula 48.193

Área do terreno 687,12 m².

Área de construção 533,00m².

Topografia plana e leve declive.

Fechamento de muros.

Imóvel assobradado

VALORIZAÇÃO

Valorização por metro quadrado:

Considerando a tabela de valores de construção da Pini e SindusCon dos meses de fevereiro e março de 2.025 (últimos disponíveis) temos:

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 - Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

TABELA PINI - CUPE – FEVEREIRO 2.025.

R\$ 3.139,87 (padrão médio)

TABELA SINDUSCON – MARÇO 2.025.

R\$ 2.451,74 (padrão normal)

R\$ 3.139,87 + R\$ 2.451,74 =R\$ 5.591,61

Média R\$ 2.795,80

Considerando a idade aparente de 10 anos, de um total de 65 anos de vida útil do imóvel, achamos 15,38 % de uso do mesmo, que conforme tabela ross-heidecke temos o seguinte:

Na interseção da tabela Ross-Heidecke (letra C) e 16 anos, achamos 11,60 % que deduzidos de 100,00 % temos um multiplicador de **88,40 %.**

Daí multiplicamos **R\$ 2.795,80 por **88,40 %** temos o valor depreciado de **R\$ 2.472,00** (valor por metro quadrado) do corpo da casa.**



Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660**Telefone: (19) 9 9785 5195****Rua Dr. André Assumpção, nº 195 - Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP****CÁLCULOS****Corpo da casa=473,94m²xR\$ 2.472,00=R\$ 1.171.580,00****Lazer = 27,50m²xR\$ 1.500,00=R\$ 41.250,00****Piscina = 32,00m²xR\$ =R\$ 32.000,00****SOMA = R\$ 1.244.830,00****Nota: muros-portões-outros: inclusos no valor do corpo da casa.****Terreno = 687,12 m² x R\$ 800,00 =R\$ 549.696,00****VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 1.794.526,00****VALOR TOTAL DO IMÓVEL****R\$ 1.794.526,00****Anexos:**

Tabelas de valores de construção-fevereiro e março de 2.025.	(2fls)
Tabela Ross-Heidecke	(1fl)
Cópia dos dados de site de vendas	(1fl)
Cópia da Matrícula 48.193	(4fls)
Cópia do espelho do IPTU da Prefeitura	(1fl)
Fotos	(3fls)
Sustentação Legal para Corretor de Imóveis	(1fl)
Metodologia de cálculos	(1fl)
Curriculum do avaliador	(1fl)

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2025

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.829,02	2.523,43	1.305,60	3.876,00	2.407,94	1.468,06	3.448,11	2.317,11	1.131,01
Residencial médio (2)	3.139,87	2.021,51	1.118,35	3.172,79	1.914,12	1.258,67	2.810,90	1.844,22	966,68
Residencial popular (3)	2.267,72	1.438,21	829,51	2.391,13	1.460,63	930,50	2.112,57	1.396,31	716,26
Sobrado popular (11)	2.757,30	1.763,27	994,03	2.788,67	1.674,01	1.114,66	2.440,56	1.589,57	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.262,30	2.250,73	1.011,57	3.206,18	2.061,96	1.144,22	2.850,37	1.956,55	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.947,52	2.121,66	825,86	2.968,48	2.042,47	926,01	2.766,23	2.043,28	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.796,87	1.853,89	942,98	2.917,03	1.855,32	1.061,71	2.604,34	1.784,44	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.553,46	1.556,17	997,29	2.858,77	1.451,26	1.407,51	2.508,91	1.418,70	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.301,51	1.361,55	939,96	2.361,24	1.305,75	1.055,49	2.019,56	1.209,29	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.375,31	2.177,39	1.197,91	3.199,45	1.846,63	1.352,83	2.869,46	1.821,32	1.048,14
Prédio sem elevador médio (8)	3.608,73	2.593,63	1.015,10	3.428,55	2.279,47	1.149,08	3.043,06	2.149,29	893,77
Clinica Veterinária (14)	3.361,71	2.369,26	992,45	3.314,16	2.204,09	1.110,07	3.045,37	2.212,12	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.634,55	1.967,48	667,06	2.633,46	1.871,21	762,24	2.365,59	1.777,33	588,26

Uso de Edificação	Belo Horizonte - R\$/m²			Brasília - R\$/m²			Goiania - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.551,69	2.472,77	1.078,92	3.511,33	2.429,39	1.081,95	3.441,92	2.352,75	1.089,16
Residencial médio (2)	2.738,06	1.816,95	921,12	2.783,57	1.859,48	924,08	2.662,49	1.729,52	932,97
Residencial popular (3)	1.998,42	1.316,87	681,55	2.071,07	1.385,79	685,27	1.990,30	1.297,95	692,35
Sobrado popular (11)	2.325,50	1.509,60	815,90	2.456,43	1.639,92	816,51	2.317,92	1.492,99	824,93
Prédio com elevador fino (4)	2.728,08	1.876,08	852,00	2.977,50	2.124,96	852,55	2.976,91	2.118,82	858,10
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.658,56	1.957,35	701,21	2.895,39	2.197,19	698,20	2.852,54	2.151,72	700,82
Prédio com elevador médio (10)	2.527,28	1.741,06	786,22	2.679,51	1.892,19	787,32	2.604,05	1.813,33	790,73
Prédio sem elevador médio (5)	2.402,63	1.367,18	1.035,45	2.535,33	1.496,24	1.039,09	2.473,29	1.425,61	1.047,69
Prédio sem elevador popular (6)	1.992,44	1.221,49	770,94	2.094,09	1.316,97	777,12	2.055,50	1.270,19	785,31
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.967,94	1.989,17	998,77	2.944,41	1.944,01	1.000,40	2.893,10	1.883,08	1.010,01
Prédio sem elevador médio (8)	3.181,35	2.329,76	851,60	3.167,26	2.316,26	850,99	3.087,32	2.230,39	856,93
Clinica Veterinária (14)	3.046,56	2.247,29	799,27	2.912,41	2.111,37	801,04	2.996,14	2.177,39	818,75
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.279,94	1.717,40	562,54	2.359,78	1.791,85	567,94	2.272,37	1.701,52	570,85

Uso de Edificação	Campo Grande - R\$/m² (*)			Cuiabá - R\$/m² (*)			Curitiba - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.365,23	2.345,26	1.019,98	3.354,36	2.295,44	1.058,92	3.460,29	2.100,01	1.360,28
Residencial médio (2)	2.845,88	1.975,97	869,91	2.913,42	2.009,96	903,44	2.836,27	1.677,23	1.159,04
Residencial popular (3)	1.974,46	1.330,78	643,68	2.127,09	1.456,20	670,89	2.072,80	1.214,27	858,53
Sobrado popular (11)	2.391,43	1.624,43	767,00	2.555,33	1.758,16	797,17	2.460,95	1.428,13	1.032,81
Prédio com elevador fino (4)	2.897,86	2.094,62	803,24	2.889,76	2.056,70	833,06	2.777,44	1.705,92	1.071,53
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.736,30	2.091,27	645,03	2.881,29	2.272,70	608,59	2.706,69	1.828,80	877,89
Prédio com elevador médio (10)	2.575,51	1.841,43	734,08	2.680,80	1.918,74	762,06	2.561,03	1.561,20	999,83
Prédio sem elevador médio (5)	2.473,25	1.495,49	977,77	2.551,07	1.535,99	1.015,08	2.424,54	1.120,45	1.304,10
Prédio sem elevador popular (6)	2.039,49	1.309,69	729,80	2.087,88	1.329,93	757,95	2.105,23	1.132,14	973,09
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.066,06	2.125,97	940,10	3.160,93	2.185,12	975,81	3.142,13	1.888,93	1.253,20
Prédio sem elevador médio (8)	3.218,12	2.415,62	802,50	3.390,93	2.558,25	832,68	3.044,12	1.972,71	1.071,40
Clinica Veterinária (14)	3.076,64	2.312,40	764,23	3.113,42	2.319,17	794,25	3.107,84	2.083,36	1.024,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.446,38	1.907,65	538,74	2.468,41	1.907,86	560,55	2.281,42	1.574,99	706,42

Boletim Econômico - Março de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,97	300,60	0,00	0,00	3,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.149,57	56,12
Material	843,48	41,18
Despesas Administrativas	55,43	2,71
Total	2.048,48	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,92%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.002,75	0,24	R-1	2.451,74	0,14	R-1	2.974,49	0,15
PP-4	1.873,97	0,27	PP-4	2.292,45	0,14	R-8	2.408,79	0,13
R-8	1.790,51	0,28	R-8	2.048,48	0,12	R-16	2.616,57	0,11
PIS	1.388,25	0,27	R-16	1.990,50	0,11			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, março de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.378,12	0,08	CAL-8	2.514,59	0,08
CSL-8	2.055,84	0,09	CSL-8	2.212,82	0,10
CSL-16	2.741,78	0,08	CSL-16	2.895,62	0,10

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.176,60	0,20
GI	1.166,80	0,20

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



**Tabela de Ross-Heidecke
para Depreciação de Imóveis**

IDADE EM % DE VIDA	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO		CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			
	A	Novo		E	Reparos simples			
	B	Entre novo e regular		F	Entre reparos simples e importantes			
	C	Regular		G	Reparos importantes			
	D	Entre regular e reparos simples		H	Entre reparos importantes e s/ valor			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO								
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Casa com 4 quartos, 533 m²- Centro - Capivari/SP

CA0178-NELW



Foto Mapa

533 m² 4 Quartos 4 Banheiros 8 Vagas

Venda Sob consulta

Quero ver

Quero saber mais

Sobre casa com 533 m² à venda em Capivari - SP

533 m²

Área construída

687 m²

Área do terreno

4 Quartos

3 Suítes

4 Banheiros

8 Vagas

Excelente imóvel para venda no Centro

- sala em 4 ambientes ✓
- 04 dormitórios sendo 3 suítes ✓
- 04 banheiros ✓
- 08 vagas ✓
- Piscina
- Churrasqueira

Características

Água	Alarme	Ar condicionado
Armário banheiro	Armário cozinha	Armário quarto
Armário sala	Churrasqueira	Copa
Veja mais		

 Explore a área

48193

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP		LIVRO Nº 2 (DOIS) REGISTRO GERAL	
FONE/FAX: (19) 3438-5410 / 3438-5221		CASA POSTAL 61	
Vitor Eduardo Quibão - Oficial Designado REGISTRO DE IMOVEIS - Livro nº 2 - RG			
MATRÍCULA NÚMERO	48.193	FICHA NÚMERO	01
Capivari, 18 de julho de 2.012. IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, designado "A", sem benfeitorias, com a área superficial de 687,12 m² (seiscentos e oitenta e sete metros e doze decímetros quadrados), situado na Rua Santa Maria, lado par, nesta cidade de CAPIVARI, Estado de São Paulo, compreendido dentro do seguinte roteiro de pontos, medidas, ângulos internos de deflexão e confrontações: inicia-se no ponto 1, este em ângulo de 90° 0' 0", em relação ao alinhamento da Rua Santa Maria, lado par, localizado no lado esquerdo de quem da referida via pública olha para o imóvel; do ponto 1, segue em linha reta, por uma distância de 17,70 m (dezessete metros e setenta centímetros), até o ponto 2, confrontando do ponto 1 ao ponto 2, com a referida via pública; daí, deflete a esquerda em ângulo de 87° 8' 10", e segue em reta por uma distância de 37,65 m (trinta e sete metros e sessenta e cinco centímetros), até o ponto 3, confrontando do ponto 2 ao ponto 3, com a casa residencial, sob n.º 226, da Rua Santa Maria, objeto da matrícula n.º 10.557, deste registro; daí, deflete a esquerda, em ângulo de 97° 12' 41", e segue em reta por uma distância de 11,77 m (dezessete metros e setenta e sete centímetros), até o ponto 4, confrontando do ponto 3 ao ponto 4, com o prédio, sob n.º 287, da Rua Dr. João Adolfo Stein, objeto da matrícula n.º 23.332, deste registro; daí, deflete a esquerda, em ângulo de 85° 38' 57", e segue em reta por uma distância de 24,78 m (vinte e quatro metros e setenta e oito centímetros), até o ponto 5, confrontando do ponto 4 ao ponto 5, com o prédio residencial, sob n.º 782, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da matrícula n.º 3.780, deste registro; por 3,84 m (três metros e oitenta e quatro centímetros), com a casa de morada, sob n.º 794, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da matrícula n.º 5.779, deste registro; por 8,55 m (oito metros e cinquenta e cinco centímetros), com os prédios residenciais, sob n.º 800 e 808, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da transcrição n.º 13.882, do Livro 3-A, deste registro; por 12,39 m (doze metros e trinta e nove centímetros); daí, deflete a esquerda, em ângulo de 90° 0' 0", e segue em reta por uma distância de 1,90 m (um metro e noventa centímetros), até o ponto 6; daí, deflete a direita, em ângulo de 90° 0' 0", e segue em reta por uma distância de 14,20 m (catorze metros e vinte centímetros), até o ponto 1 inicial, confrontando do ponto 5 ao ponto 1 inicial, com o prédio residencial, sob n.º 818, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da transcrição n.º 16.889, do Livro 3-AO, deste registro, fechando-se assim o perímetro do imóvel esse situado a uma distância de 31,30 m (trinta e um metros e trinta centímetros) da esquina com a Rua Barão do Rio Branco, na quadra completada pelas Ruas Dr. João Adolfo Stein e Bento Dias. PROPRIETÁRIOS: KAZUO ISHIMOTO produtor rural, RG/SSP/SP, n.º 1.798.387-3, inscrito no CPF/MF, sob n.º 302.617.598-88, e sua mulher MIYORI ISHIMOTO, do lar, RG/SSP/SP, n.º 3.321.050-0, inscrita no CPF/MF, sob n.º 041.298.518-70, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Santa Maria n.º 244. REGISTROS ANTERIORES: Matrícula n.º 2.362, de 03 de agosto de 1.997; e, registro n.º 2, da matrícula n.º 10.301, de 12 de setembro de 1.980, ambas deste Registro. PROTOCOLO n.º 127.676, de 15 de junho de 2.012. Eu, <i>[Assinatura]</i>, (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, <i>[Assinatura]</i>, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.			
AV-1 - TRANSPORTE DE HIPOTECA. Capivari, 18 de julho de 2.012. Conforme consta dos registros n.ºs 25 e 21, das matrículas anteriores n.ºs 2.362 e 10.301, deste Registro, datado de 10 de fevereiro de 1.993, respectivamente, os imóveis que deram origem a presente matrícula, foi dado em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, por seus proprietários, juntamente com outro imóvel, ao credor, BANDO DO BRASIL S/A, agência de Capivari-SP, inscrita no CGC/MF sob n.º 00.000.000/0699-81, para garantia de uma dívida no valor de Cr\$ 150.000.000,00, com vencimento para o dia 29 de agosto de 1.993, pagável.			
CONTINUA NO VERSO			

SOLICITADO POR: LAURENÇO ROQUE - CPF: 037.720.888-5 - DATA: 08/04/2012 - 10:04:55 - VALOR: R\$ 22,52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CAPIVARI - SP

Vitor Eduardo Quibão
Oficial Designado
Livro Nº 2 - RG

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

nesta cidade, hipoteca essa, constituída através da Cédula Rural Pignoratícia e Hipoteca nº 93/00024-3, emitida em 29 de janeiro de 1993, registrada sob nº 8.841, no livro 3-RA, deste cartório, microfilmada sob nº 58.057. Eu, (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

AV-2 - CONSTRUÇÃO.

