

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 069/2026
MODALIDADE LAUDO COMPLETO**



FACHADA PRINCIPAL

Solicitante: Euclides Maraschi Junior - Leiloeiro

Objetivo da Avaliação: Definição do valor de Mercado do Imóvel

Endereço: Rua Humberto Farani – Bairro Nossa Senhora Aparecida, Mirassol
- SP, CEP: 15138-066

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL: R\$ 171.500,00 (Cento e setenta e um mil e quinhentos reais).



Selo Autenticação CNAI

SUMÁRIO

- 1) CONTATANTE
- 2) CONTRATADO
- 3) OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 4) FINALIDADE/OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- 5) DATA DA VISTORIA
- 6) METODOLOGIA E GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
- 7) DESCRIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NA ANÁLISE
- 8) CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE E DO BAIRRO
- 9) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
- 10) ANÁLISE DETALHADA DO MERCADO
- 11) PESQUISA IMOBILIÁRIA REFERENTE A COMPRA E VENDA
- 12) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- 13) EXAME DE TITULAÇÃO
- 14) ASPECTOS AMBIENTAIS
- 15) PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- 16) DOS VALORES EM ABERTO DO IMÓVEL
- 17) DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
- 18) VALOR DO TERRENO
- 19) VALOR DAS BENFEITORIAS
- 20) VALOR TOTAL DO IMÓVEL
- 21) CONCLUSÃO
- 22) ANEXOS

1) CONTRATANTE

Euclides Maraschi Junior RG 18.333.740, CPF: 144.470.838-41, Leiloeiro oficial registrado na JUCESP sob nº 819.

2) CONTRATADO

Fabiano Eduardo da Silva Engº Civil/Engº de Segurança do Trabalho – CREA.SP: 5061991614, Membro Ibape SP: 2243, Corretor de Imóveis: CRECI.SP: 288468, CNAI – 49820 - (Cadastro Nacional Avaliador Imobiliário).

3) OBJETO DA AVALIAÇÃO

Localizado na Rua Humberto Farani 1414– Bairro Nossa Senhora Aparecida, Mirassol - SP, CEP: 15138-066, imóvel se trata de um terreno com benfeitorias e estava desocupado no momento da vistoria.



4) FINALIDADE/OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado dos bens, com base no método comparativo direto de dados de mercado para o terreno, e método do custo para as benfeitorias. O trabalho será realizado com base na Norma Brasileira de Avaliação de Bens, a NBR 14653, especificamente a Parte 1 – Procedimentos Gerais e a Parte 2 – Imóveis Urbanos.

5) DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 18/03/2026, as 09:44h.

6) METODOLOGIA GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Evolutivo” através da soma dos valores do terreno calculado pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – **MCDDM**” e “Método do Custo **MC**” para as benfeitorias, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos.

O **MCDDM** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Os dados de mercado foram submetidos à modelagem de dados com a utilização da Regressão Linear Múltipla e validação dos resultados com a inferência estatística. Adotou-se a comparação com dados de mercado de mesma localidade e tipologia e assemelhados ao imóvel avaliando, considerando, link do anúncio, informante, área do terreno, se está em condomínio fechado, distância ao polo valorizante (centro), valor total, valor unitário, localização e foto da amostra.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla – SisDEA, utilizado por diversas instituições públicas e privadas, que confere grande isenção de subjetividade ao trabalho.

O **MC** é calculado mediante tabela de preços unitários do Sinduscon-SP, denominado **CUB** (Custo Unitário Básico da construção civil), e posteriormente aplicando o fator de depreciação em função do estado de conservação e idade, este fator é calculado pelo método de Ross Heidecke, o qual veremos a frente.

Os graus de fundamentação e precisão estão descritos no **ANEXO 02** deste Laudo de Avaliação e logo a frente na especificação da avaliação.

7) DESCRIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NA ANÁLISE

Para a elaboração do presente trabalho, foi consultada a certidão de Matrícula 3.620 CRI de Mirassol do Imóvel e cadastro IPTU Municipal, que apresentou os seguintes dados:

- Área terreno: 214,50 m²
- Testada 2,00 m
- Área Construída: 97,83 m²

 Prefeitura Municipal de Mirassol Notificação de Lançamento			
Dívida Imposto Predial Urbano		Exercício	Moeda
Inscrição Cadastral 2013940264010010		2026	
CPF / CNPJ 02.645.310/0001-99			Cod. Munic 4510
Contribuinte FUNDO NACIONAL ANTIDROGAS - FUNAD		Descrição do Lançamento	
Compromissário		Im. Predial ,00	
Endereço de Correspondência ESPLANADA DOS MINISTERIOS 0		Im. Territ. ,00	
BLOCO T - ANEXO II - 2 ANDAR - SL 2		Limp. Publ. ,00	
70064-900 Brasília DF		Col. Lixo 271,55	
Endereço de Localização RUA HUMBERTO FARANI 1414 FUNDOS		Ilum. Publ. ,00	
QD: 05 LT: 08P NOSSA SENHORA APAREC		Sinistro ,00	
Informações Gerais			
V. V. Predial.....	23.980,47	Área da Cons	97,83
V. V. Territorial:	9.005,74	Área do Terr	214,50
V. V. Imóvel.....	32.986,21	Testada	2,00
		Total do Lançamento	
		271,55	
		Nº Parcelas	Motivo Lançamento
		10	27,16
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.			

8) CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE E DO BAIRRO

O imóvel avaliando, está situado em bairro residencial denominado Vila Nossa Senhora Aparecida, distante 2 km do centro da cidade, provido de sistema viário, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, rede de telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados,

comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, ruas pavimentadas com guias, calçadas pavimentadas.

O local tem fácil acesso ao comércio em geral, postos de saúde entre outros, há boa oferta de pequenos comércios locais como padarias, farmácias, bares, restaurantes e mercearias. A oferta de serviços, tem média abrangência, com opções de agências bancárias, hospitais e clínicas médicas, hotéis, academias, entre outros.

