



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



EXECUTADO POR:

ADRIANA C. BONONI MAZZER

ARQUITETA E URBANISTA

CAU: A18903-0



CNPJ: 30.094.435/0001-03
(16) 3945-2149

LAUDO DE AVALIAÇÃO 002/2026 – REVALIDAÇÃO N° 01

SOLICITANTE:

- INSTITUIÇÃO: CRESOL
- P.A: FRANCA / SP
- NOME: FÁBIO MOTA SEABRA

DATA DA SOLICITAÇÃO:

- 28/09/2026

DATA DA VISTORIA:

- 29/09/2026

DATA DA ENTREGA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

- 29/09/2026

OBJETIVO:

- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO:

- LOGRADOURO: TRAVESSA ESPERANÇA, N° 31, JARDIM SANTA MARIA GORETTI
- CIDADE: CAJURU / SP
- COMPLEMENTO: NÃO SE APLICA
- COORDENADAS: 21°16'23.69"S;47°18'27.15"O

PROPRIETÁRIA (S):

- COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA
PIONEIRA – CRESOL PIONEIRA – CNPJ: 00.971.300/0001-18

ÁREA AVALIADA:

MATRÍCULA	9.737
TIPO	RESIDENCIAL
ÁREA DO TERRENO	186,00 M ²
ÁREA DAS BENFEITORIAS	152,64 M ²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	NORMAL
IDADE CRONOLÓGICA ADOTADA	20 ANOS
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ENTRE NOVO E REGULAR

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

- VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 463.896,30
- VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL (PORC. 15%): R\$ 394.311,86

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (NBR 14653/2011): 2

GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653/2011): 3

AVALIADOR (ES):

ARQUITETA E URBANISTA: ADRIANA CRISTINA BONONI MAZZER – CAU: A18903-0

HISTÓRICO DE AVALIAÇÕES DO IMÓVEL:

AVALIAÇÃO	DATA	VALOR
EMIÇÃO INICIAL	02/02/2024	R\$ 485.843,76
REVALIDAÇÃO 01	29/09/2026	R\$ 463.896,30
REVALIDAÇÃO 02		
REVALIDAÇÃO 03		
REVALIDAÇÃO 04		

IMPORTANTE:

A vistoria interna do imóvel foi dispensada pela solicitante, razão pela qual as informações relativas às características e condições internas, assim como os registros fotográficos correspondentes, foram consideradas com base na vistoria anterior, realizada de forma completa. Para a presente revalidação, foi realizada vistoria in loco exclusivamente na área externa do imóvel, não sendo realizada nova inspeção de seus ambientes internos.

SUMÁRIO

1-) OBJETIVO	5
2-) FINALIDADE	5
3-) PRESSUPOSTOS BÁSICOS.....	5
4-) RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	6
5-) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E NOTAS ADICIONAIS	6
5.1-) DESCRIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS DAS BENFEITORIAS	7
6-) CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	8
7-) DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
8-) MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO	8
9-) METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	8
10-) RELAÇÃO DE AMOSTRAS UTILIZADAS	9
11-) DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	10
12-) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	10
13-) DETERMINAÇÃO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)	10
14-) VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO.....	11
13-) CONCLUSÃO	13
ANEXO I – ANÚNCIOS DAS OFERTAS	14
ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DAS OFERTAS.....	17
ANEXO III – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	18
(DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL)	18
ANEXO IV – MÉTODO EVOLUTIVO.....	27
(DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS)	27
ANEXO V – REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	31
ANEXO VI – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	36
ANEXO VII – CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL	37
ANEXO VIII – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	42
(CAU/BR).....	42
ANEXO IX – ANEXOS COMPLEMENTARES.....	45

1-) OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo determinar o **valor atual de mercado** para uma determinada situação e data de um imóvel residencial, com área construída de 152,64 m² e terreno de 186,00 m², situado na Travessa Esperança, nº 31, Bairro Jardim Santa Maria Goretti, na cidade de Cajuru / SP, cadastrado sob a matrícula nº 9.737, no Oficial de Registro de Imóveis de Cajuru / SP.

2-) FINALIDADE

Determinação de valor de mercado para o referido imóvel para fins de venda do mesmo ou recebimento do bem como pagamento.

3-) PRESSUPOSTOS BÁSICOS

A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

- a-) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b-) O valor estimado é válido para a presente data;
- c-) O valor resultante foi calculado fazendo-se uso dos **MÉTODOS COMPARATIVO**, para determinar o valor do terreno, e **EVOLUTIVO**, para determinar o valor das benfeitorias, atendendo as determinações das Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- d-) Todas as medidas, quantidades e localizações utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida pelo proprietário do imóvel, sendo, portanto, de sua responsabilidade;
- e-) O presente laudo de avaliação é de uso restrito para avaliação da propriedade e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é de responsabilidade do contratante;
- f-) O termo **VALOR** nesta avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, em uma situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em uma transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

Homogeneidade do bem levado a mercado;

Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente, ou em grupos, alterar o mercado;

Inexistência de influências externas;

Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;

Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

4-) RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação leva em consideração as seguintes ressalvas:

a-) A análise considerou que toda a documentação fornecida se encontrava correta e devidamente regularizada e que o imóvel objeto estava livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;

b-) Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados;

c-) Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho;

d-) Além dos dados obtidos através da matrícula, também foram consideradas informações constatadas 'in loco' durante a vistoria presencial do imóvel;

e-) Eventuais divergências, se significativas, alteram o resultado do presente trabalho.

5-) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E NOTAS ADICIONAIS

Um terreno urbano, situado na cidade de Cajuru/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Travessa Esperança; 25,00 metros da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel; 23,00 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel e 5,50 metros nos fundos, perfazendo uma área de 186,00 m².

Sobre o terreno acima descrito, foi edificado um imóvel residencial com área construída de 110,00 m², que recebeu o nº 31 da Travessa Esperança, devidamente averbado na matrícula. O referido empreendimento sofreu uma reforma e ampliação, contendo uma área construída total atual de 152,64 m². Embora a última alteração não esteja averbada na matrícula, também será levada em consideração no presente laudo de avaliação.

Situação: ☐ Condomínio ☒ Isolado

O imóvel possui habite-se: ☒ Sim ☐ Não ☐ Documentação insuficiente para verificar

Número do habite-se: 090/2011 (PARCIAL)

Os dados acima foram validados durante a vistoria presencial ocorrida na data da emissão inicial do laudo de avaliação do imóvel.