Capivari, 21 de agosto de 2012.

Pelo requerimento de 20 de julho de 2012, firmado nesta cidade, por Kazuo Yamamoto, instruído com o "Habite-se" s/n.º e Visto de Conclusão nº 099/89, de 16 de setembro de 1989; com a certidão municipal nº 027/2.012, de 26 de julho de 2012, todas expedidas pela Prefeitura Municipal local; e com a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000332012-21029435, emitida em 12 de julho de 2012, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, procede-se a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula, foi construído no ano de 1.989, UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com a área de 401,20 m² (quatrocentos e um metros e vinte e seis decímetros quadrados), o qual recebeu o nº 244 (duzentos e quarenta e quatro) da Rua Santa Maria. Valor atribuído: R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Valor do Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, fornecido pelo SINDUSCON: R\$ 594.884,00. PROTOCOLO: nº 127.996, de 30 de julho de 2012. Eu, (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

AV-3 - CADASTRO MUNICIPAL.

Capivari, 21 de agosto de 2012.

Pelo requerimento instruído com a certidão municipal, ambos aludidos na AV-2, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado nesta municipalidade, sob nº 421700. Setor 03, Quadra 09, Lote 245. Eu, (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

AV-4 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Capivari, 19 de setembro de 2013.

Pela autorização de 21 de setembro de 2012, firmada nesta cidade, pelo Banco do Brasil S.A., a qualificado, procede-se a presente para constar que fica CANCELADA a hipoteca objeto da averbação nº 1. PROTOCOLO: nº 130.988, de 16 de setembro de 2013. Eu, (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

SOLICITADO POR: LOURENÇO RODRIGUES - CPF: 03.728.888-04 DATA: 08/05/2025 10:44:55 VALOR: R\$ 22,52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP

LIVRO Nº 2 (DOIS)
REGISTRO GERAL

Abraço, Fátima - Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
NÚMERO 48.193

FICHA
NÚMERO 02

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01 - VERSO

R-5 - VENDA E COMPRA.

Capivari, 30 de dezembro de 2.013.

Pela escritura pública de compra e venda de 09 de dezembro de 2.013, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no Livro n.º 282, págs. 137/140, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **ÉRIDE BELLINI**, comerciante, RG/SSP/SP. n.º 7.321.636, inscrito no CPF/MF. sob n.º 421.579.518-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, com **VILMA DE OLIVEIRA BELLINI**, cabeleireira, RG/SSP/SP. n.º 13.752.610-6, inscrita no CPF/MF. sob n.º 214.792.128-52, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Santa Maria, n.º 244, por compra feita a **KAZUO ISHIMOTO**, aposentado, e sua mulher **MIDORI ISHIMOTO**, já qualificados, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo-SP, na Rua Criticos, n.º 40, apto. 131, Vila Suzana, pelo preço de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 426.705,98. **PROTOCOLO** n.º 131.686, de 18 de dezembro de 2.013. Eu, *(José Alexandre Lourenson)*, (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, *(Vitor Eduardo Quibão)*, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

R-6 - VENDA E COMPRA.

Capivari, 22 de dezembro de 2.014.

Pela escritura pública de compra e venda de 09 de dezembro de 2.014, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no Livro n.º 294, págs. 21/24, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **JOSÉ FRANCISCO MACHADO**, empreiteiro rural, RG/SSP/SP. n.º 15.722.930-0, inscrito no CPF/MF. sob n.º 041.999.818-40, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, nos termos da escritura pública de pacto antenupcial registrada sob n.º 9.001, no Livro 3-RA, deste Registro, com **MÁRCIA CLARETE BARROSO MACHADO**, do lar, RG/SSP/SP. n.º 52.048.085-X, inscrita no CPF/MF. sob n.º 734.480.016-00, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Abílio Sérgio Annicchini, n.º 199, por compra feita a **ÉRIDE BELLINI** e sua mulher **VILMA DE OLIVEIRA BELLINI**, já qualificados, pelo preço de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 426.705,98. **PROTOCOLO** n.º 134.326, de 10 de dezembro de 2.014. Eu, *(José Alexandre Lourenson)*, (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, *(Vitor Eduardo Quibão)*, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

R-7 - VENDA E COMPRA.

Capivari, 20 de abril de 2.017.

Pela escritura pública de compra e venda de 05 de abril de 2.017, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no Livro n.º 319, págs. 285/288, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **ADILSON GARCIA**, lavrador, RG/SSP/SP. n.º 21.795.086, inscrito no CPF/MF. sob n.º 108.117.738-17, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, nos termos da escritura pública de pacto antenupcial registrada sob n.º 9.001, no Livro 3-RA, deste Registro, com **ROSEMARI APARECIDA DE SOUZA GARCIA**, professora, RG/SSP/SP. n.º 18.128.471, inscrita no CPF/MF. sob n.º 059.220.168-65, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Regente Feijó, n.º 997, por compra feita a **JOSÉ FRANCISCO MACHADO** e sua mulher **MÁRCIA CLARETE BARROSO MACHADO**, já qualificados, pelo preço de R\$

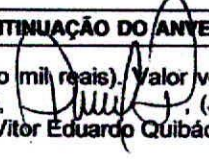
CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: LOURENÇO ROQUE - CPF/CNPJ: 12.725.888-7 DATA: 09/04/2016 16:05 - VALOR: R\$ 22,52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto
Oficial
Livro Nº 2 - Registro Geral

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 457.130,44. PROTOCOLO: n.º
141.527, de 06 de abril de 2017. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente,
digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52

CONTINUA NA FICHA Nº

SOLICITADO POR LOURENÇO ROQUE - OFFICINER - 120378-2-0048193-29 DATA: 08/06/2025 16:04:56 - VALOR: R\$ 22,52



15/22

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI****SECRETARIA DE FINANÇAS****CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos para os devidos fins que, de acordo com os dados constantes nas bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados da Secretaria Municipal de Finanças, o imóvel abaixo descrito possui o(s) seguinte(s) valor(es) venal(is).

Exercício: 2025

Inscrição: 421700

Matricula: 48.193

Transcrição:

Contribuinte: ADILSON GARCIA

Setor: 003 **Quadra:** 0009 **Lote:** 0285 **Sub-Lote:** 000 **Zona:** 04 **Unidades:** 000

Local: RUA SANTA MARIA, N° 244, LOTE 0000000000, QUADRA 0000, CENTRO, CEP 13360-071, CAPIVARI-SP

Lado do Imóvel: Par

Área do Terreno: 687,12m²

Valor Venal do Terreno: 242.144,11

Área Construção: 533,44m²

Valor Venal da Construção: 467.762,87

Valor Venal Total : 709.906,98

(SETECENTOS E NOVE MIL E NOVECENTOS E SEIS REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS).

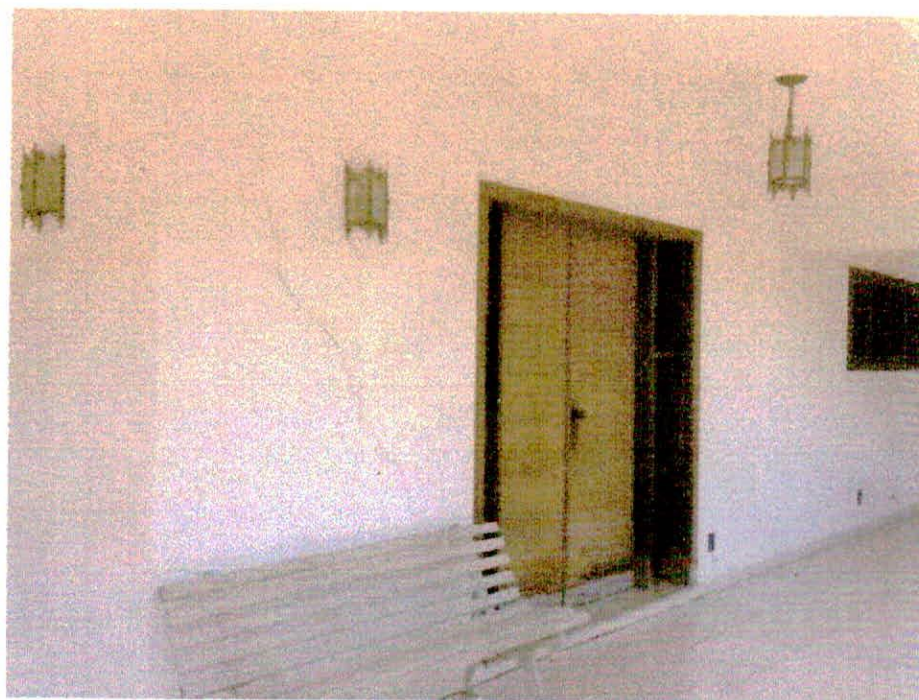
Nada mais. O referido é verdade e dá fé, 22 de Abril de 2025.

Certidão emitida às 14:44 horas do dia 22 de Abril de 2025 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVA3CB8153620032F9ED246CFF62385382**

16/22



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 – Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

SUSTENTAÇÃO LEGAL PARA CORRETOR DE IMÓVEIS EMITIR
“PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA”

LEI Nº 6.530 – DE 12 DE MAIO DE 1978

Art.3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, **podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.**

RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/2007

Parágrafo único – A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstando ao corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, in fine, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

CÓDIGO PROCESSO CÍVEL (Theotonio Negrão/José Roberto F. Gouveia-art. 145: 5ª “A Avaliação de Imóvel não é atribuição privativa de Engenheiro, não conduzindo à nulidade do laudo, o só fato de ter sido realizada por Corretor de Imóveis” (RT 635/264).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, em consonância com a Lei 6.530/78, artigo 3º -- NBR 14.653-1-3.34 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.884/94, art. 39; VIII -- Resolução COFECI 1.066/2007, Parágrafo único, art. 1º

CÓDIGO PROCESSO CÍVEL (Theotonio Negrão/José Roberto F. Gouveia-art.145: 5ª) PROCESSO Nº 0010520-92.2007.4.01.3400 (GANHO EM ÚLTIMA INSTÂNCIA, ASSEGURANDO AOS CORRETORES DE IMÓVEIS, A ATRIBUIÇÃO LEGAL DE REALIZAR AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL.

CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Artigo 39.

VIII – Colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, **pela Associação Brasileira de Normas Técnicas** ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia Normalização em Qualidade Industrial (Conmetro):

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 14653-1

3.34 Parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 – Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

METODOLOGIA DE CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO

TERRENO(S)

Método comparativo, em relação a imóveis similares vendidos recentemente ou ofertados na região.

CONSTRUÇÃO (ES) - BENFEITORIA (S) EQUIPAMENTO (S)

Método comparativo

em relação a imóveis similares vendidos recentemente ou ofertados na região.

Método de Cálculo

por metro quadrado de construção.
(levando-se em consideração condições atuais)

Boletim Econômico – SindusCon

Consultas a especialistas do ramo

(referentes as benfeitorias/equipamentos especiais)
(armários, poços, portões, grades, cercas, etc.)

CONSIDERAÇÃO GERAL

Corretor: GERALDO MUNARO - CRECI 69.660

Telefone: (19) 9 9785 5195

Rua Dr. André Assumpção, nº 195 – Centro - CEP 13360-043 - Capivari - SP

Currículo do Corretor Avaliador

(BREVE CURRÍCULO RELACIONADO À ÁREA DE ATUAÇÃO)

(EM ATENDIMENTO A RESOLUÇÃO COFECI 1.066/2.007)

Geraldo Munaro



Dados Pessoais: Brasileiro, divorciado.
Rua Dr. André Assumpção, nº 195 – Centro
Capivari - SP – CEP 13360-043 - (19) 9 9785 5195

HABILIDADES PROFISSIONAIS

Experiência na área imobiliária como Corretor de Imóveis desde FEV/2006;
Participante na elaboração da última Planta Genérica de Valores do Município de Capivari-SP;
Participante da criação do SIVICAP (Sistema Integrado de Vendas de Imóveis de Capivari).

FORMAÇÃO ACADÊMICA:

Técnico em Contabilidade – CNEC – Capivari-SP
Administração de Empresas – (CNEC - Faculdade de Administração de Capivari-SP);

CURSOS / EXTRA CURRICULARES:

Curso de Avaliações de Imóveis – Diário das Leis;
Curso de Avaliação de Imóveis – PROECCI-CRECISP.
Curso de Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias - CRECISP.