Os serviços públicos, contam com rede de transporte, e unidades básicas de saúde.

A principal via do bairro é a Rua Rui Barbosa. O bairro localiza-se na zona central de Mirassol.

9) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é um terreno com benfeitorias, casa com conservação ruim com estado de abandono, padrão popular, com idade aparente de 40 anos, a descrição detalhada se encontra descrita no Relatório Fotográfico **ANEXO 03**.

10) ANÁLISE DETALHADA DO MERCADO

Após um período de crise que perdurou até 2018, a economia brasileira começou a dar sinais de recuperação, com baixa inflação, consequentes reduções das taxas de juros e aumento nas concessões de crédito, o que estimulou o consumo. Após alguns indícios animadores, fomos surpreendidos pela pandemia do novo coronavírus em 2019, que causou impactos muito negativos em diversos setores da economia nacional e internacional.

Mesmo passado o período mais crítico da pandemia, o ano de 2022 começou com novos desafios para a economia mundial, principalmente em função da guerra na Europa, que levou a um grande aumento na inflação dos combustíveis e dos alimentos, pressionando toda a estrutura da economia.

Com uma inflação acima da meta e uma taxa básica de juros de 13,75% ao ano, o ano de 2022 terminou com muitos desafios a serem superados, a partir de 2023 iniciaram os cortes na taxa de juros, porém ainda permaneceu elevado na casa dos 11,75% (dezembro de 2023).

Atualmente em março de 2026 estamos com a taxa em 14,75% ao ano, com tendência de estabilidade.

Todo esse contexto reflete no mercado imobiliário. Nos últimos 3 anos os custos de construção subiram significativamente e o aumento na taxa de juros dificultou o acesso aos financiamentos imobiliários, somente em 2024 a taxa de juros começou a ter sinais de redução, porém ainda pequenos. No interior do Estado de São Paulo, apesar da alta oferta de imóveis para venda, a demanda apresenta uma tendência de estabilidade, o que corrobora com o prazo de absorção das unidades ofertadas no mercado.

Nesse cenário, a oferta de casas é **NORMAL** e a demanda por esse tipo de imóvel é **NORMAL**. Portanto, considerando a conjuntura econômica e as características do mercado imobiliário podemos inferir que a liquidez para o imóvel é **NORMAL**.

11) PESQUISA IMOBILIÁRIA REFERENTE A COMPRA E VENDA

O levantamento de dados teve como principal objetivo a obtenção de amostras representativas para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido e constituiu a base do processo avaliatório. Nesta etapa, investigou-se o mercado coletando dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertadas, contemporâneas à data atual, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. **Todos os dados obtidos referem-se a imóveis em oferta e foram coletados recentemente no mercado local, no período de 19 a 21/03/2026.**

Para se obter o valor do imóvel por inferência estatística, foi desenvolvido modelo estatístico contando com 34 (trinta e quatro) elementos efetivamente utilizados, atendendo aos preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor total (R\$), e 4 (quatro) variáveis independentes as quais estão descritas no **ANEXO-02**.

O modelo que apresentou a melhor aderência aos dados de mercado e seus Resultados estatísticos que levaram a convicção de valores e as equações, estão apresentados no **ANEXO 02**.

12) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do Engenheiro de avaliações, como o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori. O grau de fundamentação e precisão também estão listados e detalhados no **ANEXO-02**.

Grau de Fundamentação

Conforme tabela abaixo retirada da Norma ABNT NBR – 14653-2, temos a pontuação atingida no presente Laudo fundamentadas pelo **ANEXO-02** do presente Trabalho.

Tabela de Fundamentação – Imóveis Urbanos

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do	3

			inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Total dos pontos obtidos					17
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					III

Diante do Resultado Obtido acima seguimos para a Tabela 2, conforme abaixo, sendo:

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Os Itens 2, 4, 5 e 6 permaneceram no mínimo no Grau III, portanto o Grau de fundamentação atingido foi III.

Grau de Precisão

Para análise do Grau de Precisão temos a tabela 5 da Norma que nos fornece os dados abaixo:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Logo Abaixo vemos a amplitude alcançada a qual consta no **ANEXO 02** deste Trabalho, sendo:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	118.162,92	5,27%	
Valor Médio	124.737,34	-	III
Valor Máximo	131.311,76	5,27%	

Observe que se somarmos as duas Amplitudes temos $5,27\% + 5,27\% = 10,54\%$ portanto abaixo de 30%, desta forma enquadramos esse trabalho no Grau de Precisão III.

O trabalho atingiu **Grau III de fundamentação** (17 pontos) e **Grau III de precisão**.

13) EXAME DE TITULAÇÃO

Não foram identificadas irregularidades no imóvel avaliando quando confrontados os dados fornecidos.

14) ASPECTOS AMBIENTAIS

Não foram observados fatores de impacto ambiental provocados pela operação dos sistemas do imóvel avaliando.

15) DOS VALORES EM ABERTO DO IMÓVEL

Conforme consulta em 19/03/2026 no site da Prefeitura de Mirassol, e descrito no extrato de débitos presente no **ANEXO 05**, consta que o imóvel possui **R\$ 328,24** de débitos em aberto referente a IPTU.

16) PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel os itens relacionados abaixo:

- Vistoria “in loco”, considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades, assim como os atributos do imóvel, tais como suas características físicas e de conforto.
- Documentação apresentada pelo contratante, constatando a localização e o proprietário do imóvel. Não foram verificadas divergências entre as informações fornecidas pelo proprietário e as verificadas no local.
- Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos ou hipotecas, providências estas que consideramos de caráter jurídico.
Consideramos as informações prestadas pelos colaboradores e aquelas fornecidas por terceiros como de boa-fé, portanto confiáveis. O imóvel foi vistoriado.