A área das benfeitorias foi determinada conforme a medição in loco realizada durante a vistoria presencial ocorrida na data da emissão inicial do laudo de avaliação do imóvel.

As confrontações do imóvel estão devidamente descritas em sua matrícula, cuja cópia é parte integrante deste laudo.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E ENTORNO (Adotou-se como entorno um raio de 500,00 metros)	
Atividade predominante: ☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Misto ☐ Rural	
Padrão construtivo do entorno: ☐ Mínimo ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Alto ☐ Alto Luxo	
Pavimentação do logradouro: ☐ Terra ☒ Asfalto ☐ Pedra	
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade ☒ Água potável ☒ Energia elétrica ☒ Esgoto pluvial ☒ Esgoto sanitário ☒ Iluminação pública ☒ Meio fio / sarjetas ☒ Calçada / passeio público ☒ Telefone ☐ Gás canalizado ☐ Sem infraestrutura	Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo ☒ Comércio ☒ Educação ☒ Lazer ☒ Saúde ☐ Segurança ☐ Sem serviço público
Influências valorizantes: ☒ Comércio ☒ Escola ☒ Hospital ☒ Mercado ou supermercado ☐ Praça ☐ Posto de saúde ☐ Posto policial ☐ Sem influências valorizantes	Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto ☐ Área inundável ☐ Aterro sanitário ☐ Estação de tratamento de esgoto ☐ Presídio ☐ Unidades carentes ☒ Sem influências desvalorizantes

5.1-) DESCRIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS DAS BENFEITORIAS

IMÓVEL RESIDENCIAL (152,64 M²) – IDADE CRONOLÓGICA: 20 ANOS					
COMPARTIMENTO	QUANT.	PAREDES	PISOS	TETO	PINTURA
SALA	1	MASSA FINA	CERÂMICA	MASSA FINA	LÁTEX
BANHO	3	CERÂMICA	CERÂMICA	MASSA FINA	LÁTEX
COZINHA	1	CERÂMICA	CERÂMICA	MASSA FINA	LÁTEX
DORMITÓRIO	3	MASSA FINA	CERÂMICA	MASSA FINA	LÁTEX
ÁREA GOURMET	1	MASSA FINA	CERÂMICA	TELHA CERÂMICA	LÁTEX

6-) CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

☐ Ocupado ☒ Desocupado
Conforme verificado na data da vistoria ocorrida na data da <u>emissão inicial do laudo de avaliação</u> do imóvel.

7-) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho mercadológico	☐ Desaquecido	☒ Normal	☐ Aquecido
Número de ofertas	☒ Baixo	☐ Médio	☐ Alto
Liquidez	☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta
Absorção pelo mercado	☐ Demorada	☒ Normal	☐ Rápida

8-) MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO

A sequência de atividades desenvolvidas nesta avaliação foi a seguinte:

- a-) Vistoria do empreendimento com visita ao local;
- b-) Pesquisa na região dos imóveis supracitados em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária;
- c-) Consulta às imobiliárias da cidade de Cajuru / SP, à profissionais de engenharia e arquitetura da cidade e em anúncios eletrônicos de comercialização de imóveis em busca de ofertas de compra e venda recentes e também coletando informações quanto a valores com corretores de imóveis;
- e-) Determinação do valor do terreno, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO;
- f-) Cálculo do valor das benfeitorias (construções) existentes, utilizando o MÉTODO EVOLUTIVO;
- g-) Determinação do valor total do imóvel (terreno mais benfeitorias);
- h-) Determinação do valor da liquidação forçada do imóvel.

9-) METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O método inicialmente utilizado foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que define os valores através da comparação com dados de mercado assemelhados ao lote avaliando.

Para determinar o valor unitário em R\$/m² do imóvel foram selecionadas amostras compatíveis, cujos valores unitários foram devidamente homogeneizados e ponderados.

Para executar esta homogeneização, que nada mais é que um tratamento matemático visando “aproximar” as amostras ao máximo em relação ao lote de referência foram utilizados os seguintes fatores:

FATOR DE OFERTA

Refere-se ao ajuste necessário ao valor dos negócios ofertados, aplicando-se um valor para corrigir a eventual elasticidade dos negócios, em que ao preço inicial é concedido um desconto para concretizar a negociação. O valor consagrado para este fator é o de 0,9 referindo-se a um desconto de 10% sobre o preço original.

FATOR DE ÁREA

Utilizado para corrigir distorções entre a área do lote (avaliando) e as amostras selecionadas.

O fator de área é obtido através da raiz quarta, ou raiz oitava, da divisão entre as áreas dos lotes pesquisados (amostras) e a área do terreno em avaliação, quando as diferenças entre suas áreas forem, respectivamente, maiores ou menores que 30%.

$$F_a = (A_{\text{avaliando}}/A_{\text{amostra}})^{(1/8)} \text{ se } \Delta > 30\%;$$

$$F_a = (A_{\text{avaliando}}/A_{\text{amostra}})^{(1/4)} \text{ se } \Delta \leq 30\%; \text{ onde:}$$

$$\Delta = (A_{\text{avaliando}} - A_{\text{amostra}}) / A_{\text{avaliando}}$$

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator que leva em consideração a localização da face frente do lote avaliado e a proximidade com vias públicas mais valorizadas e de fácil acesso, além da distinção do padrão construtivo de bairros vizinhos.