REFERÊNCIAS PESSOAIS:

Dr. Fernandes Fornaziero – Advogado
Telefone: (19) 3491-5656
Dr. Fábio Ortolani – Advogado
Telefone: (19) 9 8149-8285
Dr. Antonio Cláudio Pazianotto – Cirurgião Dentista.
Telefone: (19) 9 9325-6070

CAPIVARI / 2025

22/22



ROQUE IMÓVEIS

CRECI 39.422-F / 115.617-F / 28.294-J

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES

Rua Bento Dias, 627- Centro - Capivari - SP

telefone: (19) 3492 2332 - Cel - 9 9685 0879

E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

AVALIAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - (PTAM)

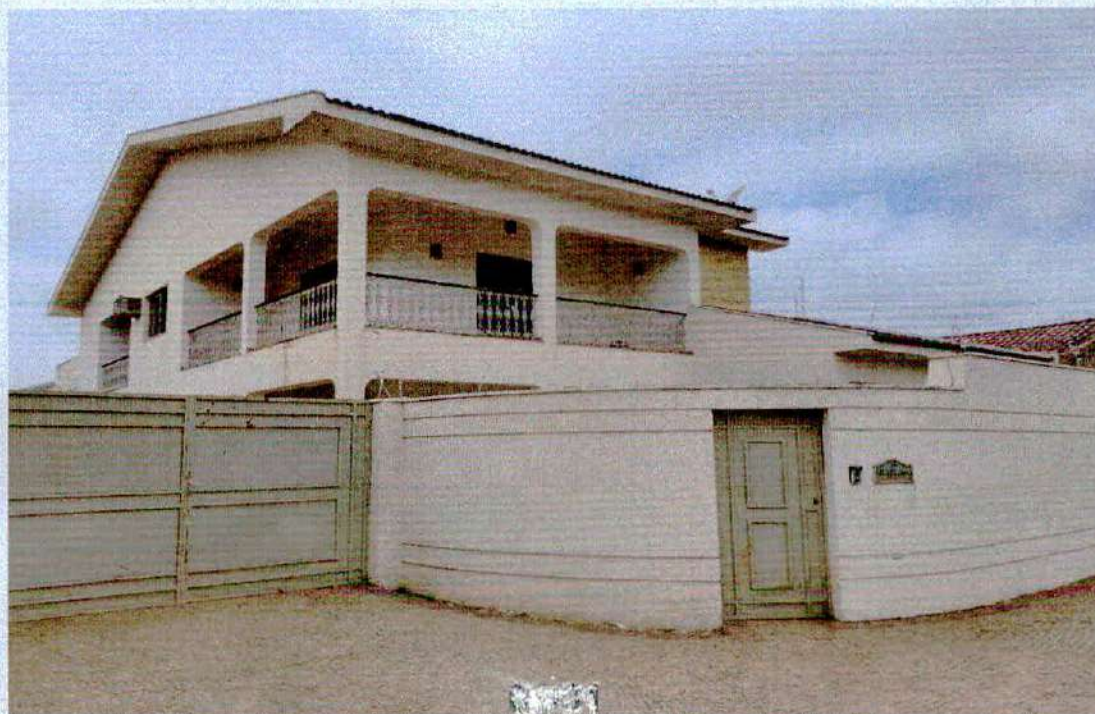
IMÓVEL AVALIANDO: RESIDÊNCIA - SOBRADO

RUA SANTA MARIA, Nº 244 - Matrícula 48.193

PÃO DE AÇÚCAR - CAPIVARI - SP

Solicitante: Eduardo Garcia

ABRIL / 2.025





ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES – CRECI 39.422
Rua Bento Dias, 627 – Centro – Capivari – SP – fone: (19) 3492 2332 – Cel-9 9685 0879
E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com – www.roqueimoveis.com

Lourenço Roque, CRECI 39.422, com Escritório Imobiliário sito na Rua Bento Dias, nº 627, centro, Capivari, Estado de São Paulo, tendo sido distinguido com a solicitação de **EDUARDO GARCIA** para emitir **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, (PTAM)**, do imóvel de propriedade de **ADILSON GARCIA**, Matrícula 48.193, código municipal 421700, localizado na RUA SANTA MARIA, nº 244, Bairro Pão de Açúcar, no município de Capivari-SP, com finalidade comercial e outros, e, após efetuar os levantamentos e análises dos dados coletados, ora vêm, apresentar os resultados e conclusões deste trabalho, **que contém capa de apresentação e 31 folhas**, numeradas, assinadas ou rubricadas. **Disponibilidade de pen drive contendo todas as páginas deste Parecer.**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, em consonância com a Lei 6.530/78, artigo 3º – NBR 14.653-1-3.34 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.884/94, art. 39; VIII – Resolução COFECI 1.066/2007, Parágrafo único, art. 1º

CÓDIGO PROCESSO CIVEL (Theotonio Negrão/José Roberto F. Gouveia-art. 145: 5ª)

PROCESSO Nº 0010520-92.2007.4.01.3400 (GANHO EM ÚLTIMA INSTÂNCIA, ASSEGURANDO AOS CORRETORES DE IMÓVEIS, A ATRIBUIÇÃO LEGAL DE REALIZAR AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL).

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO GERAL

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Índice	01/31
Metodologia de Cálculos para Avaliação	02/31

AVALIAÇÃO - RESUMO - VALOR..... 03/31

Informações do Imóvel para Avaliação	04-06/31
Adicionais – complemento das informações	07-08/31
Informações do imóvel	09/31
Depreciação Conforme Tabela ross-heidecke	10/31
Tabela CUPE-Custos Unitários PINI de Edificações	11/31
Tabela SindusCon-Custo Construção Estado SP	12/31
Tabela Ross-Heidecke	13/31
Notas explicativas – valor do terreno	14-15/31
Fotos ilustrativas	16-17/31
Croqui da Prefeitura - terreno	18/31
Croqui da Prefeitura – construção	19/31
Croqui da Prefeitura – lazer	20/31
Croqui da Prefeitura – piscina	21/31
Certidão de Valor Venal	22/31
Localização google em relação as proximidades	23/31
Localização google em relação a cidade	24/31
Cópia da Matrícula nº 48.193 (atualizada)	25-28/31
Curriculo do Corretor Avaliador.	29/31
Sustentação legal para Emissão de Parecer Técnico	30/31
QR Code	31/31

CAPIVARI, 17 DE ABRIL DE 2.025.

LOURENÇO ROQUE – CRECI 39.422



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES – CRECI 39.422
Rua Bento Dias, 627 – Centro – Capivari – SP – fone: (19) 3492 2332 – Cel – 9685 0879
E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com – www.roqueimoveis.com

METODOLOGIA DE CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO

TERRENO (S)

Método comparativo, em relação a imóveis similares vendidos recentemente ou ofertados na região, e homogêneos utilizando os respectivos fatores, se necessário.

PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS

MÉTODO COMPARATIVO - Pesquisa na região e no banco dados do INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA - www.iea.sp.gov.br

CONSTRUÇÃO (ÕES) - BENFEITORIA (S) EQUIPAMENTO (S)

Método comparativo

Em relação a imóveis similares vendidos, avaliados ou recentemente ofertados na região.

Método de Cálculo

por metro quadrado de construção.
(levando-se em consideração condições atuais)
Depreciação da construção – método Ross-Heidecke.

MÊS REF: FEVEREIRO / MARÇO 2025

Base para Cálculo de Custo Unitário de Construção

SindusCon - Custo Unitário Básico de Edificações. (M2)

CUPE – CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES (M2)

Consultas a especialistas do ramo

(referentes as benfeitorias/equipamentos especiais)
(poços, portões, grades, cercas, armários, etc.)

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Dados dos impressos:

“INFORMAÇÕES DO IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO”

“INFORMAÇÕES ADICIONAIS / DETALHAMENTOS”.

“INFORMAÇÕES GERAIS DE APOIO (ÀS) AVALIAÇÃO (ÕES)

AVALIAÇÃO ELABORADA ATENDENDO OS REQUISITOS DA RESOLUÇÃO COFECI 1.066/2.007



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CRECI 39.422

Rua Bento Dias, 627 - Centro - Capivari - SP - fone: (19) 3492 2332 - Cel: 9685 0679

E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

AVALIAÇÃO

Proprietária(s): **ADILSON GARCIA**
Endereço: **RUA SANTA MARIA, Nº 244 - PÃO DE AÇÚCAR - CAPIVARI - SP**
Solicitante: **(19) 9 9760 5764- EDUARDO GARCIA**

RESUMO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA-PTAM

IMÓVEL AVALIADO = RESIDENCIAL

RUA SANTA MARIA, Nº 244 - PÃO DE AÇÚCAR - CAPIVARI-SP

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.370.164,00

VALOR DO TERRENO R\$ 584.052,00

TOTAL 1.954.216,00

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.954.216,00

AVALIAÇÃO GERAL: Tendo em vista a localização, tipos de construção, materiais utilizados, topografias, valores de mercado atual, e demais dados dos documentos anexo, julgamos que o imóvel acima citado, tem em sua totalidade, um valor de R\$ 1.954.216,00, (HUM MILHÃO NOVECENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL DUZENTOS E DEZESSEIS REAIS).

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente, para todos os fins e efeitos que se fizerem necessários.

Nota: em função do mercado imobiliário sofrer forte influência de inúmeros fatores estar sujeito a alterações que podem implicar significativamente em seus valores. O Parecer Técnico de Mercadológica-PTAM será válido por período não muito distante da sua elaboração.

Por se tratar de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA com nível de rigor considerado expedito / normal que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário considerado imóveis com características e localização sócia econômica semelhantes bem como custos de construção (Tabela PINI / CUBE) e depreciação através da tabela ROSS-HEIDECKE, deve -se prever todavia uma possível variação de mais ou menos 8% nos valores apresentado de R\$ 1.798.000,00 a R\$ 2.110.000,00 diante dos interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

EM FUNÇÃO DA CONJUNTURA ECONÔMICA ATUAL, OS NEGÓCIOS ATUALMENTE ESTÃO SENDO REALIZADOS NA FAIXA INFERIOR

CAPIVARI, 17 DE ABRIL DE 2.025.

LOURENÇO ROQUE-CRECI 39.422



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CRECI 39.422

Rua Bento Dias, 627 - Centro - Capivari - SP - fone: (19) 3492 2332 - Cel: 9685 0879

E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

TIPO DE IMÓVEL: RESIDÊNCIA - SOBRADO

OBJETIVO:

ESTE PARECER TÉCNICO TEM POR OBJETIVO DETERMINAR O VALOR DE MERCADO PARA AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS.

VISTORIA:

O IMÓVEL MATRÍCULA 48.193, CADASTRO MUNICIPAL ST 03, QD 09, LOTE 285, DE PROPRIEDADE DE ADILSON GARCIA, RESIDENTE NA RUA SANTA MARIA, Nº 244, BAIRRO PÃO DE AÇÚCAR, CIDADE CAPIVARI - SP, TELEFONE _____, E-MAIL _____, A PEDIDO DA FAMÍLIA, PARA ELABORARMOS ESTA AVALIAÇÃO, O IMÓVEL NÃO FOI VISTORIADO INTERNAMENTE CONFORME PEDIDO DA FAMÍLIA, NO DIA ____/____/____, FIZEMOS VISTORIA EXTERNAMENTE SENDO CONSTATADO OS SEGUINTE DETALHES / CARACTERÍSTICAS:

SITUAÇÃO DO IMÓVEL _____ (OCUPADO-DESOCUPADO-ARRENDADO-ALUGADO)

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

RUA SANTA MARIA, – NÚMERO 244 - BAIRRO PÃO DE AÇÚCAR - CIDADE CAPIVARI - CEP 13360-071.

FRENTE PREDOMINANTEMENTE O MEIO DE QUADRA.

ENCONTRA-SE: NO MEIO DE QUADRA - COM 100% APROXIMADO DE CONSTRUÇÃO).

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

TRATA-SE DE REGIÃO COM PERFIL DE OCUPAÇÃO RESIDENCIAL; UNI-FAMILIAR; MÉDIA DENSIDADE DEMOGRÁFICA ALTA LOCALIZAÇÃO NO BAIRRO; MÉDIA FLUXO DE PESSOAS E VEÍCULOS;

PROXIMIDADES COM: (Medidas aproximadas)

- 500 METROS DO CENTRO DA CIDADE
- 800 METROS DE SUPERMERCADO
- 800 METROS DE ESCOLA
- 900 METROS DE IGREJA
- 1000 METROS DE OFICINA
- 900 METROS DE FARMÁCIA
- 1400 METROS DE HOSPITAL
- 100 METROS DO FORUM

E OUTROS ESTABELECIMENTOS / SERVIÇOS DE INTERESSE SOCIAL, TAIS COMO CINEMA, PARQUE ECOLÓGICO, ETC., E COLETA DE LIXO.



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CRECI 39.422

Rua Bento Dias, 627 - Centro - Capivari - SP - fone: (19) 3492 2332 - Cel: 9685 0879

E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

O QUE O TORNA MAIS OU MENOS VALIOSO EM FUNÇÃO DE SUAS PROXIMIDADES.

ACESSO:

PROCEDE-SE POR INÚMERAS VIAS, DESTACANDO-SE AS SEGUINTE RUA BENTO DIAS; RUA BARÃO DO RIO BRANCO; RUA DR. JOÃO ADOLFO STEIN.

AS RUAS DO ENTORNO SÃO TODAS PAVIMENTADAS.

CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL: _____

DETALHADA NA MATRÍCULA NÚMERO 48.193 (ANEXA)

INFRAESTRUTURA DO LOCAL:

EXISTÊNCIA DE REDE DE ÁGUA POTÁVEL - ESGOTO - ILUMINAÇÃO PÚBLICA - ENERGIA ELÉTRICA - TELEFONIA - TV A CABO - COLETA DE LIXO - LINHA DE TRANSPORTE COLETIVO - GUIAS - CALÇADAS - ASFALTO - OUTROS;

ÁREA SUJEITA A POLUIÇÃO: NENHUMA.

PROBLEMA COM SUB-SOLO: NENHUM.

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS DA REGIÃO (OUTROS): FORUM.

E OS CITADOS ANTERIORMENTE NO TÓPICO "PROXIMIDADES";

DETALHES DO IMÓVEL:

TOPOGRAFIA PLANA.

CONSTRUÇÃO - DETALHES:

TRATA-SE DE IMÓVEL CONSTRUÍDO A _____ ANOS - COM IDADE APARENTE DE 12 ANOS.

EM TERRENO DE 687,00 M2. - COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 533,00 M2.

SISTEMA DE SEGURANÇA: GRADES - PORTÃO ELETRÔNICO - CERCA ELÉTRICA - ALARME - CÂMERA - OUTROS:

SISTEMAS ELÉTRICO, HIDRÁULICO E REDE DE ESGOTO BOM SE CLASSIFICADO COMO BOM, INDICA QUE ESTÁ FUNCIONANDO BEM, JÁ QUE NÃO PODEMOS TESTAR SUAS FUNCIONALIDADES EM SUA TOTALIDADE;

ESTRUTURA APARENTE:

CITAR SE APRESENTA ALGUM PROBLEMA, COMO TRINCA, UMIDADE, ETC; DETALHANDO SE TRINCA É SIGNIFICATIVA, UMIDADE SE APARENTEMENTE TEM SUA ORIGEM EM VAZAMENTOS HIDRÁULICO, PROBLEMAS DE CALHAS OU TELHADO, OU DE SOLO POR MA IMPERMEABILIZAÇÃO.