Abaixo temos as Características e Amplitudes das Variáveis utilizadas no modelo, conforme **ANEXO 02** do presente Trabalho;

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	200,00	500,00	300,00	248,44
Condomínio Fechado	1,00	2,00	1,00	1,76
Distancia ao Centro	100,00	8.100,00	8.000,00	4.982,65
Valor total	85.000,00	300.000,00	215.000,00	144.082,35

17) DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

As características do imóvel avaliando, o valor estimado e os limites do Intervalo de Confiança, considerando as condições atuais, estão retratadas nas tabelas e relatório Sysdea completo presentes no **ANEXO-02**:

Todos os dados pesquisados são **oriundos de ofertas no mercado** imobiliário, por isso o resultado será **reduzido em 5%** para considerar a elasticidade entre oferta e venda. O valor adotado e os limites máximo e mínimo estão listados no **ANEXO-02**.

18) VALOR DO TERRENO (Vt)

Conforme demonstrado no Relatório **ANEXO-02** temos que o valor mais provável de mercado do terreno avaliando utilizando o campo de arbítrio para redução do fator oferta é de; **Vt = R\$ 124.737,34 x 0,95 (fator oferta), Vt = 118.500,47.**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	118.162,92	5,27%	
Valor Médio	124.737,34	-	III
Valor Máximo	131.311,76	5,27%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Link do informante	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD	-
Área total	214,50	Não
Condomínio Fechado	2,00	Não
Distancia ao Centro	2.000,00	Não
Endereço	Rua Humerto Farani 1414, fundos	-

Conforme NBR-14653 o valor calculado pode ser arredondado em até 1% para mais ou para menos, **Portanto Vt arredondado é de R\$ 119.000,00.**

19) DO VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão calculadas mediante método do custo, desta forma iniciamos o estudo verificando a porcentagem de vida do imóvel, vejamos abaixo a tabela COFECI, que nos traz a expectativa de vida útil para cada tipo de imóvel:

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

Fonte: Abunahman (1999)

Diante do dado acima temos que o imóvel possui a seguinte porcentagem de vida:

$$\%Vida = (40/70) \times 100 = 57,14\%,$$

Onde: 40 = idade aproximada do imóvel, 70 = vida útil em anos (tabela).

Após ter calculado a porcentagem de vida, seguimos para o estado de conservação de Ross Heidecke, conforme vistoria de constatação feita pelo local e chegou-se ao seguinte:

CRITÉRIO DE ROS HEIDECHE	
ESTADO	CONDIÇÃO
a	Novo
b	Entre Novo e Regular
c	Regular
d	Entre Regular e reparos simples
e	Reparos simples
f	Entre reparos simples e consideráveis
g	Reparos consideráveis
h	Entre Reparos consideráveis e sem valor
i	sem valor

Diante da tabela acima temos que a condição se enquadra na condição “g”, sendo assim seguimos para a tabela abaixo para determinação do fator K, que significa o coeficiente de depreciação aplicado ao imóvel avaliando, vejamos:

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1

Portanto fator de depreciação (K) é de 74,3 %.

Após calculado o fator K de depreciação seguimos para o cálculo das benfeitorias através da tabela CUB, do Sinduscon-SP, sendo:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2026 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.093,44	0,10	R-1	2.562,62	0,10	R-1	3.103,95	0,07
PP-4	1.955,16	0,15	PP-4	2.386,53	0,07	R-8	2.504,63	0,08
R-8	1.862,72	0,13	R-8	2.131,81	0,09	R-16	2.713,21	0,08
PIS	1.452,87	0,23	R-16	2.072,34	0,10			

(*) 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

Portanto o valor das benfeitorias (Vb) será de:

$$Vb = Ab \times CUB \times (1-K/100)$$

$$Vb = 97,83 \times 2.093,44 \times 0,257 = R\$ 52.633,92.$$

$$Vb = R\$ 52.633,92$$

Conforme NBR-14653 o valor calculado pode ser arredondado em até 1% para mais ou para menos, **Portanto Vb arredondado é de R\$ 52.500,00.**

Onde:

Ab = área das benfeitorias,

CUB = Custo Unitário Básico,

K = fator depreciação.

20) DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vti)

O Valor total do imóvel (Vti) será a soma do valor do terreno (Vt), mais o valor das benfeitorias (Vb), desta forma temos:

$$Vti = Vt + Vb; \text{ portanto } Vti = 119.000,00 + 52.500,00, Vti = R\$ 171.500,00$$

O Valor total do imóvel (Vti) será a soma do valor do terreno (Vt), mais o valor das benfeitorias (Vb), desta forma temos:

21) CONCLUSÃO

Concluindo presente Laudo de avaliação temos:

O valor mais provável de mercado do referido imóvel é de **R\$ 171.500,00** (Cento e setenta e um mil e quinhentos reais).

O Imóvel possui **R\$ 328,24**, de débitos em aberto com a Prefeitura Municipal.

23) ANEXOS

Consta em anexo ao presente trabalho;

Anexo 01 – ART

Anexo 02 – Relatório Inferência Estatística SisDEA

Anexo 03 – Relatório Fotográfico

Anexo 04 – Planilha de Dados de Mercado com foto das amostras

Anexo 05 – Extrato de Débitos

Sem mais subscreve este trabalho contendo 17 páginas, fora anexos.

FABIANO
EDUARDO DA
SILVA:265940
32879

Assinado de forma
digital por FABIANO
EDUARDO DA
SILVA:26594032879
Dados: 2026.03.27
16:30:08 -03'00'

Fabiano Eduardo da Silva

CREA.SP: 5061991614

Engº Civil, Engº de Segurança do Trabalho

Membro IBAPE-SP nº 2243

CRECI: 288468

Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário CNAI: 49820

EUCLIDES MARASCHI
JUNIOR:1444708384
1

Assinado de forma digital por
EUCLIDES MARASCHI
JUNIOR:14447083841
Dados: 2026.08.03 16:08:52
-03'00'

Euclides Maraschi Junior

RG 18.333.740,

CPF: 144.470.838-41,

Leiloeiro oficial registrado na JUCESP sob nº 819



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260711819

1. Responsável Técnico**FABIANO EDUARDO DA SILVA**

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2602011169

Registro: 5061991614-SP

Empresa Contratada: 15.627.885 FABIANO EDUARDO DA SILVA

Registro: 2515865-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: EUCLIDES MARASCHI JUNIOR