10-) RELAÇÃO DE AMOSTRAS UTILIZADAS

Para a obtenção dos valores de imóveis compatíveis com o objeto avaliando foram consultadas imobiliárias e corretores de imóveis e selecionados os elementos amostrais abaixo:

	ÁREA TERRENO	VALOR	R\$/M²	F. OFERTA	F. ÁREA	F. LOC.	R\$ HOMOG.	BAIRRO	REFERÊNCIA	LINK	FONTE
COMPARATIVO - 1	268,00	R\$ 175.000,00	652,99	0,90	1,05	1,00	615,14	VILA ZACHARIAS	15380085032	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-a-venda-em-caluru-sp-15380085032?is-listing_1100	AIDA OLIVEIRA (CONTATO ONLINE)
COMPARATIVO - 2	338,76	R\$ 250.000,00	737,99	0,90	1,08	1,00	715,88	JARDIM SANTA MARIA GORETTI	33524	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-murado-a-venda-em-caiuru-sp-3019091980.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout:original&n_pg=1&n_pos=24&n_search_id=0c7615ae-a04f4e11-b8bd-d0939921337c	SÔNIA & RAMALHO IMÓVEIS (16) 4009-7171
COMPARATIVO - 3	260,00	R\$ 276.000,00	1.061,54	0,90	1,04	0,90	896,61	JARDIM VILA REAL	174473	https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Caluru/Terreno/Padrao/Dom-Bosco-1/174473	LAGO IMÓVEIS (16) 3211-8330
COMPARATIVO - 4	307,69	R\$ 210.000,00	682,51	0,90	1,06	1,00	654,14	QUINTA DAS FLORES	132	https://mmimobiliariacaiuru.com.br/imoveis/terreno-a-venda-na-rua-alameda-das-acacias-caiuru-sp	M&M IMÓVEIS (16) 99239-8788
COMPARATIVO - 5	300,00	R\$ 160.000,00	533,33	0,90	1,06	1,00	509,56	JARDIM SANTA MARIA GORETTI	131	https://mmimobiliariacaiuru.com.br/imoveis/terreno-a-venda-na-rua-bahia-caiuru-sp	M&M IMÓVEIS (16) 99239-8788

11-) DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para efetuar a homogeneização dos valores das amostras e fazer o tratamento estatístico dos resultados obtidos foi utilizado o software AVALURB 5.0.

Os cálculos estão no ANEXO – III deste laudo.

O valor médio unitário do imóvel (terreno) avaliando foi determinado como sendo:

R\$/m²	R\$ 700,00
--------	------------

12-) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O valor do lote é obtido pela multiplicação do valor unitário pela área do terreno.

ÁREA (m²)	R\$/M²	VALOR TERRENO
186,00	R\$ 700,00	R\$ 130.200,00

13-) DETERMINAÇÃO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)

Para efetuar o cálculo do valor das benfeitorias (construções) foi utilizado o software AVALURB 5.0 e utilizado o módulo BENFEITORIA do referido software.

O cálculo do valor das benfeitorias leva em consideração a idade cronológica do imóvel (idade das construções) e seu estado de conservação.

O cálculo está no ANEXO – II deste laudo.

O valor das benfeitorias é:

VALOR BENFEITORIAS
R\$ 333.696,30

14-) VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

O valor de mercado do imóvel avaliando é composto pela soma algébrica dos valores do terreno e das benfeitorias existentes.

TERRENO	BENFEITORIAS	VALOR TOTAL IMÓVEL
R\$ 130.200,00	R\$ 333.696,30	R\$ 463.896,30

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribui-se ao imóvel em estudo o seguinte valor de mercado e de liquidação forçada:

VALOR DE MERCADO	R\$ 463.896,30
-------------------------	-----------------------

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 394.311,86
------------------------------------	-----------------------

Considerações:

O valor de liquidação forçada é o valor para liquidação de venda compulsória.

Reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma, o valor de liquidação forçada conduz a um valor abaixo do valor de mercado, pois foi aplicado um fator de desconto no valor do bem, visando sua rápida comercialização.

Não há uma fórmula padrão para avaliar a liquidez de um imóvel, mas a facilidade de venda da propriedade será afetada tanto pelas características e pelo estado de conservação, além da infraestrutura, sinergia do mercado imobiliário, quanto por fatores externos, relacionados à região.

Por isso, para este caso, foi considerado um desconto de 15% do valor total do imóvel.

O valor de liquidez é utilizado em situações de urgência, como em leilões, processos de execução judicial ou em garantias bancárias.

O valor de liquidação forçada se baseia na norma técnica NBR 14653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

13-) CONCLUSÃO

O laudo é uno e indivisível, tendo o mesmo a assinatura digital.

O valor do imóvel devidamente calculado está condicionado à base do mercado de imóveis para Cajuru / SP específico para esta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições de mercado se alterarem.

A adoção da metodologia utilizada específica para este caso foi uma decisão do nosso corpo técnico, que após a análise, julgou ser a mais adequada.

Por fim, declaro que não tenho nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Sertãozinho, 29 de setembro de 2026.

Responsável pelo laudo:

ADRIANA
CRISTINA BONONI
MAZZER:0989490
8829

Assinado de forma digital por ADRIANA CRISTINA BONONI
MAZZER:09894908829
Dados: 2026.09.29 10:50:56 -03'00'

Adriana Cristina Bononi Mazzer

CPF: 098.949.088-29

CAU: A18903-0

AVIBANK
AVALIACOES
LTDA:300944350
00103

Assinado de forma digital por AVIBANK AVALIACOES
LTDA:30094435000103
Dados: 2026.09.29 10:51:11 -03'00'

Avibank Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 30.094.435/0001-03

ANEXO I – ANÚNCIOS DAS OFERTAS

São Paulo > Ribeirão Preto e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Ribeirão Preto > Cajuru

22/09 às 20:37



TERRENO Á VENDA EM CAJURU/SP

Terreno á venda com 268 m², localizado na Avenida Major Adolfo Paoliello, uma das principais avenidas de Cajuru/SP.

? Localização estratégica, próximo a:

? Mercado

? Farmácia

? Rodoviária

? Comércio e serviços em geral

? Ótimo para construção residencial ou comercial, ideal para quem busca um terreno bem localizado para morar, investir ou montar seu negócio.

R\$ 175.000

Venda

Simular consórcio

Chat



Aprenda a investir US\$ 100 na Petrobras e em outras ações.



aida_oliveira13
Último acesso há 6 horas

Intermediário

Na OLX desde agosto de 2017

Santo Antônio, Cajuru - SP

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Terreno : 338m²

Venda R\$ 250.000

Me avisar se o preço baixar

Publicidade



Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

Contate o anunciante

Email
gerencia.avbk@gmail.com

Nome

Gerencia

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveiweb.