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CRECI 39.422
Rua Bento Dias, 627 - Centro - Capivari - SP - fone: (19) 3492 2332 - Cel-9685 0879
E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

TIPOS DE COBERTURA / PAREDES / FORRO / ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO NATURAIS:

TELHADO CERÂMICA;

TIPO DE PAREDE ALVENARIA;

TIPO DE FORRO; _____ (LAJE-MADEIRA-PVC-GESSO-ISOPOR-LÂ VIDRO);

ILUMINAÇÃO _____, VENTILAÇÃO _____, DIVISÃO _____ (ÓTIMO - BOM - RAZOÁVEL - RUIM);

REVESTIMENTO EXTERNO _____; PÉ DIREITO _____ (MT)

ABAIXO DETALHAMOS A DIVISÃO-MATERIAIS UTILIZADOS, CONDIÇÕES QUE SE APRESENTAM, ETC.

CÔMODO QT PISO PAREDE PINTURA GESSO UMID. TRINCA MATL. UTILIZ PORTAS JANELAS CONDIÇÃO

Garagem 8 vagas

Sala com 4 ambientes

4 dormitórios sendo 3 suítes

4 banheiros

Churrasqueira

Piscina

(conforme informações do site para venda)

INFORMAÇÕES PARA SEREM UTILIZADAS NO QUADRO ACIMA

PISO - (FRIO - MADEIRA - TACO - TACÃO - ASSOALHO - GRANITO - CACO - PORCELANATO - CARPETE - CARPETE DE MADEIRA - ARDÓSIA - CONTRA PISO - OUTRO).

PAREDE REVESTIMENTO - (MASSA CORRIDA-REBOCO-AZULEJO-AZULEJO PARCIAL- OUTRO).

PINTURA - (LATEX - ACRÍLICO - ÓLEO - TEXTURA - CAL - OUTROS).

MATERIAIS UTILIZADOS - (A.PADRÃO - MÉDIO - POPULAR - OUTRO).

PORTAS / JANELAS - (MADEIRA - METÁLICA - ALUMÍNIO - OUTRO).

CONDIÇÕES - (ÓTIMA - BOA - RAZOÁVEL - RUIM).

OUTRAS INFORMAÇÕES: QUE FOREM IMPORTANTES E NECESSÁRIAS.

ABAIXO DETALHAMOS OS PRINCIPAIS ASPECTOS:

ACESSÓRIOS INTEGRANTES DO IMÓVEL: _____ ARMÁRIOS M2. _____

VENTILADOR DE TETO _____ LUSTRES _____ BOX _____ (ACRÍLICO-BLINDEX-HIDRO)

ANTENAS _____ AR CONDICIONADO _____ SISTEMA SOLAR - _____ Nº DE PLACAS,

BOILER _____ LITROS _____

OUTROS _____

PISCINA SIM SAUNA SECA-VAPOR _____

VOCAÇÃO DA ÁREA:

PARA FINS RESIDENCIAIS, FOI CONSTATADA EM FUNÇÃO DE TODAS AS CARACTERÍSTICAS ACIMA MENCIONADAS.

PARA DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL:

VERIFICAMOS O PADRÃO CONSTRUTIVO CONFORME TABELAS PINI-CUP / SINDUSCON DO MÊS DE FEVEREIRO E MARÇO / 2025 E SEUS RESPECTIVOS VALORES; A CLASSIFICAÇÃO CONSTANTE NA TABELA ROSS-HEIDECKE, CONSIDERAMOS A IDADE APARENTE EM 12 ANOS, POSSIBILITANDO DESTA FORMA CALCULAR A DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL, CONFORME EXPLICAÇÃO NO VERSO DA TABELA (ROSS-HEIDECKE) ANEXO;

ABRIL / 2.025.



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CRECI 39.422

Rua Bento Dias, 627 - Centro - Capivari - SP - fone: (19) 3492 2332 - Cel-9685 0879

E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Propriedade: **ADILSON GARCIA**

Endereço : RUA SANTA MARIA , Nº 244 – PÃO DE AÇÚCAR - CAPIVARI – SP

Solicitante : (19) 9 9760-5764

IMÓVEL: RESIDÊNCIA – SOBRADO

RUA SANTA MARIA, Nº 244 – PÃO DE AÇÚCAR – CAPIVARI – SP

CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA NÚMERO 48.193.

MEDIDAS DAS CONSTRUÇÕES DO IPTU.

CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA, CONFORME TABELAS PINI / CUBE

DEPRECIADAS PELA TABELA ROSS-HEIDECKE.

IMÓVEL DE MEIO DE QUADRA.

BOA LOCALIZAÇÃO.

TOPOGRAFIA PLANA E DECLIVE..

IMÓVEL MURADO.

VOCAÇÃO DA ÁREA: RESIDENCIAL.

ÁREA DO TERRENO = 687,00 M2.

ÁREA CONSTRUÍDA = 533,00 M2.

NA IMPOSSIBILIDADE DA VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL, REALIZAMOS ESTA AVALIAÇÃO APENAS VERIFICANDO A PARTE EXTERNA, SENDO QUE OS DETALHES INTERNOS DA CONSTRUÇÃO, FOI ATRAVES DE INFORMAÇÕES EM SITE DE VENDA.

Nota: em função do mercado imobiliário sofrer forte influência de inúmeros fatores; estar sujeito a alterações que podem implicar significativamente em seus valores. O "parecer técnico de avaliação mercadológica-ptam" será válido por período não muito distante da sua elaboração.

Por se tratar de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com nível de rigor considerado expedito / normal, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário; considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhantes; bem como, custos de construção (tabelas PINI/CUBE); e depreciação através da tabela ROSS-HEIDECKE, deve-se prever, todavia, uma possível variação de até 8 % nos valores apresentados (- 8% a + 8%) diante dos interesses do próprio mercado e de seu proprietário. Porém, na atual conjuntura econômica que atravessamos, na pratica esta variação em termos de negociação, tem se realizado mais de forma negativa.



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CRECI 39.422

Rua Bento Dias, 627 - Centro - Capivari - SP - fone: (19) 3492 2332 - Cel-9685 0879

E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

CUSTO DA CONSTRUÇÃO

- UTILIZAMOS 50% DAS **TABELAS PINI SINDUSCON**
- CLASSIFICAMOS AS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS EM:

FINO / MÉDIO

ALTO PADRÃO / PADRÃO NORMAL

FINALMENTE ENCONTRAMOS A MÉDIA DOS DADOS ACIMA.

VALORES CUPE / PINI

TABELA FEVEREIRO/2.025

FINO 3.829,02 m2.

MÉDIO 3.139,87 m2.

VALORES SIDUSCON

TABELA MARÇO/2.025

ALTO PADRÃO 2.974,49 m2

PADRÃO NORMAL 2.451,74 m2.

50% FINO 1.914,51 m2.
MÉDIO 1.570,00 m2.

50% ALTO 1.487,00 m2.
NORMAL 1.225,87 m2.

TOTAL 3.484,50 m2.

TOTAL 2.712,87 m2.

$$\frac{3.484,50 + 2.712,87}{2} = \mathbf{3.099,00}$$

OBS.: 1) NA IMPOSSIBILIDADE DE EFETUARMOS A VISTORIA INTERNA, REALIZAMOS ESTA AVALIAÇÃO APENAS VERIFICANDO EXTERNAMENTE O IMÓVEL, SENDO QUE OS DETALHES INTERNOS DA CONSTRUÇÃO FORAM OBTIDOS ATRAVÉS DE DADOS COLETADOS EM SITE DE IMOBILIÁRIA QUE ESTÁ OFERECENDO O IMÓVEL PARA VENDA (ANEXO) E LEVANTAMENTO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS ATRAVÉS DE PROGRAMA "CAD DA PREFEITURA" (ANEXOS).

2) IDADE APARENTE, CONSIDERAMOS 12 ANOS UMA VEZ QUE O HABITE-SE É DE AGOSTO / 2.012 CONFORME AV-2 DA MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 48.193 (ANEXA); E EXTERNAMENTE ASSEMELHA-SE COM IMÓVEL DESTA IDADE

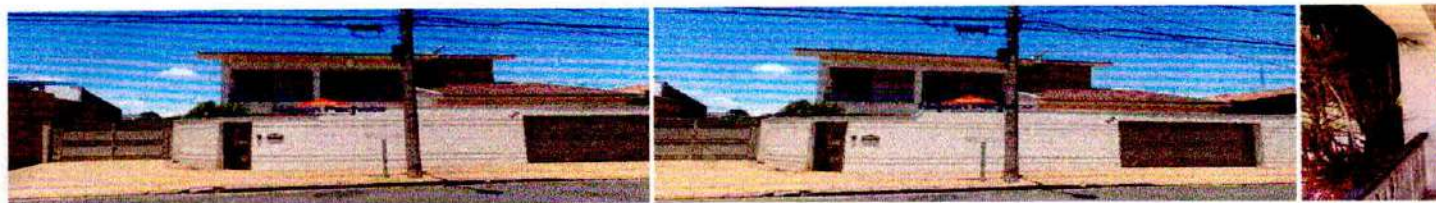
CAPIVARI, 17 DE ABRIL DE 2.025.


LOURENÇO ROQUE - CRECI 39.422



Casa com 4 quartos, 533 m²- Centro - Capivari/SP

CA0178-NELW



Fotos

Mapa

533 m² 4 Quartos 4 Banheiros 8 Vagas



Venda

Sob consulta

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre casa com 533 m² à venda em Capivari - SP

533 m² Área construída 687 m² Área do terreno 4 Quartos 3 Suites 4 Banheiros 8 Vagas

Excelente imóvel para venda no Centro

- sala em 4 ambientes
- 04 dormitórios sendo 3 suítes
- 04 banheiros
- 08 vagas
- Piscina
- Churrasqueira

Características

Água

Armário banheiro

Armário sala

Veja mais

Alarme

Armário cozinha

Churrasqueira

Ar condicionado

Armário quarto

Copa

Explore a área

09/31



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES – CRECI 39.422
Rua Bento Dias, 627 – Centro – Capivari – SP – fone: (19) 3492 2332 – Cel – 99685 0879
E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com – www.roqueimoveis.com

DEPRECIÇÃO CONFORME TABELA ROSS-HEIDECHE

PROPRIETÁRIO (A): ADILSON GARCIA

CÓD R

ENDEREÇO: RUA SANTA MARIA, Nº 244

- BAIRRO: PÃO DE AÇÚCAR

CIDADE: CAPIVARI-SP

TELEFONE:

MATRÍCULA: 48.193 CAD.MUN. 421700 SETOR 03 QUADRA 09 LOTE 285

CUSTO CONSTRUÇÃO: MÊS: FEVEREIRO/MARÇO 2025 (ÚLTIMOS DISPONÍVEIS)

PINI CUPE = R\$ 3.829,02 / R\$ 3.139,87 M² (PADRÃO FINO / MÉDIO)

SINDUSCON = R\$ 2.974,49 / R\$ 2.451,74 M² (PADRÃO ALTO / NORMAL)

MÉDIA DOS VALORES ACIMA **R\$ 3.099,00 / M2.**

IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO = 12 ANOS – CLASSIFICAÇÃO “B” ENTRE NOVO/REGULAR

VIDA ÚTIL TIPO DA CONSTRUÇÃO – (TABELA) = 65 ANOS. (CASAS DE ALVENARIA)

IDADE EM % DE VIDA DA CONSTRUÇÃO.

$$65 = 100\%$$

$$12 = X = 18,46$$

CONSIDERADO: 18 ANOS.

REBATENDO NA TABELA A % DE VIDA DA CONSTRUÇÃO, 18 % COM A CLASSIFICAÇÃO ACIMA “B”, (DETERMINAMOS A DEPRECIÇÃO) = 12,90

100% – 12,90 % DE DEPRECIÇÃO = 87,10 % X CUSTO MÉDIO M² = CUSTO DE CONSTRUÇÃO M² = **R\$ 2.699,00** VALOR JÁ DEPRECIADO, APLICÁVEL NA ÁREA PRINCIPAL DO IMÓVEL.

OBS: O CUSTO DE CONSTRUÇÃO POR M² DAS DEMAIS DEPENDÊNCIAS, QUANDO HOVER, FORAM TAMBÉM DETERMINADAS PELO VALOR ACIMA, PORÉM LEVANDO – SE EM CONSIDERAÇÃO AS DIFERENÇAS DE TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS.

CORPO DA CASA _____	:	473,94	M² X R\$/M²	2.699,00	M² = R\$	1.279.164,00
LAZER _____	:	27,50	M² X R\$/M²	1.600,00	M² = R\$	44.000,00
PISCINA _____	:	32,00	M² X R\$/M²		M² = R\$	32.000,00
_____	:		M² X R\$/M²		M² = R\$	
_____	:		M² X R\$/M²		M² = R\$	
MUROS _____	:		M² X R\$/M²		M² = R\$	15.000,00
VALOR PARCIAL DA CONSTRUÇÃO						= R\$ 1.370.164,00
FATOR DE DESVAL / VALORIZAÇÃO DA CONSTR. _____						= R\$
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO						= R\$ 1.370.164,00
VALOR DO TERRENO		= 687,12 X R\$ 850,00			= R\$	584.052,00
TOTAL						= R\$ 1.954.216,00

VALOR TOTAL GERAL: R\$ 1.954.216,00

CAPIVARI, 16 DE ABRIL DE 2025.