CPF/CNPJ: 144.470.838-41

Endereço: Avenida Rodrigo Fernando Grillo

Nº: 207

Complemento: Sala 1608

Bairro: Jardim dos Manacás

Cidade: Araraquara

UF: SP

CEP: 14801-534

Contrato: FES 069/2026

Celebrado em: 02/03/2026

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 1500,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Humberto Farani

Nº: 1414

Complemento: fundos

Bairro: Jardim Nossa Senhora Aparecida

Cidade: Mirassol

UF: SP

CEP: 15138-066

Data de Início: 02/03/2026

Previsão de Término: 30/04/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

4. Atividade Técnica**Elaboração****1****Laudo****de quadro de avaliação
de custos**

Quantidade

Unidade

214,50000**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Determinação do valor de mercado dos bens, com base no método comparativo direto de dados de mercado para o terreno, e método do custo para as benfeitorias. O trabalho será realizado com base na Norma Brasileira de Avaliação de Bens, a NBR 14653, especificamente a Parte 1 Procedimentos Gerais e a Parte 2 Imóveis Urbanos, foi utilizado o Método Evolutivo através da soma dos valores do terreno calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDDM e Método do Custo MC para as benfeitorias, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653, Parte 1 Procedimentos Gerais e Parte 2 Imóveis Urbanos. O MCDDM identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Os dados de mercado foram submetidos à modelagem de dados com a utilização da Regressão Linear Múltipla e validação dos resultados com a inferência estatística.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

____ de ____ de ____
Local data

FABIANO EDUARDO DA SILVA - CPF: 265.940.328-79

EUCLIDES MARASCHI JUNIOR - CPF/CNPJ: 144.470.838-41

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

**CREA-SP**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 21/03/2026

Valor Pago R\$

Isenta

Nosso Número: 2620260711819

Versão do sistema

Impresso em: 21/03/2026 11:53:19

Autenticação de ART
2620260711819

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Engº Fabiano Eduardo da Silva
Modelo:	Imoveis SENAD Mirassol
Data do modelo:	sexta-feira, 20 de março de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	34

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Link do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Condomínio Fechado	Numérica	Dicotomica	Condomínio Fechado 1-Sim, 2-Não	Sim
Distancia ao Centro	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao centro da cidade	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²) menos 5% Fator Oferta	Não
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	200,00	500,00	300,00	248,44
Condomínio Fechado	1,00	2,00	1,00	1,76
Distancia ao Centro	100,00	8.100,00	8.000,00	4.982,65
Valor total	85.000,00	300.000,00	215.000,00	144.082,35

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9597034 / 0,9597034

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Coeficiente de determinação:	0,9210307
Fisher - Snedecor:	116,63
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,94%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	141789624979,876	3	47263208326,625	116,631
Não Explicada	12157064431,889	30	405235481,063	
Total	153946689411,765	33		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor total = +498424,4259 -55662295,08 / Área total -25374,95918 * Condomínio Fechado -8346,283553 * ln (Distancia ao Centro)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-9,29	0,00
Condomínio Fechado	x	-2,21	3,47

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Distancia ao Centro	ln(x)	-1,70	9,95
Valor total	y	13,13	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,43	0,58	-0,95
Condomínio Fechado	x2	0,43	0,00	-0,21	-0,48
Distancia ao Centro	x3	0,58	-0,21	0,00	-0,57
Valor total	y	-0,95	-0,48	-0,57	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,00	0,11	0,86
Condomínio Fechado	x2	0,00	0,00	0,66	0,37
Distancia ao Centro	x3	0,11	0,66	0,00	0,30
Valor total	y	0,86	0,37	0,30	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	170.000,00	222.038,24	-52.038,24	-30,6107%	-2,585050	0,30113400
3	90.500,00	99.731,33	-9.231,33	-10,2004%	-0,458575	0,00279800
4	95.000,00	99.155,49	-4.155,49	-4,3742%	-0,206428	0,00055000
6	160.000,00	183.193,40	-23.193,40	-14,4959%	-1,152154	0,05115800
7	225.000,00	221.719,08	3.280,92	1,4582%	0,162983	0,00112600
8	110.000,00	122.855,60	-12.855,60	-11,6869%	-0,638614	0,06823700
9	85.000,00	97.948,78	-12.948,78	-15,2339%	-0,643243	0,00522600
10	95.000,00	97.948,78	-2.948,78	-3,1040%	-0,146483	0,00027100
11	112.000,00	122.412,33	-10.412,33	-9,2967%	-0,517242	0,04249900
12	100.000,00	97.037,37	2.962,63	2,9626%	0,147172	0,00028000
13	99.000,00	97.037,37	1.962,63	1,9825%	0,097496	0,00012300
14	102.900,00	97.480,64	5.419,36	5,2666%	0,269212	0,00092200
15	120.000,00	97.480,64	22.519,36	18,7661%	1,118671	0,01592600
16	105.000,00	97.480,64	7.519,36	7,1613%	0,373532	0,00177600
17	100.000,00	97.037,37	2.962,63	2,9626%	0,147172	0,00028000
18	120.000,00	96.754,42	23.245,58	19,3713%	1,154747	0,01746500
19	112.000,00	97.037,37	14.962,63	13,3595%	0,743283	0,00713800
20	90.000,00	97.037,37	-7.037,37	-7,8193%	-0,349588	0,00157900