TERRENO EM CAJURU

Terreno Padrão - Dom Bosco | Residencial para Venda em Cajuru

[Favoritar](#) | [Comparar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

174473
Referência

260.00 m²
A. Terreno

Descrição do Imóvel

Terreno em ótima localização, aproximadamente 260m². IDEAL PARA INVESTIMENTOS

Mais informações ou agendar visita - (16) 997733-0350 / (16) 99628-8330 / (16) 99794-5090

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração

IPTU (1)	32,00
Total / Mês (1)	32,00

Venda	276.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
(1)	
Total (1)	276.000,00

Fale com a gente sobre este imóvel

Preencha os campos abaixo e retornamos o seu contato em breve.

Código do Imóvel: 132

Finalidade: [Aluguel](#) / [Venda](#)

Terreno à venda na Rua Alameda das Acácias - Cajuru SP

Bairro: Quinta das Flores

Quartos: 0 Banheiros: 0 Área: 308 m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno para Venda - Quinta das Flores | Cajuru/SP Excelente oportunidade para quem busca um terreno para construir ou investir em uma região residencial de Cajuru. Endereço: Rua Alameda das Acácias Quinta das Flores - Cajuru/SP CEP: 14246-226 Características do imóvel: Área total: 307,69 m² Terreno com boa localização, ideal para construção residencial ou como investimento. Localizado em uma região tranquila, com acesso aos principais pontos, comércios e serviços da cidade. Valor de venda: R\$ 210.000,00 Entre em contato com a MM Imobiliária para mais informações.

VALOR:

R\$210.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL PREENCHA O FORMULÁRIO

Nome:

E-mail:

Telefone:

O que você deseja?:

Mensagem:

[Enviar](#)

GOSTOU DESSE? FALE COM O CORRETORE

[Clique aqui](#)

Código do Imóvel: 131

Finalidade: Compra / Venda

Terreno à venda na Rua Bahia – Cajuru SP

Bairro: Jardim Santa Maria Gorete

Quartos: 0

Banheiros: 0

Área: 300 m²



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno para Venda – Jardim Santa Maria Goretti | Cajuru/SP Excelente oportunidade para quem busca um terreno para construir ou investir em uma região residencial de Cajuru. Endereço: Rua Bahia Jardim Santa Maria Goretti – Cajuru/SP CEP: 14240-134 Características do imóvel: Área total: 300 m² Terreno com boa localização, ideal para construção residencial ou como investimento. Localizado em uma região tranquila, com acesso aos principais pontos, comércios e serviços da cidade. Valor de venda: R\$ 160.000,00 Entre em contato com a MM Imobiliária para mais informações.

Nome

Nome

E-mail

Seu melhor e-mail

Telefone

ex: (16) 90000

O que você deseja

Alugar

Mensagem

Mensagem



**ANEXO III – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO
(DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL)**

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1/8

Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: CRESOL

Tipo: Laudo completo

Solicitante: P.A RIBEIRÃO PRETO-SP

Lograd.: TRAVESSA ESPERANÇA

Nº: 31

Complemento: TERRENO

Bairro: JD. SANTA MARIA GORETTI

Cidade: CAJURU

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	175.000,00	268,00	652,99	0,90	1,05	1,00	617,07
2	250.000,00	338,76	737,99	0,90	1,08	1,00	717,32
3	276.000,00	260,00	1.061,54	0,90	1,04	0,90	894,24
4	210.000,00	307,69	682,51	0,90	1,06	1,00	651,11
5	160.000,00	300,00	533,33	0,90	1,06	1,00	508,80

F1: Oferta

F2: Área

F3: Localização

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

2/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	508,80
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	894,24
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	3.388,54
Amplitude total (R\$/m ²):	385,44
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	96,36
Média aritmética (R\$/m ²):	677,71
Mediana (R\$/m ²):	651,11
Desvio médio (R\$/m ²):	102,457955
Desvio padrão (R\$/m ²):	142,626791
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	20.342,401641

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

3/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1843

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5182

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 21,05

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

4/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R$/m2)} = 579,93$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 677,71$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R$/m2)} = 775,49$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 14,43$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 14,43$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R$/m2)} = 576,05$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 677,71$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R$/m2)} = 779,36$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 186,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R$/m2)} = 700,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 130.200,00$$

cento e trinta mil, duzentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

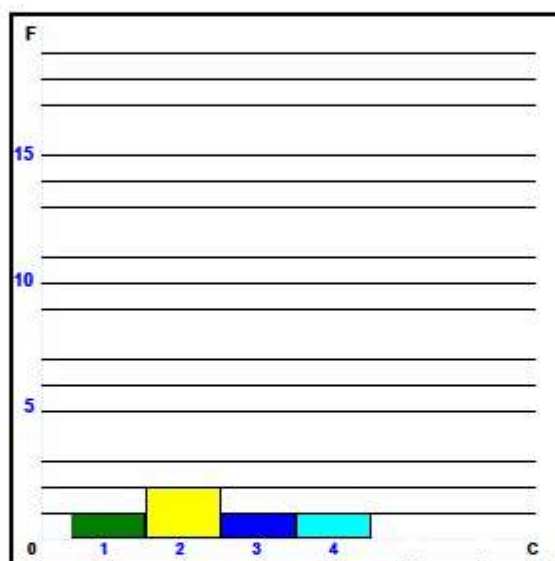
AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

5/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



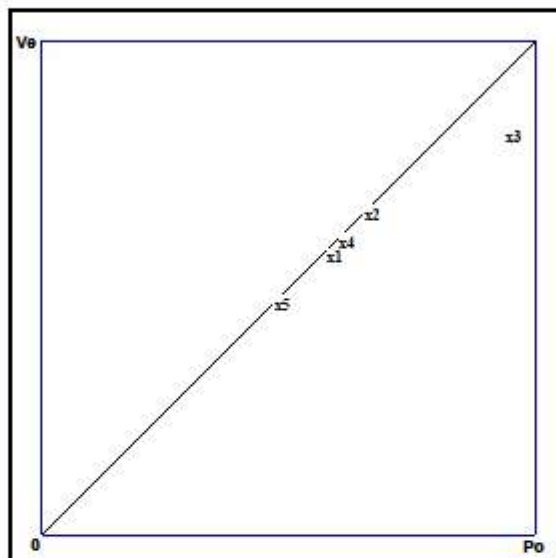
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	506,80	605,16	1
2	605,16	701,52	2
3	701,52	797,88	1
4	797,88	894,24	1