LOURENÇO ROQUE – CRECI 39.422



ROQUE IMÓVEIS
ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CRECI 28.294-J
 Rua Bento Dias, 627 - Centro - Capivari - SP - fone: (19) 3492 2332 - Cel - 9 9685 0879
 E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2025

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.829,02	2.523,43	1.305,60	3.876,00	2.407,94	1.468,06	3.448,11	2.317,11	1.131,01
Residencial médio (2)	3.139,87	2.021,51	1.118,35	3.172,79	1.914,12	1.258,67	2.810,90	1.844,22	966,68
Residencial popular (3)	2.267,72	1.438,21	829,51	2.391,13	1.460,63	930,50	2.112,57	1.396,31	716,26
Sobrado popular (11)	2.757,30	1.763,27	994,03	2.788,67	1.674,01	1.114,66	2.440,56	1.589,57	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.262,30	2.250,73	1.011,57	3.206,18	2.061,96	1.144,22	2.850,37	1.956,55	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.947,52	2.121,66	825,86	2.968,48	2.042,47	926,01	2.766,23	2.043,28	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.796,87	1.853,89	942,98	2.917,03	1.855,32	1.061,71	2.604,34	1.784,44	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.553,46	1.556,17	997,29	2.858,77	1.451,26	1.407,51	2.508,91	1.418,70	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.301,51	1.361,55	939,96	2.361,24	1.305,75	1.055,49	2.019,56	1.209,29	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.375,31	2.177,39	1.197,91	3.199,45	1.846,63	1.352,83	2.869,46	1.821,32	1.048,14
Prédio sem elevador médio (8)	3.608,73	2.593,63	1.015,10	3.428,55	2.279,47	1.149,08	3.043,06	2.149,29	893,77
Clinica Veterinária (14)	3.361,71	2.369,26	992,45	3.314,16	2.204,09	1.110,07	3.045,37	2.212,12	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.634,55	1.967,48	667,06	2.633,46	1.871,21	762,24	2.365,59	1.777,33	585,26

Uso de Edificação	Belo Horizonte - R\$/m²			Brasília - R\$/m²			Goiânia - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.551,69	2.472,77	1.078,92	3.511,33	2.429,39	1.081,95	3.441,92	2.352,75	1.089,16
Residencial médio (2)	2.738,06	1.816,95	921,12	2.783,57	1.859,48	924,08	2.662,49	1.729,52	932,97
Residencial popular (3)	1.998,42	1.316,87	681,55	2.071,07	1.385,79	685,27	1.990,30	1.297,95	692,35
Sobrado popular (11)	2.325,50	1.509,60	815,90	2.456,43	1.639,92	816,51	2.317,92	1.492,99	824,93
Prédio com elevador fino (4)	2.728,08	1.876,08	852,00	2.977,50	2.124,96	852,55	2.976,91	2.118,82	858,10
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.658,56	1.957,35	701,21	2.895,39	2.197,19	698,20	2.852,54	2.151,72	700,82
Prédio com elevador médio (10)	2.527,28	1.741,06	786,22	2.679,51	1.892,19	787,32	2.604,05	1.813,33	790,73
Prédio sem elevador médio (5)	2.402,63	1.367,18	1.035,45	2.535,33	1.496,24	1.039,09	2.473,29	1.425,61	1.047,69
Prédio sem elevador popular (6)	1.992,44	1.221,49	770,94	2.094,09	1.316,97	777,12	2.055,50	1.270,19	785,31
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.987,94	1.989,17	998,77	2.944,41	1.944,01	1.000,40	2.893,10	1.883,08	1.010,01
Prédio sem elevador médio (8)	3.181,35	2.329,76	851,60	3.167,26	2.316,26	850,99	3.087,32	2.230,39	856,93
Clinica Veterinária (14)	3.046,56	2.247,29	799,27	2.912,41	2.111,37	801,04	2.996,14	2.177,39	818,75
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.279,94	1.717,40	562,54	2.359,78	1.791,85	567,94	2.272,37	1.701,52	570,85

Uso de Edificação	Campo Grande - R\$/m² (*)			Cuiabá - R\$/m² (*)			Curitiba - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.365,23	2.345,26	1.019,98	3.354,36	2.295,44	1.058,92	3.460,29	2.100,01	1.360,28
Residencial médio (2)	2.845,88	1.975,97	869,91	2.913,42	2.009,98	903,44	2.836,27	1.677,23	1.159,04
Residencial popular (3)	1.974,46	1.330,78	643,68	2.127,09	1.456,20	670,89	2.072,80	1.214,27	858,53
Sobrado popular (11)	2.391,43	1.624,43	767,00	2.555,33	1.758,16	797,17	2.460,95	1.428,13	1.032,81
Prédio com elevador fino (4)	2.897,86	2.094,62	803,24	2.889,76	2.056,70	833,06	2.777,44	1.705,92	1.071,53
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.736,30	2.091,27	645,03	2.881,29	2.272,70	608,59	2.706,69	1.828,80	877,89
Prédio com elevador médio (10)	2.575,51	1.841,43	734,08	2.680,80	1.918,74	762,06	2.561,03	1.561,20	999,83
Prédio sem elevador médio (5)	2.473,25	1.495,49	977,77	2.551,07	1.535,99	1.015,08	2.424,54	1.120,45	1.304,10
Prédio sem elevador popular (6)	2.039,49	1.309,69	729,80	2.087,88	1.329,93	757,95	2.105,23	1.132,14	973,09
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.066,06	2.125,97	940,10	3.160,93	2.185,12	975,81	3.142,13	1.888,93	1.253,20
Prédio sem elevador médio (8)	3.218,12	2.415,62	802,50	3.390,93	2.558,25	832,68	3.044,12	1.972,71	1.071,40
Clinica Veterinária (14)	3.076,64	2.312,40	764,23	3.113,42	2.319,17	794,25	3.107,84	2.083,36	1.024,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.446,38	1.907,65	538,74	2.468,41	1.907,86	560,55	2.281,42	1.574,99	706,42



Setor de Economia



Boletim Econômico - Março de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,97	300,60	0,00	0,00	3,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.149,57	56,12
Material	843,48	41,18
Despesas Administrativas	55,43	2,71
Total	2.048,48	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,92%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.002,75	0,24	R-1	2.451,74	0,14	R-1	2.974,49	0,15
PP-4	1.873,97	0,27	PP-4	2.292,45	0,14	R-8	2.408,79	0,13
R-8	1.790,51	0,28	R-8	2.048,48	0,12	R-16	2.616,57	0,11
PIS	1.388,25	0,27	R-16	1.990,50	0,11			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, março de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.378,12	0,08	CAL-8	2.514,59	0,08
CSL-8	2.055,84	0,09	CSL-8	2.212,82	0,10
CSL-16	2.741,78	0,08	CSL-16	2.895,62	0,10
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.176,60	0,20			
GI	1.166,80	0,20			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

**Tabela de Ross-Heidecke
para Depreciação de Imóveis**

IDADE EM % DE VIDA	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO		CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			
	A	Novo		E	Reparos simples			
	B	Entre novo e regular		F	Entre reparos simples e importantes			
	C	Regular		G	Reparos importantes			
	D	Entre regular e reparos simples		H	Entre reparos importantes e s/ valor			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO								
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

13/31



ROQUE IMÓVEIS
ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES – CRECI 28.294-J - 39.422-F
Rua Bento Dias, 627 – Centro – Capivari – SP
fones: (19) 3492 2332 – 9 9685 0879
E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

NOTAS EXPLICATIVAS

(CÁLCULO VALOR DO TERRENO)

Endereço: RUA SANTA MARIA, 244 – PÃO DE AÇÚCAR - CAPIVARI - SP

Proprietário: ADILSON GARCIA

Solicitante: Eduardo Garcia CPF 220.557.868-57

O método mais empregado em avaliação, principalmente de terrenos é basicamente o **“comparativo direto de dados de mercado”**, que é um método estatístico.

Trata-se de pesquisa na região, de alguns imóveis parecidos / semelhantes, que são denominados **referenciais** que depois de devidamente **HOMOGENEIZADOS**, serão comparados ao **imóvel avaliando**.

Portanto, podemos afirmar que a avaliação de imóveis é a precisão e fundamentação técnica do valor de mercado, elaborado dentro de procedimentos técnicos e normativos, para determinação das análises de valores; **mas mesmo assim não se trata de ciências exatas.**

No caso de avaliação do terreno acima mencionado, por suas características, e por não encontrarmos números de elementos referenciais ideais, utilizamos análise de terrenos vendidos ou a venda que, apesar de não serem similares ao avaliando, mas utilizando a técnica de transposição de valores aliados aos fatores abaixo, nos garante um resultado satisfatório.

Fizemos também consultas a vários profissionais que atuam na área **para melhor determinação do valor do terreno em estudo; calculamos a influência no valor em função da profundidade e valorização por ser área comercial**

Acreditamos que o resultado final, apesar de uma parte do cálculo ter certa subjetividade, porém embasados em conhecimento de mercado, é o que, em nossa análise, melhor espelha a realidade atual.



ROQUE IMÓVEIS
ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES – CRECI 28.294-J - 39.422-F
 Rua Bento Dias, 627 – Centro – Capivari – SP
 fones: (19) 3492 2332 – 9 9685 0879
 E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

FATORES ANALISADOS

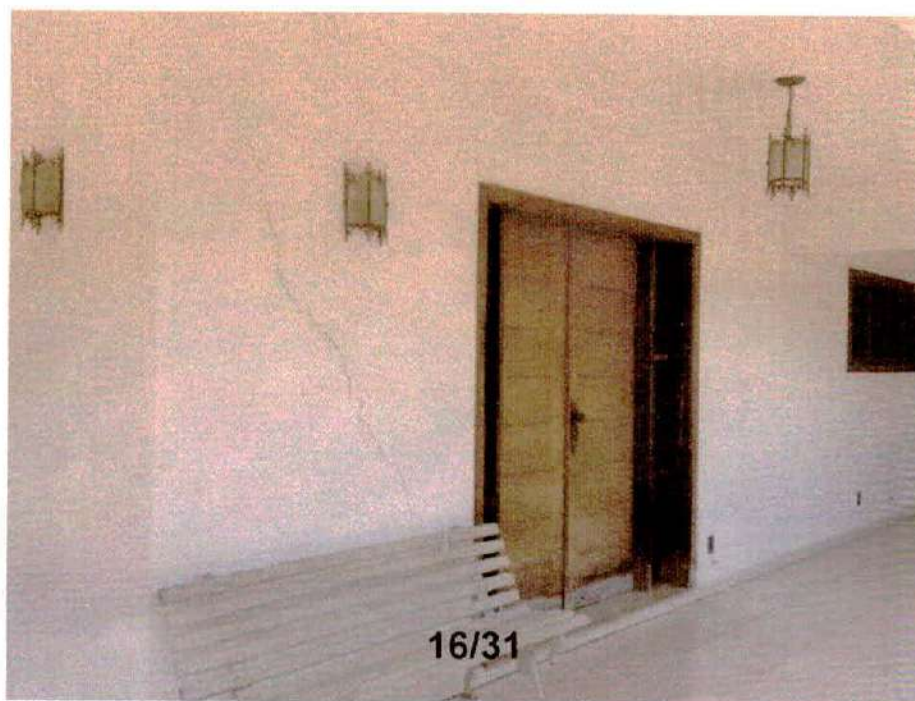
- 1) Fator de elasticidade (fonte pesquisa, razoável considerar até 0,9 para imóveis em oferta).
- 2) Fator de localização (em relação a cidade / bairro). (ótimo)
- 3) Fator de testada (normal)
- 4) Fator de profundidade (normal).
- 5) Fator de melhoramentos. (todos)
- 6) Fator de topografia (plana) (declive).
- 7) Em desnível (em relação a rua). (sem)
- 8) Fator de consistência do terreno (seco).
- 9) Fator de restrição ao uso (sem).
- 10) Fator de esquina (para terrenos comerciais).
- 11) Fator de tubulação subterrânea (sem).
- 12) Proximidade com imóvel tombado e suas consequências (sem).
- 13) Servidão de passagem (linha de força) (sem).
- 14) Proximidade com torre podendo interferir em aparelhos eletro-eletrônicos, ou com possibilidade de irradiação, ou mesmo com risco de queda. (sem).
- 15) Testada versus produtividade (sem).
- 16) Fator localização comercial (sem).

**INFERIMOS, BASEADOS NAS INFORMAÇÕES E NOS FATORES
 ACIMA, QUE O TERRENO EM ESTUDO TEM UM VALOR DE:
 687,12 m2. X R\$ 850,00**

VALOR DO TERRENO = R\$ 584.052,00

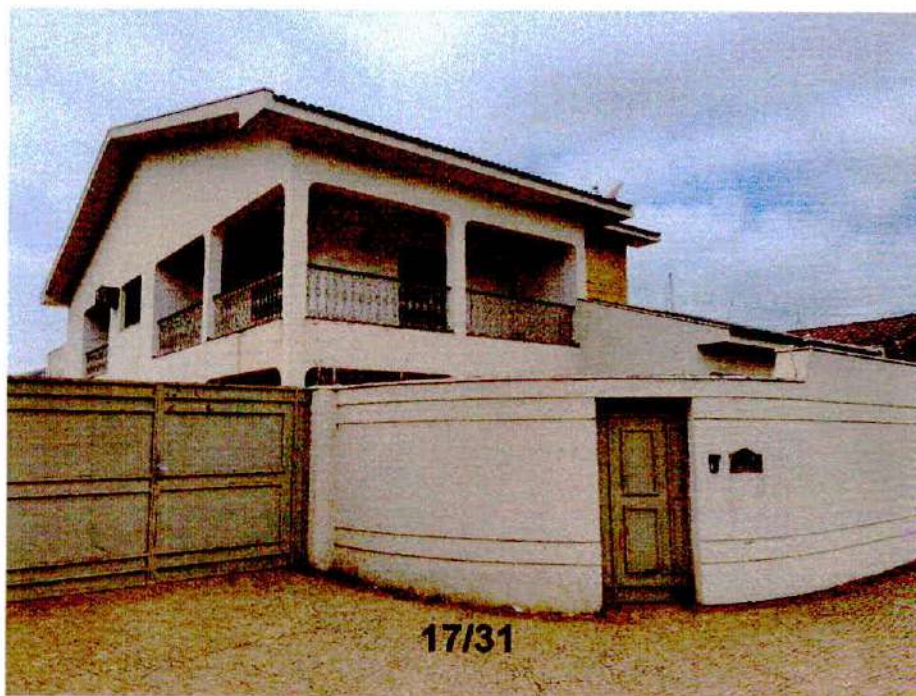
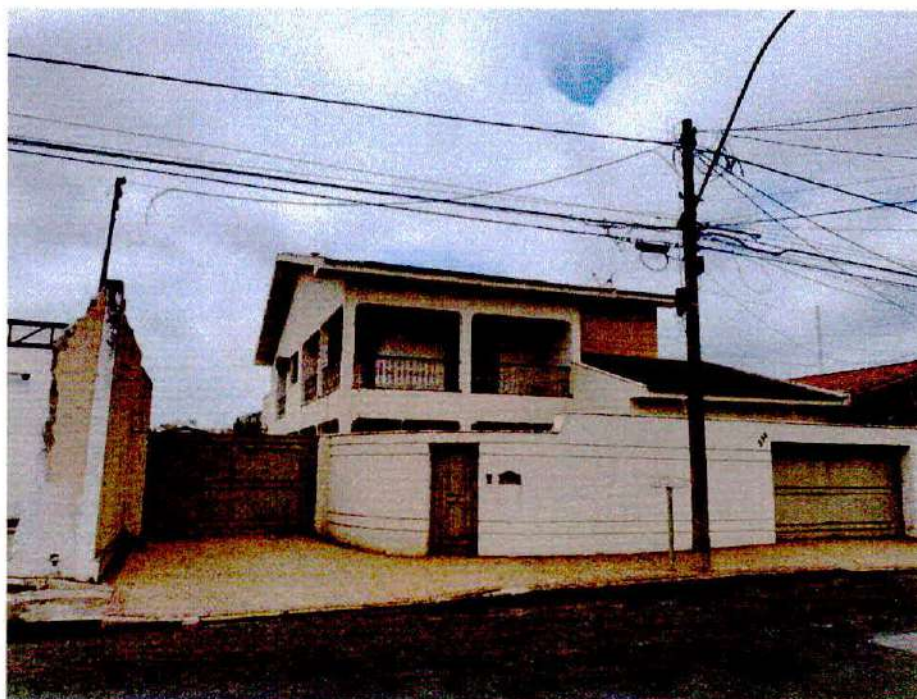
CAPIVARI, 16 DE ABRIL DE 2025.