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

21	110.000,00	97.480,64	12.519,36	11,3812%	0,621911	0,00492200
22	109.000,00	97.480,64	11.519,36	10,5682%	0,572235	0,00416700
23	105.000,00	97.037,37	7.962,63	7,5835%	0,395551	0,00202200
24	102.900,00	97.480,64	5.419,36	5,2666%	0,269212	0,00092200
25	90.500,00	96.754,42	-6.254,42	-6,9110%	-0,310694	0,00126400
26	280.000,00	252.935,78	27.064,22	9,6658%	1,344441	0,14281400
27	300.000,00	268.488,89	31.511,11	10,5037%	1,565344	0,41071400
28	200.000,00	225.978,02	-25.978,02	-12,9890%	-1,290483	0,07846100
29	90.000,00	97.948,78	-7.948,78	-8,8320%	-0,394863	0,00196900
30	110.000,00	117.096,41	-7.096,41	-6,4513%	-0,352521	0,00194400
31	100.000,00	133.113,59	-33.113,59	-33,1136%	-1,644949	0,04778800
32	220.000,00	180.572,06	39.427,94	17,9218%	1,958621	0,17678200
33	180.000,00	193.788,40	-13.788,40	-7,6602%	-0,684952	0,03123400
35	290.000,00	297.118,38	-7.118,38	-2,4546%	-0,353612	0,02678400
36	300.000,00	270.082,71	29.917,29	9,9724%	1,486170	0,47723300
37	220.000,00	234.057,12	-14.057,12	-6,3896%	-0,698301	0,07727900

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

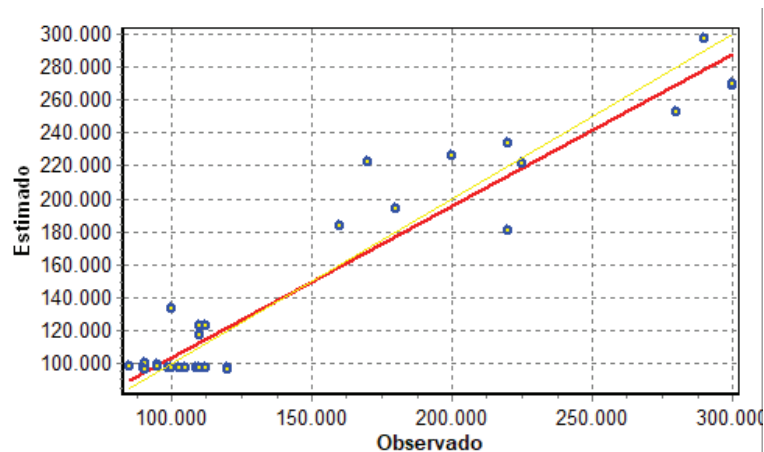
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

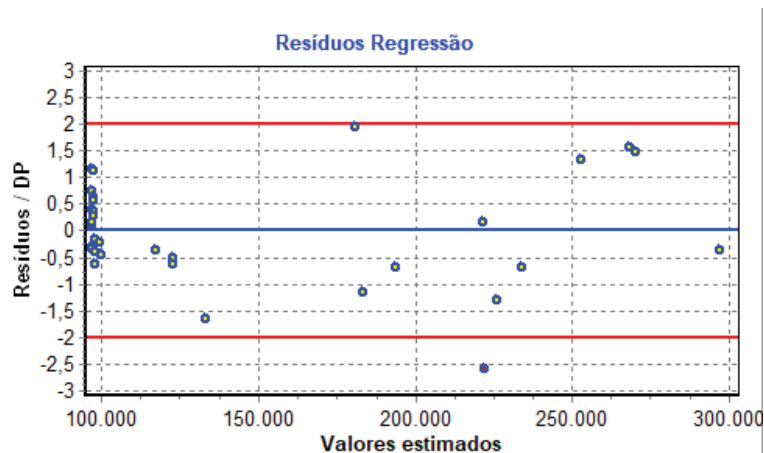
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

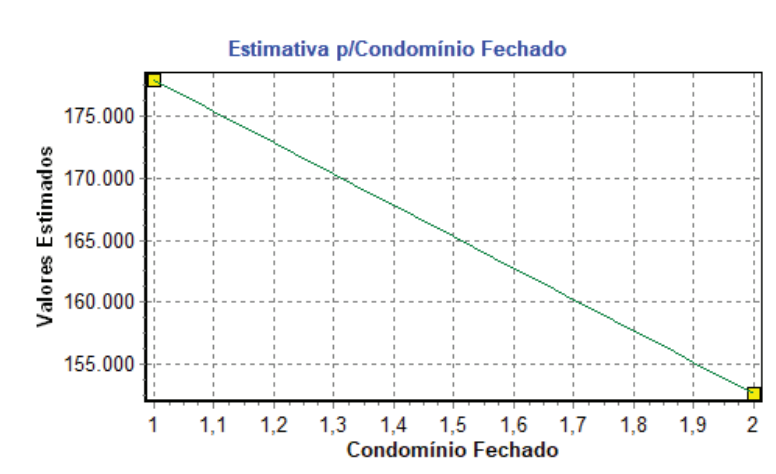
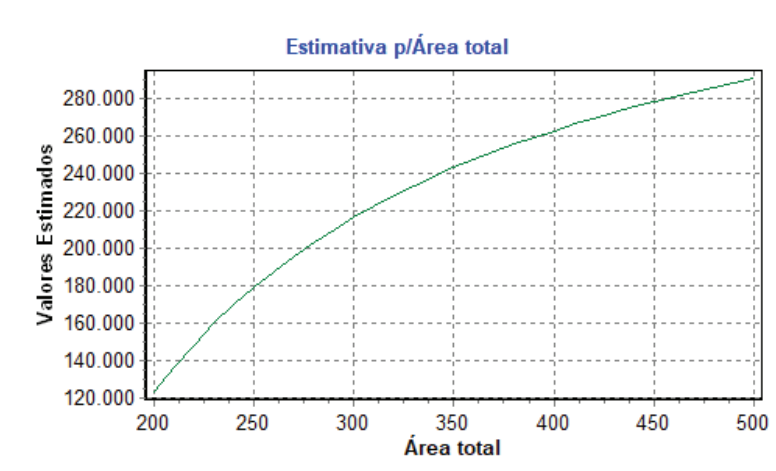