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

8/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



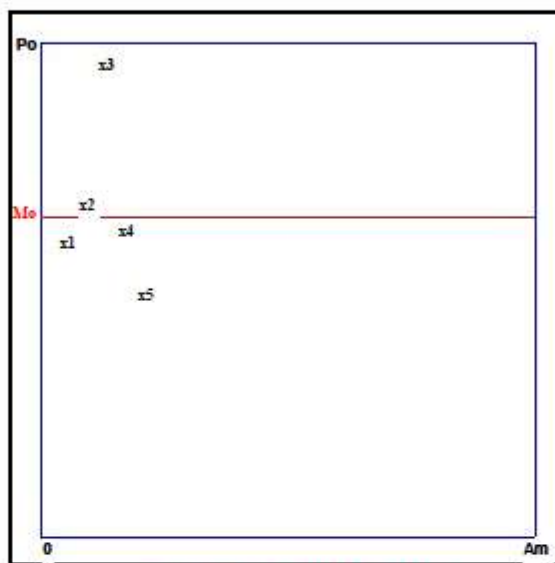
Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	652,99	617,07	0,94
2 -	737,99	717,32	0,97
3 -	1.061,54	894,24	0,84
4 -	682,51	651,11	0,95
5 -	533,33	508,60	0,95

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

7/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 733,67

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m²) Do(R\$/m²) Do(%)

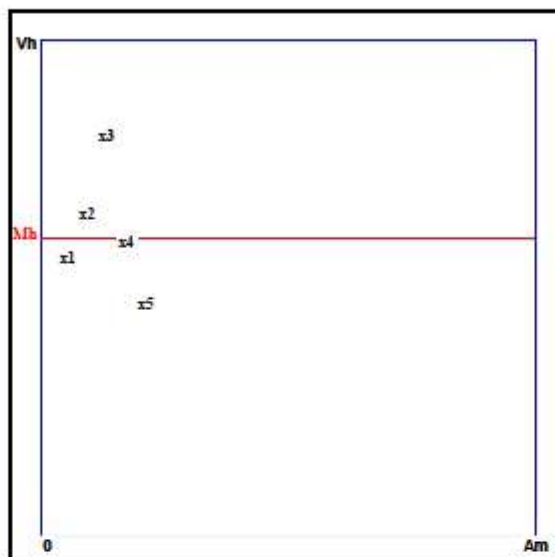
1 -	652,99	80,684	11,00
2 -	737,99	4,316	0,59
3 -	1.061,54	327,869	44,69
4 -	682,51	51,164	6,97
5 -	533,33	200,336	27,31

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

8/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 577,71

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	617,07	60,638	8,95
2 -	717,32	39,613	5,85
3 -	894,24	216,531	31,95
4 -	651,11	26,599	3,92
5 -	508,80	168,909	24,92

ADRIANA
CRISTINA BONONI
MAZZER:0989490
8829

Assinado de forma
digital por ADRIANA
CRISTINA BONONI
MAZZER:09894908829
Dados: 2026.09.29
10:51:37 -03'00'

Data: 29/09/2026

ADRIANA C. BONONI MAZZER
CAU: A18903-0

ANEXO IV – MÉTODO EVOLUTIVO
(DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS)

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1/3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: CRESOL

Tipo: Laudo completo

Solicitante: P.A RIBEIRÃO PRETO-SP

Lograd.: TRAVESSA ESPERANÇA

Nº: 31

Complemento: RESIDÊNCIA

Bairro: JD. SANTA MARIA GORETTI

Cidade: CAJURU

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 0,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 0,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 0,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 70,00

Idade em % da vida(%): 28,57

Fator C (estado da construção) (%): 0,32

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 18,63

Fator de depreciação (decimal): 0,8137

Onde C = Entre Novo e Regular

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON-SP

Data de referência CUB: 30/08/2026

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 152,64

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.686,65

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

2/3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 152,64

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

I	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	I	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

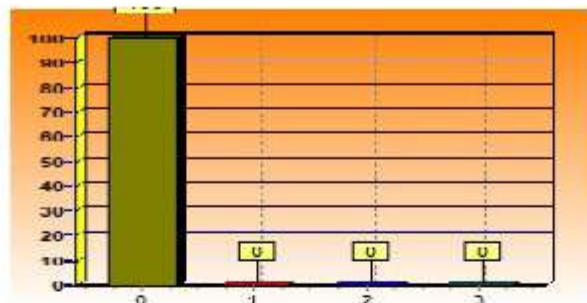
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

AVIBANK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

3/3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

100,00 % Custo da construção

0,00 % Custo da administração da construção

0,00 % Custo financeiro da obra

0,00 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 333.696,30

trezentos e trinta e três mil, seiscentos e noventa e seis reais e trinta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

CUB = R-1 (NORMAL) - 08/2026

ADRIANA CRISTINA
BONONI
MAZZER:098949088
29

Assinado de forma digital por
ADRIANA CRISTINA BONONI
MAZZER:09894908829
Dados: 2026.09.29 10:51:58
-03'00'

Data: 29/09/2026

ADRIANA C. BONONI MAZZER
CAU: A18903-0

ANEXO V – REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL





GARAGEM



GARAGEM



ÁREA GOURMET



BANHO



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



COZINHA



BANHO



BANHO



ÁREA DE SERVIÇO

ANEXO VI – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO VII – CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CAJURU - S.P.

MATRÍCULA

9.737

FICHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cajuru, 05 de SETEMBRO de 2011

IMÓVEL: UMA DE MORADA, com 05 (cinco) cômodos, feita de tijolos e coberta de telhas, piso atijolados e sem forro, situada nesta cidade de Cajuru/SP, com frente para a **TRAVESSA ESPERANÇA, nº. 031**, e seu respectivo terreno medindo de frente 10,00 metros; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 25,00 metros; do lado esquerdo, mede 23,00 metros; e nos fundos mede 5,50 metros, num total de **186,00 metros quadrados**; confrontando-se pela frente com a mencionada rua; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com Oflávio Raimundo e sua mulher Alair Silveira Raimundo; do lado esquerdo e fundos, com Cláudio de Figueiredo Mateus e outros."