LOURENÇO ROQUE – CRECI 39.422



16/31

[Handwritten signature]



17/31

[Handwritten signature]



ROQUE IMÓVEIS
ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CRECI 28.294-J - 39.422-F
Rua Bento Dias, 827 - Centro - Capivari - SP - fone: (19) 3492 2332 - Cel - 9 9114 7960
E-mail: roquemoveis@roquemoveis.com - www.roquemoveis.com

MUB_Geral_Capivari_14_07_2017_original.dwg - Semente leitura

Modelo Layout1 Layout2 Layout3 Layout4

1

Área = 236.2187, Perimetro = 69.3703
Insira uma opção

Distância	Razão	Ângulo	Área	Volum	raPida	Modo	Color
423700.244			423500.226				0030009

CROQUI - PREFEITURA - CONSTRUÇÃO.
RUA SANTA MARIA, 244 - PAO DE ACÚCAR - CAPIVARI-SP.

ROQUE IMÓVEIS
ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES – CRECI 28.284-J-39.422-F
Rua Bento Dias 627 – Centro – Capivari – SP – fone: (19)3492.2332 – Cel – 9.9114.7960
E-mail: roquemoveis@roquemoveis.com- www.roquemoveis.com

MUB_Geral_Capivari_14.07.2017_original.dwg - Somente leitura

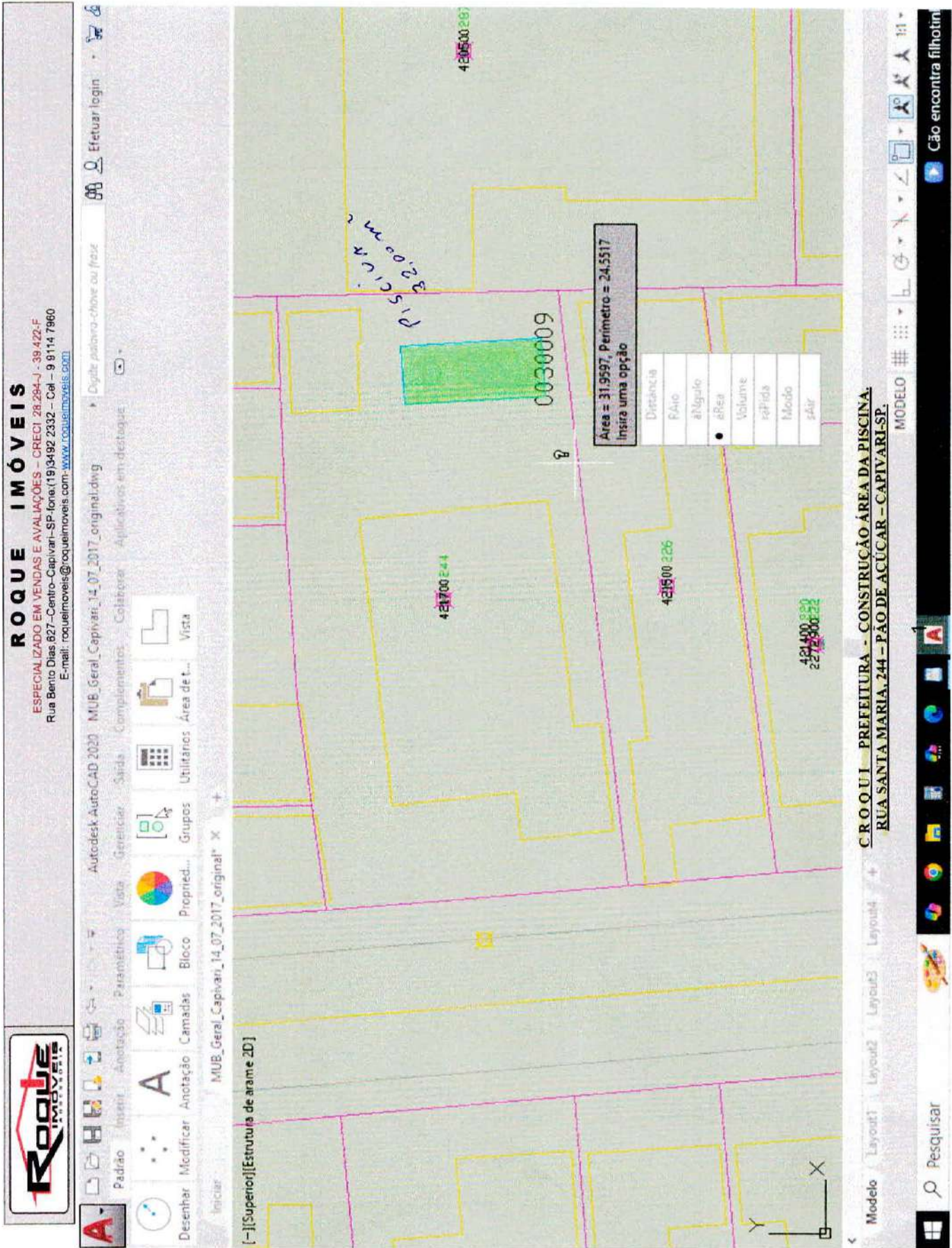
Modelo Layout1 Layout2 Layout3 Layout4

Área = 27.5322, Perímetro = Insira uma opção

423700.244

423500.226

C.R.O.O.U.I. PREFEITURA - CONSTRUÇÃO ÁREA DE LAZER
RUA SANTA MARIA, 244 – PÃO DE ACÚCAR – CAPIVARI-SP.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI****SECRETARIA DE FINANÇAS****CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos para os devidos fins que, de acordo com os dados constantes nas bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados da Secretaria Municipal de Finanças, o imóvel abaixo descrito possui o(s) seguinte(s) valor(es) venal(is).

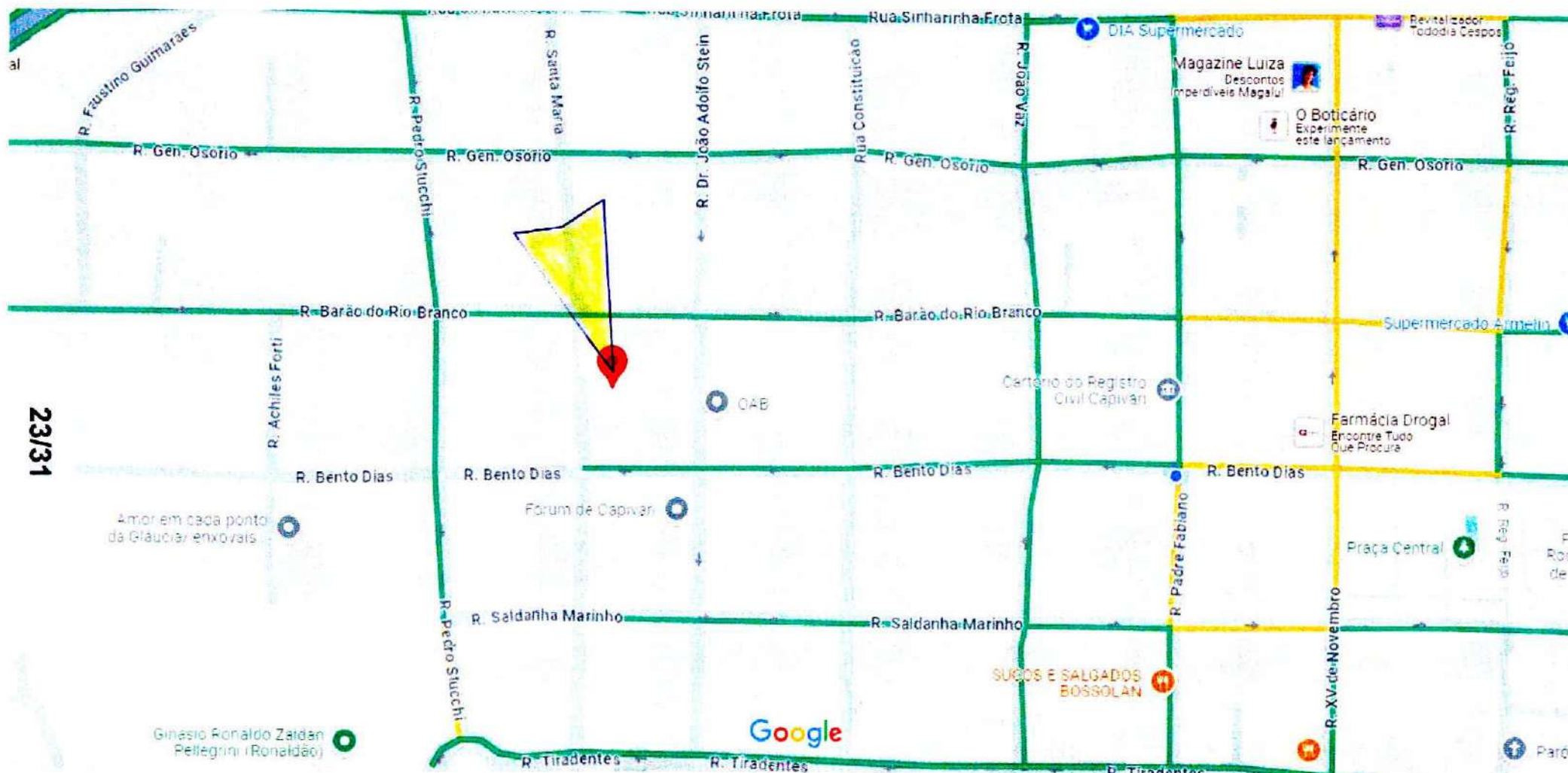
Exercício: 2025**Inscrição:** 421700**Matricula:** 48.193**Transcrição:****Contribuinte:** ADILSON GARCIA**Sector:** 003 **Quadra:** 0009 **Lote:** 0285 **Sub-Lote:** 000 **Zona:** 04 **Unidades:** 000**Local:** RUA SANTA MARIA, N° 244, LOTE 0000000000, QUADRA 0000, CENTRO, CEP 13360-071, CAPIVARI-SP**Lado do Imóvel:** Par**Área do Terreno:** 687,12m²**Valor Venal do Terreno:** 242.144,11**Área Construção:** 533,44m²*(piscina 32m²)***Valor Venal da Construção:** 467.762,87**Valor Venal Total :** 709.906,98**(SETECENTOS E NOVE MIL E NOVECENTOS E SEIS REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS).**

Nada mais. O referido é verdade e dá fé, 02 de Abril de 2025.

Certidão emitida às 15:13 horas do dia 02 de Abril de 2025 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVV135CD1569C9922794D7A567B308ADD47**

Google Maps

R. Santa Maria, 244 - Centro



23/31

Ginásio Ronaldo Zaidan Pellegrini (Ronaldão)

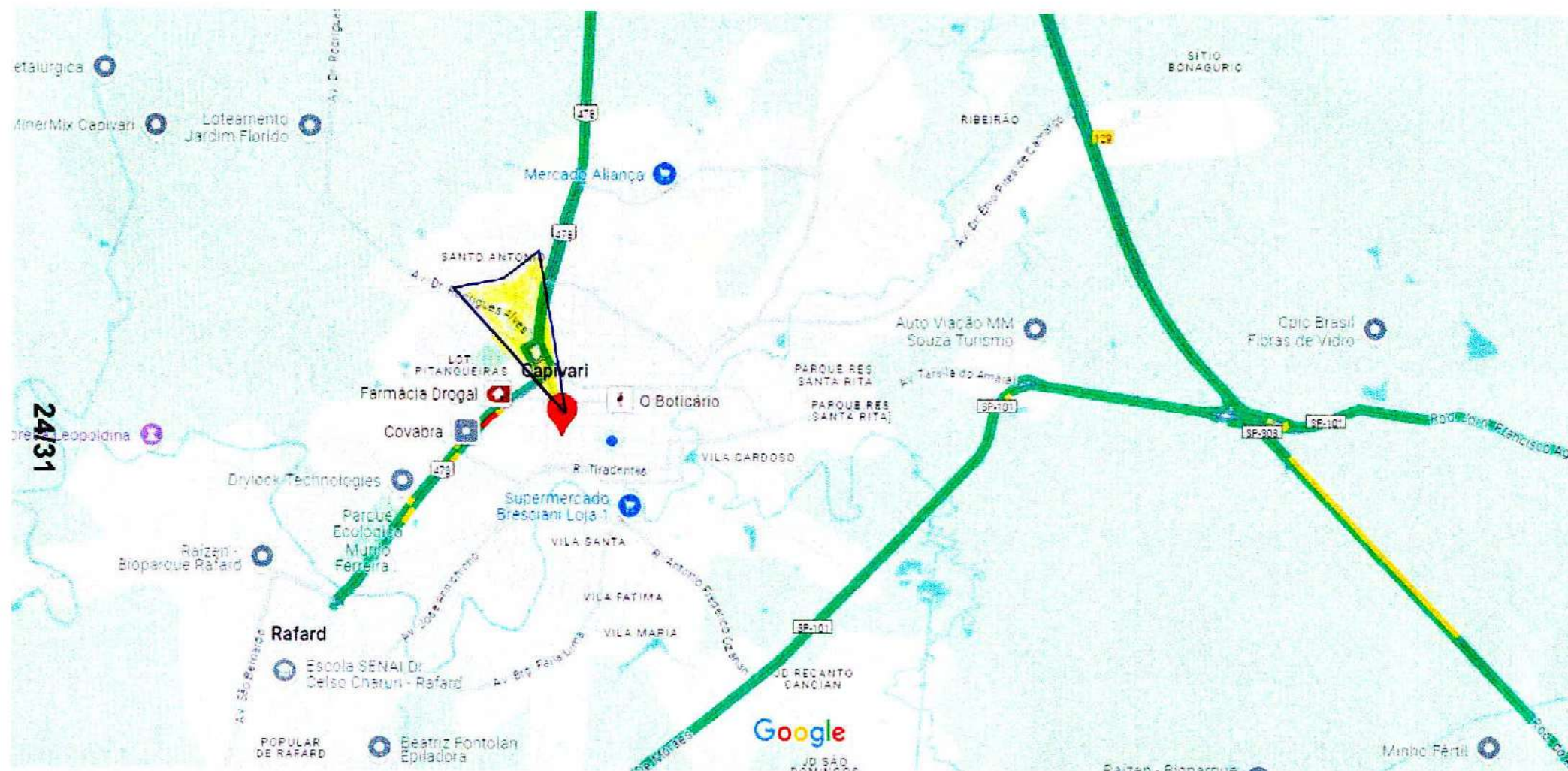
Dados do mapa ©2025 Google 50 m



ROQUE IMÓVEIS

Trânsito em tempo real - Rápido e preciso
 REALIZAMOS PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - (11) 38.294-J - 39.422-F
 Rua Bento Dias, 827 - Centro - Capivari - SP - Ione: (19) 3492 2332 - Cel - 9 8114 7980
 E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