Resíduos da Regressão Linear

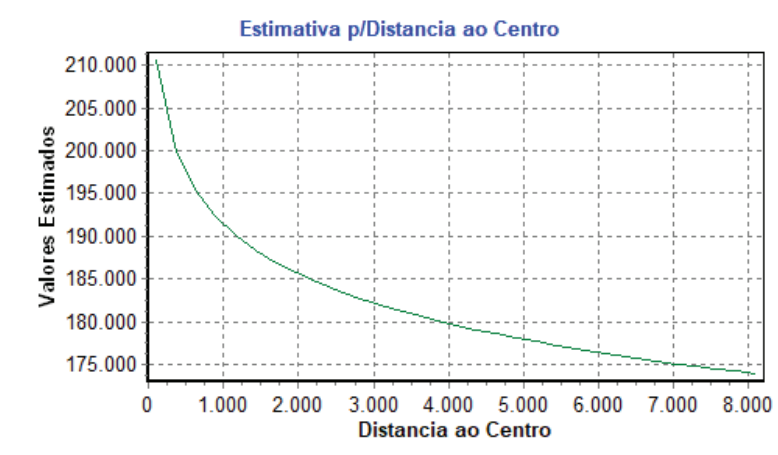


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Link do informante	Informante	Endereço
1	*	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-terras-alphaville-mirassol-mirassol-sp-304m2-id-2800607927/?source=ranking%2Crp	Jales Imóveis RP	Avenida Projetada 3, 1 - Terras Alphaville Mirassol, Mirassol
2		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-terras-alphaville-mirassol-mirassol-sp-311m2-id-2872463832/?source=ranking%2Crp	Habicarmo Imóveis	Terras Alphaville Mirassol, Mirassol - SP
3		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-residencial-jardim-imperial-mirassol-sp-200m2-id-2872985453/?source=ranking%2Crp	Imobiliaria Redentora	Rua Hilda Selles de Araújo - Residencial Jardim Imperial, Mirassol - SP
4		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-residencial-jardim-imperial-mirassol-sp-200m2-id-2874490812/?source=ranking%2Crp	Marcel Viscardi Cassuci Corretor	Residencial Jardim Imperial, Mirassol - SP
5	*	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-san-diego-mirassol-sp-450m2-id-2872980263/?source=ranking%2Crp	Imobiliaria Redentora	San Diego, Mirassol - SP
6		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-residencial-regisso-l-i-mirassol-sp-282m2-id-2846529858/?source	Imobiliaria Renascer	Rua Elourizel Cavalieri, S/N - Residencial Regissol I, Mirassol - SP

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		=ranking%2Crp		
7		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-village-mirassol-ii-mirassol-sp-307m2-id-2777090220/?source=ranking%2Crp	Renascer E Jales Imóveis	Avenida Miguel Damha - Loteamento Village Mirassol II, Mirassol - SP
8		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-area-de-lazer-miravista-residencial-mirassol-sp-200m2-id-2870119381/?source=ranking%2Crp	Dreisson Vivo Imóveis	Avenida José Cândido Alves, 3042 - Miravista Residencial, Mirassol - SP
9		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-parque-dos-ipes-i-200m2-RS85000/id-39956473/	Imobiliária Vila Tenani	bairro Residencial Parque dos Ipês I em Mirassol/SP!
10		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-parque-dos-ipes-ii-200m2-RS95000/id-40244533/	L4s	bairro Residencial Parque dos Ipês I em Mirassol/SP!
11		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS112000/id-24205012/	Compacto Imóveis	Residencial Mais Parque Mirassol
12		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS100000/id-20475153/	AD Imóveis	Residencial Mais Parque Mirassol
13		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2	Locabens Imóveis	Residencial Mais Parque Mirassol

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		-RS99000/id-31435350 /		
14		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS102900/id-37472282/	Vertice Negócios Imobiliários	Miravista Residencial Mirassol
15		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS120000/id-40520033/	L4s	Miravista Residencial Mirassol
16		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS105000/id-30400253/	Vertice Negócios Imobiliários	Miravista Residencial Mirassol
17		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS100000/id-18003206/	Locabens Imóveis	Residencial Mais Parque Mirassol
18		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-jardim-imperial-200m2-RS120000/id-22327712/	Locabens Imóveis	Residencial Jardim Imperial, Mirassol
19		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS112000/id-24205010/	Compacto Imóveis	Residencial Mais Parque Mirassol
20		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS90000/id-27814667/	Locabens Imóveis	Residencial Mais Parque Mirassol
21		https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS90000/id-27814667/	Compacto Imóveis	Miravista Residencial

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		mao.com.br/imovel/terrano-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS110000/id-32620194/		Mirassol
22		https://www.chavesna.mao.com.br/imovel/terrano-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS109000/id-36154719/	Habicarmo Imóveis	Miravista Residencial Mirassol
23		https://www.chavesna.mao.com.br/imovel/terrano-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS105000/id-24111915/	Compacto Imóveis	Residencial Mais Parque Mirassol
24		https://www.chavesna.mao.com.br/imovel/terrano-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS102900/id-35666765/	Compacto Imóveis	Miravista Residencial Mirassol
25		https://www.chavesna.mao.com.br/imovel/terrano-a-venda-sp-mirassol-residencial-jardim-imperial-200m2-RS90500/id-39679141/	Locabens Imóveis	Residencial Jardim Imperial, Mirassol
26		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-terravista-residence-club-mirassol-sp-377m2-id-2800377732/?source=ranking%2Crp	Selma Sumaya Imóveis	Rua Ariovaldo Corrêa, 100 - Terravista Residence Club, Mirassol - SP
27		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mirassol-sp-430m2-id-2869903374/?source=ranking%2Crp	Porta 8 Imóveis	Avenida Projetada 3 - Terras Alphaville Mirassol, Mirassol - SP
28		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terras-alphaville-mirassol-bairros-miras	Imobiliária Gamito	Terras Alphaville Mirassol, Mirassol - SP