CADASTRO MUNICIPAL: nº. 0323301

PROPRIETÁRIOS: 1º)- OFLÁVIO RAIMUNDO, RG nº 3.391.602-SSP/SP, mecânico e sua mulher ALAIR SILVEIRA RAIMUNDO, do lar, natural desta cidade de Cajuru/SP, nascida aos 13/10/1940, filha de Jerônimo Candido da Silveira e de Jerônimo de Lima, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº. 6.515/77, possuidores do CIC nº 381.765.728/53, residentes e domiciliados nesta cidade de Cajuru/SP, na Rua Orlando Vieira de Figueiredo, nº 549; e 2º)- VICENTE DE OLIVEIRA, RG nº 4.686.185-SSP/SP, motorista e sua mulher MARIA DIVINA ROSA SEVERINO BARBOSA, do lar, natural de São Simão/SP, nascida aos 20/06/1951, filha de Euclides Rosa Severino e de Divira Deolinda, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes a Lei nº 6.515/77, possuidores do CIC nº 043.219.168/28, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Esperança, nº 031.

REGISTRO ANTERIOR: nº R-1/M-5.635 em 25/10/1989. O Preposto Designado (Adalberto Piccini)

R-1/9.737 - 05/09/2011 - DIVISÃO: Conforme escritura datada de 27 de outubro de 1989, livro nº 168, folhas nº 043, lavrada no Cartório do 2º Ofício desta cidade de Cajuru/SP, VERIFICA-SE que o IMÓVEL no valor estimado de NCz\$. 5.000,00 (cinco mil cruzados novos) moeda da época, COUBE a título de divisão amigável ao condômino VINCENTE DE OLIVEIRA e sua mulher MARIA DIVINA ROSA SEVERINO BARBOSA, já qualificados. Valor venal: R\$. 4.269,65. O Preposto Designado, (Adalberto Piccini).

AV-2/9.737 - 16/11/2011 - FALECIMENTOS: Nos termos da escritura de inventário cumulativo, cessão de direitos e adjudicação lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Mococa-SP, às páginas 018/026 do livro nº 521, em 31 de outubro de 2011, procedo a presente averbação para constar o falecimento de MARIA DIVINA ROSA SEVERINO BARBOSA, ocorrido em 15/02/1994, conforme certidão de óbito extraída do termo nº 1.691, fls. 178 do livro nº C-32, expedida pelo Registro Civil local em 16/02/1994; e também o falecimento de VICENTE DE OLIVEIRA, ocorrido em 12/10/2007, conforme certidão de óbito extraída do termo nº 3.319, fls. 343 do livro nº C-35, expedida pelo Registro Civil local em 16/10/2007. O Oficial, (Márcio Guerra Serra).

R-3/9.737 - 16/11/2011 - PARTILHA E ADJUDICAÇÃO: Nos termos da escritura de inventário cumulativo, cessão de direitos e adjudicação lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Mococa-SP, às páginas 018/026 do livro nº 521, em 31 de outubro de 2011, dos bens deixados pelos falecimentos de Maria Divina Rosa Severino Barbosa - CPF nº 094.822.838/56, e de Vicente De Oliveira - CPF nº 043.219.168/28, o imóvel foi adjudicado em favor de CARLOS ROBERTO DE CARVALHO, RG nº 17.203.294-SSP/SP, CPF nº 090.515.948/95, brasileiro, autônomo, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com Iracema Pereira Dias de Carvalho, RG nº 32.557.946-5-SSP/SP, CPF nº 282.705.118/46, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade de Cajuru, na Rua João Miguel Elias, nº 55, Bairro Vila Real, pelo valor de R\$. 4.261,65 (quatro mil, duzentos e continua no verso

SOLICITADO POR: ADRIANA BONONI - CPF/CNPJ: ***949.088-** DATA: 28/09/2026 14:27:58

MATRÍCULA

9.737

FICHA

01

VERSO

sessenta e um reais e sessenta e cinco centavos). Da escritura consta que o adquirente recebeu o imóvel na qualidade de cessionário dos direitos hereditários de todos os herdeiros dos falecidos. Valor venal: R\$. 4.261,65. O Oficial, Márcio Guerra Serra (Márcio Guerra Serra).

AV-4/9.737 - 24/11/2011 - REFORMA/AMPLIAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA: Nos termos do requerimento particular datado nesta cidade de Cajuru/SP, aos 04 de novembro de 2011, subscrito pelo proprietário **CARLOS ROBERTO DE CARVALHO**, já qualificado, procedo a presente averbação, para constar que a **CASA RESIDENCIAL** referida na presente matrícula, foi **REFORMADA** e teve sua área construída ampliada em 110,00 m², estando devidamente cadastrada na Prefeitura Municipal local sob código nº 3223-01, com o valor venal de R\$. 4.261,65, tudo conforme prova a certidão nº 829/2011 de 04/11/2011, e **ALVARÁ DE HABITE-SE**, nº. 090/2011, de 14/10/2011, ambos expedidos pela referida repartição municipal, cuja construção encontra-se regular perante o INSS, consoante a **CND** nº. 11182011-21031051 (CEI- 70.007.37631/60), expedida em 01/11/2011, pela Previdência Social. Cuius requerimento e documentos comprobatórios ficam arquivados nesta Unidade de Registro em pasta própria, **DOC** nº 085/2011. O Escrevente Autorizado, Adalberto Piccini (Adalberto Piccini).

R-5/9.737 - 06/01/2012 - VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, compra e venda constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças - contato nº. 000658789, datado em São Paulo/Capital, aos 27 de dezembro de 2011, com força de escritura pública, nos termos do parágrafo 5º acrescido ao artigo 61 da Lei 4380 de 21/08/1964, pelo artigo 1º da Lei 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei nº. 9.514 de 20/11/1997, os proprietários **Carlos Roberto de Carvalho**, com a anuência sua mulher **Iracema Pereira Dias de Carvalho**, já qualificados, vendeu o imóvel da presente matrícula pelo valor de R\$. 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para **ODAIR ALVES MARTINS**, RG nº 6.273.823-5 SSP/SP e CPF nº 015.493.969/31, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, residente e domiciliado nesta cidade de Cajuru/SP, na Rua Altinópolis, nº 532. Cuius valor da compra e venda é composto da seguinte forma: Valor de Avaliação: R\$. 150.000,00; Valor da compra e venda: R\$. 150.000,00; Valor da entrada: R\$. 30.000,00; Valor do Financiamento: R\$. 120.000,00; valor líquida a liberar: R\$. 120.000,00, pelo **BANCO BRADESCO S/A**, segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação- SFH. Tudo nos termos e sob as demais cláusulas, condições e obrigações constantes do contrato, que foi apresentado em 03 vias, ficando uma delas arquivada em Cartório, na pasta nº. 063 de Instrumento Particular. Doc. nº. 015. O Escrevente Autorizado, Adalberto Piccini (Adalberto Piccini).