R. Santa Maria, 244 - Centro



ROQUE IMÓVEIS

Trânsito em tempo real
ESPECIALIZADOS EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CEP: 13.294-J - 39.422-F
Rua Bento Dias, 627 - Centro - Capivari - SP - Fone: (19) 3492 2332 - Cel - 9 9114 7960
E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

Dados do mapa ©2025 Google 1 km

48193

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP

FONE / FAX: (19) 3492-5418 / 3492-5631

CAIXA POSTAL 60

CEP 13360-000

LIVRO Nº 2 (DOIS)

REGISTRO GERAL

Vitor Eduardo Quibão - Oficial Designado
REGISTRO DE IMÓVEIS - Livro nº 2 - RG

MATRÍCULA NÚMERO	48.193
---------------------	--------

FICHA NÚMERO	01
-----------------	----



Capivari, 18 de julho de 2.012.

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, designado "A", sem benfeitorias, com a área superficial de 687,12 m² (seiscentos e oitenta e sete metros e doze decímetros quadrados), situado na Rua Santa Maria, lado par, nesta cidade de CAPIVARI, Estado de São Paulo, compreendido dentro do seguinte roteiro de pontos, medidas, ângulos internos de deflexão e confrontações: inicia-se no ponto 1, este em ângulo de 90° 0' 0", em relação ao alinhamento da Rua Santa Maria, lado par, localizado no lado esquerdo de quem da referida via pública olha para o imóvel; do ponto 1, segue em linha reta, por uma distância de 17,70 m (dezessete metros e setenta centímetros), até o ponto 2, confrontando do ponto 1 ao ponto 2, com a referida via pública; daí, deflete a esquerda em ângulo de 87° 8' 10", e segue em reta por uma distância de 37,65 m (trinta e sete metros e sessenta e cinco centímetros), até o ponto 3, confrontando do ponto 2 ao ponto 3, com a casa residencial, sob n.º 226, da Rua Santa Maria, objeto da matrícula n.º 10.557, deste registro; daí, deflete a esquerda, em ângulo de 97° 12' 41", e segue em reta por uma distância de 17,77 m (dezessete metros e setenta e sete centímetros), até o ponto 4, confrontando do ponto 3 ao ponto 4, com o prédio, sob n.º 287, da Rua Dr. João Adolfo Stein, objeto da matrícula n.º 23.332, deste registro; daí, deflete a esquerda, em ângulo de 85° 38' 57", e segue em reta por uma distância de 24,70 m (vinte e quatro metros e setenta e oito centímetros), até o ponto 5, confrontando do ponto 4 ao ponto 5, com o prédio residencial, sob n.º 782, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da matrícula n.º 3.780, deste registro; por 3,84 m (três metros e oitenta e quatro centímetros), com a casa de morada, sob n.º 794, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da matrícula n.º 5.779, deste registro; por 8,55 m (oito metros e cinquenta e cinco centímetros), com os prédios residenciais, sob n.º 800 e 808, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da transcrição n.º 13.682, do Livro 2-1, deste registro; por 12,39 m (doze metros e trinta e nove centímetros); daí, deflete a esquerda, em ângulo de 90° 0' 0", e segue em reta por uma distância de 1,90 m (um metro e noventa centímetros), até o ponto 6; daí, deflete a direita, em ângulo de 90° 0' 0", e segue em reta por uma distância de 14,20 m (catorze metros e vinte centímetros), até o ponto 1 inicial, confrontando do ponto 5 ao ponto 1 inicial, com o prédio residencial, sob n.º 818, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da transcrição n.º 16.888, do Livro 3-AO, deste registro, fechando-se assim o perímetro imóvel esse situado a uma distância de 31,30 m (trinta e um metros e trinta centímetros) da esquina com a Rua Barão do Rio Branco, na quadra completada pelas Ruas Dr. João Adolfo Stein e Bento Dias. **PROPRIETÁRIOS:** KAZUO ISHIMOTO, produtor rural, RG/SSP/SP, n.º 1.798.367-8, inscrito no CPF/MF, sob n.º 302.617.598-68, e sua mulher MADORI ISHIMOTO, do lar, RG/SSP/SP, n.º 3.321.050-0, inscrita no CPF/MF sob n.º 041.298.518-70, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Santa Maria, n.º 244. **REGISTROS ANTERIORES:** Matrícula n.º 2.362, de 03 de agosto de 1.997; e, registro n.º 2, da matrícula n.º 10.301, de 12 de setembro de 1.980, ambas deste Registro. **PROTOCOLO:** n.º 127.676, de 15 de junho de 2.012. Eu, (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

AV-1 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Capivari, 18 de julho de 2.012.

Conforme consta dos registros n.ºs 25 e 21, das matrículas anteriores n.ºs 2.362 e 10.301, deste Registro, datado de 10 de fevereiro de 1.993, respectivamente, os imóveis que deram origem a presente matrícula, foi dado em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, por seus proprietários, juntamente com outro imóvel, ao credor, BANDO DO BRASIL S/A, agência de Capivari-SP, inscrita no CGC/MF sob n.º 00.000.000/0699-81, para garantia de uma dívida no valor de Cr\$ 150.000.000,00, com vencimento para o dia 29 de agosto de 1.993, pagável

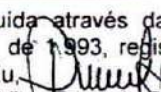
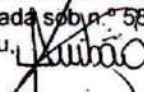
CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: LOURENÇO ROQUE - CPF/CNPJ: ** 729.888-** DATA: 08/04/2025 16:04:55 - VALOR: R\$ 22,52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 COMARCA DE CAPIVARI - SP

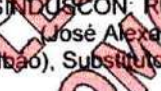
Vitor Eduardo Quibão
 Oficial Designado
 Livro Nº 2 - RG

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

nesta cidade, hipoteca essa, constituída através da Cédula Rural Pignoratícia e Hipoteca n.º 93/00024-3, emitida em 29 de janeiro de 1993, registrada sob n.º 8.841, no livro 3-RA, deste cartório, microfilmada sob n.º 58.057. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

AV-2 - CONSTRUÇÃO.

Capivari, 21 de agosto de 2.012.

Pelo requerimento de 20 de julho de 2.012, firmado nesta cidade, por Kazuo Ishimoto, instruído com o "Habite-se" s/n.º e Visto de Conclusão n.º 099/89, de 18 de setembro de 1989; com a certidão municipal n.º 027/2.012, de 26 de julho de 2.012, todas expedidas pela Prefeitura Municipal local; e com a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 000332012-21029435, emitida em 12 de julho de 2.012 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, procede-se a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula, foi construído no ano de 1.989, UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com a área de 401,26 m² (quatrocentos e um metros e vinte e seis decímetros quadrados), o qual recebeu o n.º 244 (duzentos e quarenta e quatro) da Rua Santa Maria. Valor atribuído: R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Valor do Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, fornecido pelo SINDUSCON: R\$ 594.884,00. PROTOCOLO: n.º 127.996, de 30 de julho de 2.012. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

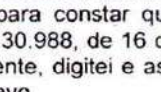
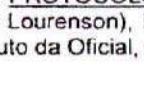
AV-3 - CADASTRO MUNICIPAL.

Capivari, 21 de agosto de 2.012.

Pelo requerimento instruído com a certidão municipal, ambos aludidos na AV-2, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado nesta municipalidade, sob n.º 421700 - Setor 03, Quadra 09, Lote 285. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

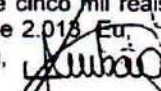
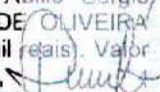
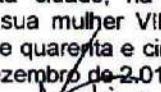
AV-4 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Capivari, 19 de setembro de 2.013.

Pela autorização de 21 de setembro de 2.012, firmada nesta cidade, pelo Banco do Brasil S.A., a qualificado, procede-se a presente para constar que fica CANCELADA a hipoteca objeto da averbação n.º 1. PROTOCOLO: n.º 130.988, de 16 de setembro de 2.013. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

SOLICITADO POR: LOURENÇO ROQUE - CPF/CNPJ: *** 729 888-**- DATA: 08/04/2025 16:04:55 - VALOR: R\$ 22,52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP		LIVRO Nº 2 (DOIS) REGISTRO GERAL	
Aline Flauza Cichetto - Oficial REGISTRO DE IMÓVEIS Livro nº 2 - Registro Geral			
MATRÍCULA NÚMERO	48.193	FICHA NÚMERO	02
CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01 - VERSO			
R-5 - VENDA E COMPRA. Capivari, 30 de dezembro de 2.013. Pela escritura pública de compra e venda de 09 de dezembro de 2.013, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no Livro n.º 282, págs. 137/140, o imóvel desta matrícula foi adquirido por ÉRIDE BELLINI, comerciante, RG/SSP/SP. n.º 7.321.636, inscrito no CPF/MF. sob n.º 421.579.518-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, com VILMA DE OLIVEIRA BELLINI, cabeleireira, RG/SSP/SP. n.º 13.752.610-6, inscrita no CPF/MF. sob n.º 214.792.326-52, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Santa Maria, n.º 244, por compra feita a KAZUO ISHIMOTO, aposentado, e sua mulher MIDORI ISHIMOTO, já qualificados, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo-SP, na Rua Critiós, n.º 40, apto. 131, Vila Suzana, pelo preço de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 426.705,98. PROTOCOLO: n.º 131.686, de 18 de dezembro de 2.013. Eu,  (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu,  (Vítor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.			
R-6 - VENDA E COMPRA. Capivari, 22 de dezembro de 2.014. Pela escritura pública de compra e venda de 02 de dezembro de 2.014, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no Livro n.º 294, págs. 21/24, o imóvel desta matrícula foi adquirido por JOSÉ FRANCISCO MACHADO, empreiteiro rural, RG/SSP/SP. n.º 15.722.930-0, inscrito no CPF/MF. sob n.º 041.589.818-40, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, nos termos da escritura pública de pacto antenupcial registrada sob n.º 9.095, no Livro 3-RA, deste Registro, com MÁRCIA CLARETE BARROSO MACHADO, do lar, RG/SSP/SP. n.º 52.048.065-X, inscrita no CPF/MF. sob n.º 734.480.015-00, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Abílio Sérgio Annicchino, n.º 180, por compra feita a ÉRIDE BELLINI e sua mulher VILMA DE OLIVEIRA BELLINI, já qualificados, pelo preço de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 426.705,98. PROTOCOLO: n.º 134.326, de 10 de dezembro de 2.014. Eu,  (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu,  (Vítor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.			
R-7 - VENDA E COMPRA. Capivari, 20 de abril de 2.017. Pela escritura pública de compra e venda de 05 de abril de 2.017, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no Livro n.º 319, págs. 285/288, o imóvel desta matrícula foi adquirido por ADILSON GARCIA, lavrador, RG/SSP/SP. n.º 21.795.086, inscrito no CPF/MF. sob n.º 108.117.738-17, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, nos termos da escritura pública de pacto antenupcial registrada sob n.º 9.001, no Livro 3-RA, deste Registro, com ROSEMARI APARECIDA DE SOUZA GARCIA, professora, RG/SSP/SP. n.º 18.128.471, inscrita no CPF/MF. sob n.º 059.220.168-65, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Regente Feijó, n.º 997, por compra feita a JOSÉ FRANCISCO MACHADO e sua mulher MÁRCIA CLARETE BARROSO MACHADO, já qualificados, pelo preço de R\$			
CONTINUA NO VERSO			

SOLICITADO POR: LOURENÇO ROQUE - CPF/CNPJ: 11.729.888-11 DATA: 08/04/2025 16:04:55 - VALOR: R\$ 22,52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto
Oficial
Livro Nº 2 - Registro Geral

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 457.130,44. PROTOCOLO: n.º
141.527, de 06 de abril de 2.017. Eu, (José Alexandre Lourenson), Escrevente,
digitei e assino. Eu, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52

CONTINUA NA FICHA Nº

SOLICITADO POR: LOURENÇO ROQUE - CPF/CNPJ: *** 729.898-**- DATA: 08/04/2025 16:04:55 - VALOR: R\$ 22,52



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES – CRECI 39.422
Rua Bento Dias, 627 – Centro – Capivari – SP – fone: (19) 3492 2332 – Cel – 9 9685 0879
E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com – www.roqueimoveis.com

Currículo do Corretor Avaliador

(BREVE CURRÍCULO RELACIONADO À ÁREA DE ATUAÇÃO)

Laurenço Roque



Dados Pessoais: Brasileiro, casado.