R-6/9.737 - 06/01/2012 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo título do R-5, o proprietário **ODAIR ALVES MARTINS**, solteiro, já qualificado, alienou, em caráter fiduciário, o imóvel da presente matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco/SP, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$. 120.000,00 (cento e vinte mil reais), nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97; Cuius dívida será paga nesta praça, nas condições seguintes: Prazo Reembolso: 240 meses; Valor da Taxa mensal de administração de contratos R\$. 25,00; Valor tarifa avaliação, reavaliação e subst. garantia: R\$. 800,00; Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$. 1.356,00; Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 8,56% a. a. 8,90% a. a.; Seguro mensal morte/invalidade permanente: R\$. 23,16; Seguro mensal danos físicos imóvel: R\$. 13,50; Valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$. 1.392,66; data prevista para vencimento da primeira prestação: 12/02/2012; Sistema de amortização constante: Tabela SAC; Razão de decréscimo mensal (RDM)- R\$. 3,56; Valor da Avaliação: R\$. 150.000,00; Foro eleito: Cajuru/SP. Tudo nos termos e sob as demais cláusulas, condições e obrigações constantes do Contrato. O Escrevente Autorizado, Adalberto Piccini (Adalberto Piccini).

continua na ficha nº. 02

SOLICITADO POR: ADRIANA BONONI - CPF/CNPJ: ***.949.088.** DATA: 28/09/2026 14:27:58

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAJURU - S.P.

Código Nacional da Serventia: 12.024-6

MATRÍCULA

9.737

FICHA

02 frente

CNM: 120246.2.0009737-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

AV-7/9.737 - 10/08/2022 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (R-6):

Conforme instrumento particular datado na cidade de São Paulo/SP, aos 14 de julho de 2022, o credor **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária registrada sob nº 6 desta matrícula.** O documento fica arquivado na pasta física, sob o protocolo nº 67.129 de 18/07/2022. A Escrevente Autorizada,

(Isadora Lopes Berzotti Maciel) (Isadora Lopes Berzotti Maciel).

Selo digital: 12024633100000004466322V

R-8/9.737 - 16/09/2022 - VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura datada de 24 de

agosto de 2022, livro nº 65, folhas nº 172/177, lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas da cidade de Cássia dos Coqueiros/SP e Comarca de Cajuru/SP, o proprietário **Odair Alves Martins**, já qualificado, **VENDEU** o imóvel da presente matrícula pelo valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para **MARIA BENEDITA SANTOS CANASSA**, RG nº 58.258.431-0-SSP/SP, CPF nº 066.505.178-60, do lar, endereço eletrônico não consta, casada sob o regime da separação obrigatória de bens, por força da Lei, desde 24/11/2018, com **Edevaldo Canassa**, RG nº 5.954.262-SSP/SP, CPF nº 155.981.798-49, agricultor, endereço eletrônico não consta, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Braz Ferrante, nº 81, bairro Centro, nesta cidade de Cajuru/SP. Valor venal do imóvel: R\$ 74.749,59. Protocolo nº 67.376 de 24/08/2022. A Escrevente Autorizada,

(Rafaela Caetano Batista de Lima) (Rafaela Caetano Batista de Lima). A Escrevente Autorizada, *(Juliana Ribeiro Guimarães Barbosa)* (Juliana Ribeiro Guimarães Barbosa).

Selo digital: 1202463210000000045911222

R-9/9.737 - 15/01/2024 - VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura datada de 22 de dezembro de 2023, livro nº 302, página nº 300, lavrada pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca de Cajuru/SP, os proprietários **Edevaldo Canassa** e sua esposa **Maria Benedita Santos Canassa**, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel da presente matrícula pelo valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para **CARLOS AUGUSTO PIMENTA COSTA**, RG nº 44.069.518-SSP/SP, CPF nº 363.156.368-02, brasileiro, empresário, solteiro, maior, civilmente capaz, endereço eletrônico não consta, residente e domiciliado na Rua Nostório Oliveira de Carvalho, nº 160, Bairro Três Marias, nesta cidade de Cajuru/SP. Valor venal do imóvel: R\$ 79.159,61. Documentos arquivados sob o protocolo nº 69.718 de 22/12/2023. A Escrevente Autorizada, *(Juliana Ribeiro Guimarães Barbosa)* (Juliana Ribeiro Guimarães Barbosa).

Selo digital: 120246321000000006317824P

R-10/9.737 - 04/03/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 5001003-2024.001470-4, firmada em 20 de fevereiro de 2024, na cidade de Dois Vizinhos/PR, figurando como **Emitente: USISOL ENGENHARIA ELÉTRICA LTDA.**, CNPJ nº 29.003.055/0001-37, com sede nesta cidade de Cajuru/SP, na Rua Major Palma nº 151, centro; e como **Avalistas: 1) CAROLINA LACERDA ORTIGOSA**, RG nº 351700778-SSP/SP, CPF nº 012.769.756/00, do lar, e seu esposo **FÁBIO HENRIQUE PIMENTA COSTA**, RG nº 461868957-SSP/SP, CPF nº 398.126.848/24, administrador, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Oscar Barbosa,

continua no verso

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAJURU - S.P.