**Rua Benedito de Paula Leite Sampaio, nº 170 – Vila Clemente
Capivari – SP – CEP 13360-000 - (19) 3492 2332 - (19) 9 9685 0879**

HISTÓRICO PROFISSIONAL EMPRESARIAL

Empresa - Philips do Brasil área de LOGÍSTICA – vários anos.

Empresa - Brasilit S.A.-área de PCP (Programação e Controle de Produção)-vários anos.

HABILIDADES PROFISSIONAL (ATIVIDADE IMOBILIÁRIA)

**Experiência na área imobiliária como Corretor de Imóveis desde FEV/1992;
Participante na elaboração da última Planta Genérica de Valores do Município de Capivari-SP; Participante da criação do SIVICAP (Sistema Integrado de Vendas de Imóveis de Capivari).**

FORMAÇÃO ACADÊMICA:

**Graduação-Administração de Empresas-(Faculdade de Administração de Capivari);
Pós-Graduação – Administração de Produção e Materiais –Logística – (Instituto Salesiano Dom Bosco).**

CURSOS / EXTRA CURRICULARES:

**Curso de Avaliações de Imóveis – Diário das Leis;
Curso de Avaliação de Imóveis – PROECI-CRECI-SP.
Curso de Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias - CRECI-SP.**

ATIVIDADES COMPLEMENTARES:

**Delegado Municipal do CRECI-SP (Capivari-SP); durante período de 26 anos.
Membro da “Comissão de Avaliação de Imóveis” da Prefeitura de Capivari-SP.**

REFERÊNCIAS PESSOAIS:

Dr. Fábio Ortolani – Advogado

Telefone: (19) 9 8149-8285

Dr. Antonio Cláudio Pazianotto – Cirurgião Dentista.

Telefone: (19) 9 9325-6070

2.025



ROQUE IMÓVEIS

ESPECIALIZADO EM VENDAS E AVALIAÇÕES - CRECI 38.422
Rua Bento Dias, 627 - Centro - Capivari - SP - fone: (19) 3492 2332 - Cel - 9685 0879
E-mail: roqueimoveis@roqueimoveis.com - www.roqueimoveis.com

SUSTENTAÇÃO / COMPETÊNCIA LEGAL PARA CORRETOR DE IMÓVEIS EMITIR "PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM"

LEI Nº 6.530 – DE 12 DE MAIO DE 1978

Art.3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização Imobiliária.

RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/2007

ART 1º - Parágrafo único – A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstando ao corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, in fine, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

CÓDIGO PROCESSO CÍVEL (Theotonio Negrão/José Roberto F. Gouveia-art. 145: 5ª "A Avaliação de Imóvel não é atribuição privativa de Engenheiro, não conduzindo à nulidade do laudo, o só fato de ter sido realizada por Corretor de Imóveis" (RT 635/264).

CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Artigo 39.VIII – Colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, **pela Associação Brasileira de Normas Técnicas** ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia Normalização em Qualidade Industrial (Conmetro):

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 14653-1

3.34 Parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

PROCESSO Nº 0010520-92.2007.4.01.3400 (GANHO EM ÚLTIMA INSTÂNCIA, ASSEGURANDO AOS CORRETORES DE IMÓVEIS, A ATRIBUIÇÃO LEGAL DE REALIZAR AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2.025



**Aponte sua câmera
para o código e acesse
nossa página**



Capivari, 06 de maio de 2025

Avaliação Mercadológica de imóvel urbano

LOCALIZAÇÃO E REFERÊNCIA

Logradouro: Rua Santa Maria, 244 - CEP: 13360-071
Lote 285 - Quadra 9 - Setor 3
Bairro - Centro
Cidade: Capivari
Estado: São Paulo
Cadastro municipal: 421700
Habite se desde 12/07/2012
Matricula 48.193 do CRI da Comarca de Capivari SP

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Processo Judicial

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Comercialização sendo venda, compra, permuta ou hipoteca.

SOLICITANTE E/OU INTERESSADO:

Sr. Eduardo Garcia

PROPRIETÁRIO:

Sr. Adilson Garcia

CPF: 108.117.738-17

TIPO DO IMÓVEL:

Casa

ÁREA DO TERRENO:

687,12m²

ÁREA CONSTRUÍDA:

533m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

- Sala em 4 ambientes;
- 04 dormitórios sendo 3 suítes;
- 04 banheiros;
- Piscina;
- Área Gourmet com churrasqueira;
- Garagem para 8 carros.

PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

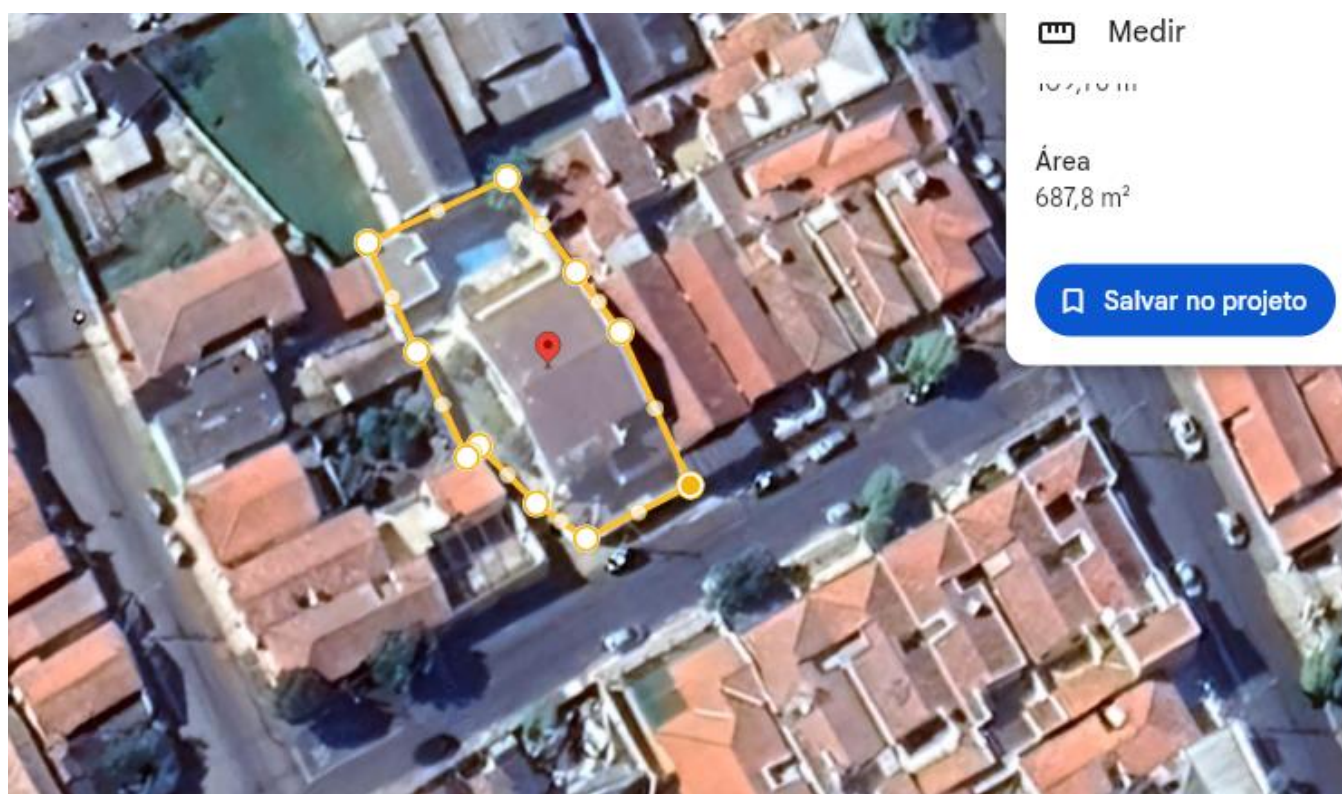
Pesquisa de imagem Google Earth, pesquisa no site da imobiliária em que o imóvel se encontra a venda e matrícula do imóvel do CRI de Capivari.

CONSIDERAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel padrão de construção médio, excelente localização, região central, próximo à hospitais, escolas, supermercados, posto de saúde, centro comercial e parque ecológico.

Consulta realizada em SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil)

VALOR COMERCIAL DO IMÓVEL: R\$ 1.860.347,00 (hum milhão, oitocentos e sessenta mil, trezentos e quarenta e sete reais)





48193

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP

FORMA / PAR: 190/2482-5419 / 2482-5021 CAIXA POSTAL 66 CCF 13060-000

Vitor Eduardo Qubão - Oficial Designado
REGISTRO DE IMÓVEIS - Livro nº 2 - RG

LIVRO Nº 2 (DOIS)
REGISTRO GERAL

MATRICULA
NÚMERO 48.193

FOLHA
NÚMERO 01

Capivari, 18 de julho de 2.012.

IMÓVEL, UM LOTE DE TERRENO, designado "A", sem benfeitorias, com a área superior de 687,12 m² (seiscentos e oitenta e sete metros e doze decímetros quadrados), situado na Rua Santa Maria, lado par, nesta cidade de CAPIVARI, Estado de São Paulo, compreendendo dentro do seu alinhamento de pontos, medidas, ângulos internos de deflexão e confrontações: inicia-se no ponto 1, este em ângulo de 90° 0' 0", em relação ao alinhamento da Rua Santa Maria, lado par, localizado no lado esquerdo de quem da referida via pública olha para o imóvel; do ponto 1, segue em linha reta por uma distância de 17,70 m (dezoito metros e setenta centímetros) até o ponto 2, confrontando com o ponto 1 ao ponto 2, com a referida via pública; daí, deflete a esquerda em ângulo de 87° 8' 10", e segue em reta por uma distância de 37,65 m (trinta e sete metros e sessenta e cinco centímetros) até o ponto 3, confrontando do ponto 2 ao ponto 3, com a casa residencial sob nº 226, da Rua Santa Maria, objeto da matrícula nº 10.557, deste registro; daí, deflete a esquerda, em ângulo de 97° 12' 41", e segue em reta por uma distância de 17,70 m (dezoito metros e setenta centímetros) até o ponto 4, confrontando do ponto 3 ao ponto 4, com a padaria, sob nº 287, da Rua Dr. João Adolfo Stein, objeto da matrícula nº 27.321, deste registro; daí, deflete a esquerda, em ângulo de 85° 38' 57", e segue em reta por uma distância de 17,70 m (dezoito metros e setenta centímetros) até o ponto 5, confrontando do ponto 4 ao ponto 5, com o prédio residencial, sob nº 782, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da matrícula nº 2.780, deste registro; daí, segue em linha reta por uma distância de 3,84 m (três metros e oitenta e quatro centímetros) com a casa de madeira, sob nº 794, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da matrícula nº 5.771, deste registro; daí, segue em linha reta por uma distância de 8,55 m (oito metros e cinquenta e cinco centímetros), com o prédio residencial, sob nº 780B, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da transcrição nº 16.888, deste registro; daí, segue em linha reta por uma distância de 12,39 m (doze metros e trinta e nove centímetros), com a casa de madeira, sob nº 780, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da transcrição nº 16.888, deste registro; daí, segue em linha reta por uma distância de 1,90 m (um metro e noventa centímetros) até o ponto 6, daí, deflete a direita, em ângulo de 90° 0' 0", e segue em linha reta por uma distância de 14,20 m (catorze metros e vinte centímetros) até o ponto 7, confrontando com o ponto 5 ao ponto 1 inicial, com o prédio residencial, sob nº 812, da Rua Barão do Rio Branco, objeto da transcrição nº 16.888, do Livro 3-AO, deste registro; seguindo-se então o perímetro, imóvel esse situado a uma distância de 31,30 m (trinta e um metros e trinta centímetros) da linha de alinhamento da Rua Barão do Rio Branco, na quadra completada entre a Rua Dr. João Adolfo Stein e Bento Dias. PROPRIETÁRIOS: KAZUO ISHIMOTO, produtor rural, RGSP/SP, nº 1.795.000-0, inscrito no CPF/MF, sob nº 302.617.556-66, e sua mulher, KAZUO ISHIMOTO, do lar, RGSP/SP, nº 3.321.050-0, inscrita no CPF/MF, sob nº 041.298.515-70, ambos casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.516/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Santa Maria, nº 244.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 2.362, de 03 de agosto de 1.997, e registro nº 2, da matrícula nº 10.557, de 12 de setembro de 1.980, ambas deste Registro. **PROTOCOLO:** nº 127.876, de 15 de junho de 2.012. Eu, Vitor Eduardo Qubão, (José Alexandre Lourenson), Escrevente Público, assino. Eu, Vitor Eduardo Qubão, Substituto da Oficial, subscrevo.

AN-1 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.
Capivari, 18 de julho de 2.012.
Conforme consta dos registros nºs 25 e 21, das matrículas anteriores nºs 2.362 e 10.301, deste Registro, datado de 10 de fevereiro de 1.993, respectivamente, os imóveis que deram origem à presente matrícula, foi dado em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, por seus proprietários, juntamente com outro imóvel, ao credor, BANCO DO BRASIL S/A, agência de Capivari-SP, inscrita no CGC/MF sob nº 00.000.000/009-81, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 150.000.000,00, com vencimento para o dia 29 de agosto de 1.993, pagável.

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: EDUARDO GARCIA - CPF: 030.952.770-7 DATA: 22/07/2024 VALOR: R\$ 21,51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIGGI ROGGERI, protocolado em 20/07/2024 às 14:02, sob o número WCPR240102000000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001511-80.2022.8.26.0125 e código 0744041.

Jezuel Batista dos Reis
CRECI 92.400F
(43)98811-7651


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAPIVARI
FORO DE CAPIVARI
2ª VARA
Rua Dr. João Adolfo Stein, 171 - Capivari-SP - CEP 13360-067
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0001511-80.2022.8.26.0125**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Luiza Bertarelli Garcia e outros**
 Requerido: **Adilson Garcia**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUCILLANA LUA ROOS DE OLIVEIRA**

Vistos.

1. Homologo a avaliação do bem, de fls. 221/253, a ele atribuindo o valor de R\$ 1.954.216,00 (fl. 231).

2. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) **Sr(a)MAYARA TURIANA LOTERIO, inscrita na JUCESP sob o nº 1.230 e habilitada no portal de Auxiliares do TJ/SP (fls 270 e ss).**

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAPIVARI

FORO DE CAPIVARI

2ª VARA

Rua Dr. João Adolfo Stein, 171 - Capivari-SP - CEP 13360-067

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

3. Int.

Capivari, 30 de junho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**