Código Nacional da Serventia: 12.024-6

MATRÍCULA

9.737

FICHA

02 verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120246.2.0009737-33

nº 1.635, Bairro Quinta da Primavera, na cidade de Ribeirão Preto/SP; 2) **MATEUS DOS SANTOS GUIDINI**, RG nº 419155983-SSP/SP, CPF nº 298.140.078/97, administrador, e sua esposa **ELIENAI PIMENTA COSTA GUIDINI**, RG nº 44069774-SSP/SP, CPF nº 339.698.308/42, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial bens, residentes e domiciliados na Rua Giovani Donizeti Pinto, nº 30, Jardim Monte Libano, nesta cidade de Cajuru/SP; e, 3) **CARLOS AUGUSTO PIMENTA COSTA**, solteiro, já qualificado. Constituição de Garantia: Em cumprimento as obrigações contida no presente instrumento, o proprietário **CARLOS AUGUSTO PIMENTA COSTA**, solteiro, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula nos termos da Lei Federal nº 9.514/97 para a Credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDARIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA**, CNPJ/MF sob nº 00.971.300/0001-18, com sede na Rua 28 de Novembro nº 71, sala, centro, na cidade de Dois Vizinhos/PR, com o escopo de garantir a dívida no valor de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, da seguinte forma: a) Valor solicitado: R\$ 300.000,00; b) Taxa de juros: as constantes do título; c) Quantidade de parcelas: 48; d) Valor da parcela: R\$ 8.099,33; e) Valor total das parcelas: R\$ 385.887,84; f) Valor liberado: R\$ 293.156,12; g) Data de vencimento da 1ª parcela: 20/05/2024 e da última 20/04/2028; h) Prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias do vencimento de qualquer uma das parcelas; e, i) Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$ 485.843,76. Tudo nos termos e sob as demais cláusulas, condições e obrigações constantes do instrumento, que foi apresentado em 02 vias, as quais foram devidamente devolvidas. Documentos arquivados sob o protocolo nº 69.996 de 22/02/2024. O Substituto do Oficial, (Gilberto Antônio Marques Júnior). Selo digital: 1202463210000000065360234

AV-11/9.737 - 19/08/2028 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Atendendo ao requerimento da credora, datado em 09/10/2025 na cidade de Palotina/PR, instruído com o comprovante de pagamento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, procedo a presente averbação nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, para constar que a propriedade do imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDARIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 364.382,82 (trezentos e sessenta e quatro mil, trezentos e oitenta e dois reais e oitenta e dois centavos)**. O requerimento e demais documentos integrantes ficam arquivados junto ao Processo de Intimação nº 012/2026. Prenotação nº 73.463 de 19/12/2025. A Escrevente Autorizada, (Juliana Ribeiro Guimarães Barbosa). Selo digital: 1202463310A0000010482626A

ANEXO VIII – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (CAU/BR)



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ADRIANA CRISTINA BONONI MAZZER
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 098.XXX.XXX-29
Nº do Registro: 000A189030

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: AVIBANK AVALIACOES LTDA
Período de Responsabilidade Técnica: 24/05/2022 - sem data fim

CNPJ: 30.XXX.XXX/0001-03
Nº Registro: PJ543891

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: **NÃO REGISTRADO**
Data de Cadastro: 28/09/2026
Data de Registro:

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

2.1 Valor do RRT

Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO
SOLIDÁRIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$900,00

CPF/CNPJ: 00.XXX.XXX/0001-18
Data de Início: 28/09/2026
Data de Previsão de Término: 28/09/2027

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: TRAVESSA
Logradouro: ESPERANCA
Bairro: JARDIM SANTA MARIA GORETTI

CEP: 14240122
Nº: 31
Complemento:
Cidade/UF: CAJURU/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 186,00
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 152,64
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Este RRT refere-se à avaliação imobiliária de um imóvel residencial com área construída de 152,64 m² e terreno de 186,00



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO

m².

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
NÃO REGISTRADO	COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA	INICIAL	28/09/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA CRISTINA BONONI MAZZER, registro CAU nº 000A189030, na data e hora: 2026-09-28 16:27:49, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.cau.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 28/09/2026 às 16:28:16 por: siccau, ip 10.244.2.18.



ANEXO IX – ANEXOS COMPLEMENTARES



Prefeitura Municipal de Cajuru

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3444/2026

A Secretaria Municipal de Finanças, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício : 2026

Inscrição: 09056002401

Contribuinte : CARLOS AUGUSTO PIMENTA COSTA

Local Imóvel : Travessa ESPERANCA, 00031 - JARDIM STA MARIA GORETTI - Cajuru - SP - Cep. 14240-000

Loteamento :	Quadra :	Lote :
Área territorial	186,00 m2, com valor venal atribuído de R\$	5.466,17
Área construída	118,13 m2, com valor venal atribuído de R\$	85.310,28
Valor Venal do Imóvel: de R\$		90.776,45

Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano, noventa mil, setecentos e setenta e seis reais e quarenta e cinco centavos

Cajuru 28/09/2026 às 16:30:45

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 8.221, em 30/03/2017.

A Autenticidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.cajuru.sp.gov.br>

Número de controle : e93cda83084576dd11b2a3f1f5df3ace

Largo São Bento, 985 - Centro - Tel. (16) 3667-9911



Prefeitura Municipal de Cajuru

API

Extrato de Débitos

CONAM - 28/09/2026 16:32:50

PÁGINA : 1/1

Tipo: Imobiliário Código: 0323301 Inscrição: 09056002401 CIB:
Proprietário: CARLOS AUGUSTO PIMENTA COSTA Documento: 363.156.368-02 Possuidor:
Compromissário: Documento:
Outros Proprietários/Compromissários:

Endereço: TRAVESSA ESPERANCA 00031 JARDIM STA MARIA GORETTI Cajuru SP 14240-000 Quadra:
Lote: Rua NOSTORIO OLIVEIRA DE CARVALHO 160 JARDIM TRES MARIAS I Cajuru SP 14240-000 Loteamento:
Endereço de Entrega:

LANÇAMENTOS NÃO INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Composição de Exercício				Situação		Data de Lançamento		Lançamento		Total Atualizado	
Nosso Número		Número	Vencimento	Valor Parcela	Parc Atualizada	Nosso Número		Número	Vencimento	Valor Parcela	Parc Atualizada
2026 99 - IPTU											
2000000000784481		UN	22/06/2026	765,49	803,75	Aberto		16/04/2026		780,76	
2000000000784482		1	22/06/2026	109,39	114,85			4	21/09/2026	109,35	111,53
2000000000784484		2	20/07/2026	109,35	113,71			5	20/10/2026	109,35	109,35
2000000000784492		3	20/08/2026	109,35	112,62			6	23/11/2026	109,35	109,35
								7	21/12/2026	109,35	109,35
Total de Dividas Abertas			0,00	Parcelamentos a Pagar		0,00		Total a Pagar		0,00	
Total Lançamentos não Inscritos			780,76								



CNPJ: 30.094.435/0001-03
(16) 3945-2149