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		sol-318m2-venda-RS200000-id-2839200014/?source=ranking%2Crp		
29		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-residencial-parque-dos-ipes-i-bairros-mirassol-com-garagem-200m2-venda-RS90000-id-2794085820/?source=ranking%2Crp	M.Portes Imoveis	Avenida Otto Luis Crosara, 1230 - Residencial Parque dos Ipes I, Mirassol - SP
30		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-com-garagem-216m2-venda-RS110000-id-2731703228/?source=ranking%2Crp	M.Portes Imoveis	Avenida José Ricci, 111 - Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP
31		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-dos-ipes-i-bairros-mirassol-com-garagem-229m2-venda-RS100000-id-2732595141/?source=ranking%2Crp	M.Portes Imoveis	Avenida Otto Luis Crosara, 1230 - Residencial Parque dos Ipes I, Mirassol - SP
32		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setlife-mirassol-bairros-mirassol-253m2-venda-RS220000-id-2823572925/?source=ranking%2Crp	M.Portes Imoveis	Avenida Neid Maluli Fares, 3 - Setlife Mirassol, Mirassol - SP
33		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-buritis-bairros-mirassol-300m2-venda-RS180000-id-2807799934/?source=ranking%2Crp	Quest Imóveis	Av. Fernando Antônio Vendramini, bairro Jardim Alvorada
34	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terravista-residence-club-bairros-mirassol-377m2-venda-RS31	Heloisa V. Lima	Avenida Orlando Thomé - Terravista Residence Club, Mirassol - SP

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		0000-id-2791446733/?source=ranking%2Crp		
35		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mirassol-500m2-venda-RS290000-id-2851224719/?source=ranking%2Crp	J. Aleixo Imoveis	Rua São Pedro - Centro, Mirassol - SP
36		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mirassol-400m2-venda-RS300000-id-2874489508/?source=ranking%2Crp	Marcel Viscardi Cassuci Corretor	Centro, Mirassol
37		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mirassol-324m2-venda-RS220000-id-2874491594/?source=ranking%2Crp	Marcel Viscardi Cassuci Corretor	Centro, Mirassol

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Condomínio Fechado	Distancia ao Centro	Valor unitário	Valor total
1	*	304	1	5.600	592,11	180.000
2		311	1	5.600	546,62	170.000
3		200	2	4.200	452,50	90.500
4		200	2	4.500	475,00	95.000
5	*	450	2	2.700	288,89	130.000
6		282	2	3.100	567,38	160.000
7		307	1	4.400	732,90	225.000
8		200	1	5.500	550,00	110.000
9		200	2	5.200	425,00	85.000
10		200	2	5.200	475,00	95.000
11		200	1	5.800	560,00	112.000
12		200	2	5.800	500,00	100.000
13		200	2	5.800	495,00	99.000
14		200	2	5.500	514,50	102.900
15		200	2	5.500	600,00	120.000
16		200	2	5.500	525,00	105.000
17		200	2	5.800	500,00	100.000

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18		200	2	6.000	600,00	120.000
19		200	2	5.800	560,00	112.000
20		200	2	5.800	450,00	90.000
21		200	2	5.500	550,00	110.000
22		200	2	5.500	545,00	109.000
23		200	2	5.800	525,00	105.000
24		200	2	5.500	514,50	102.900
25		200	2	6.000	452,50	90.500
26		377	1	5.900	742,71	280.000
27		430	1	8.100	697,67	300.000
28		318	1	5.600	628,93	200.000
29		200	2	5.200	450,00	90.000
30		216	2	6.200	509,26	110.000
31		229	2	5.250	436,68	100.000
32		253	1	5.900	869,57	220.000
33		300	2	3.600	600,00	180.000
34	*	377	1	5.900	822,28	310.000
35		500	2	110	580,00	290.000
36		400	2	100	750,00	300.000
37		324	2	150	679,01	220.000

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	245.315,32	5,00%	
Valor Médio	258.213,47	-	III
Valor Máximo	271.111,62	5,00%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Link do informante	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD	-
Área total	418,00	Não
Condomínio Fechado	2,00	Não
Distancia ao Centro	850,00	Não
Endereço	R. Rodrigues Alves, 2350 - Centro, Mirassol - SP, 15130-031	-

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

•Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	118.162,92	5,27%	III
Valor Médio	124.737,34	-	
Valor Máximo	131.311,76	5,27%	

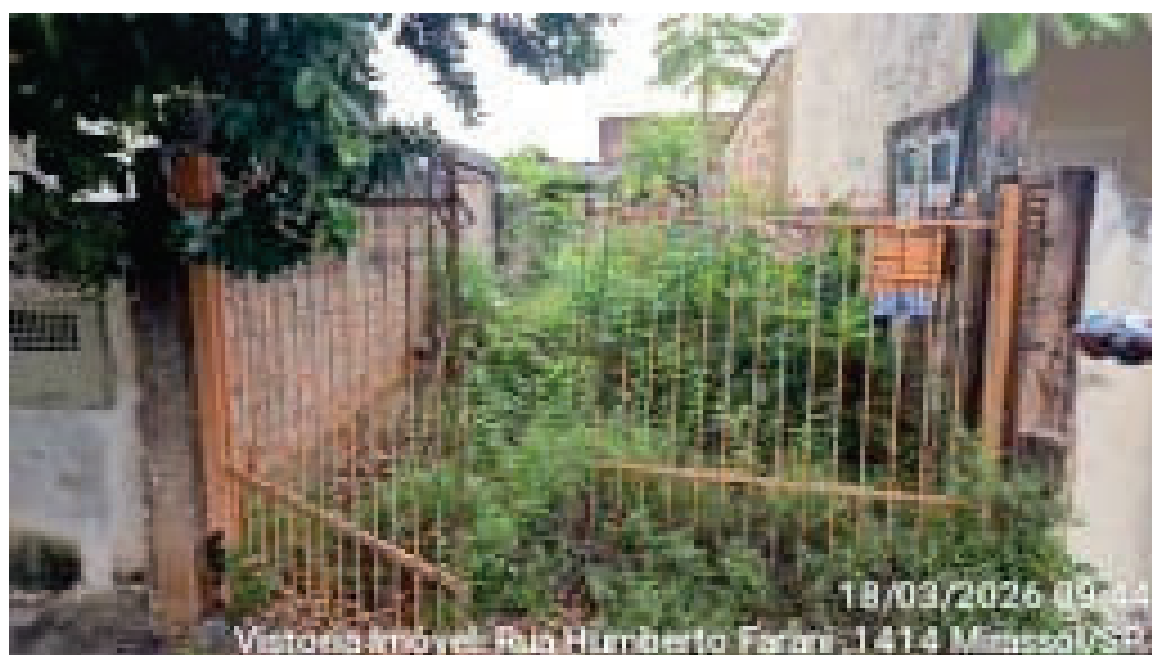
Dados do imóvel avaliando:

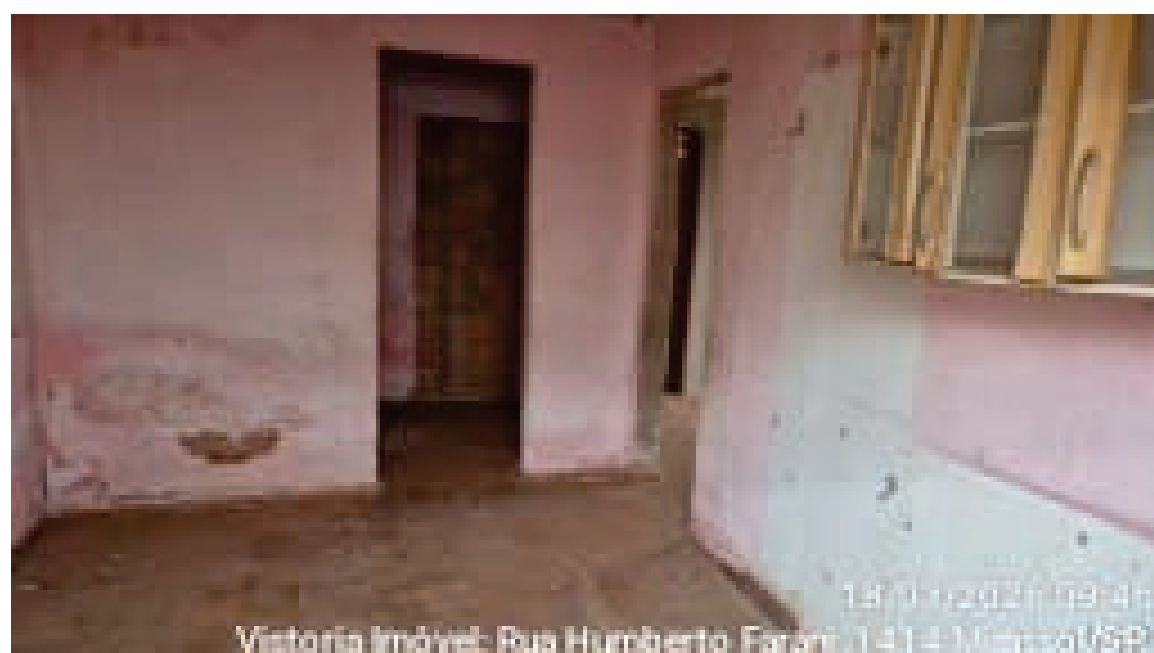
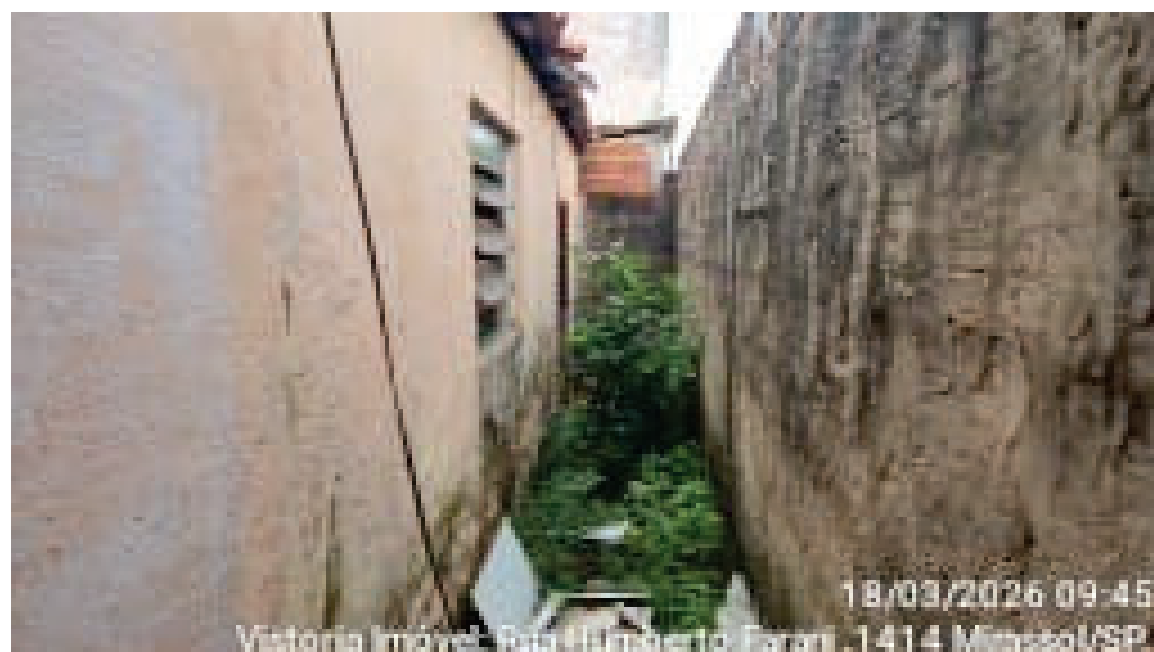
Variável	Conteúdo	Extrapolação
Link do informante	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD	-
Área total	214,50	Não
Condomínio Fechado	2,00	Não
Distancia ao Centro	2.000,00	Não
Endereço	Rua Humerto Farani 1414, fundos	-

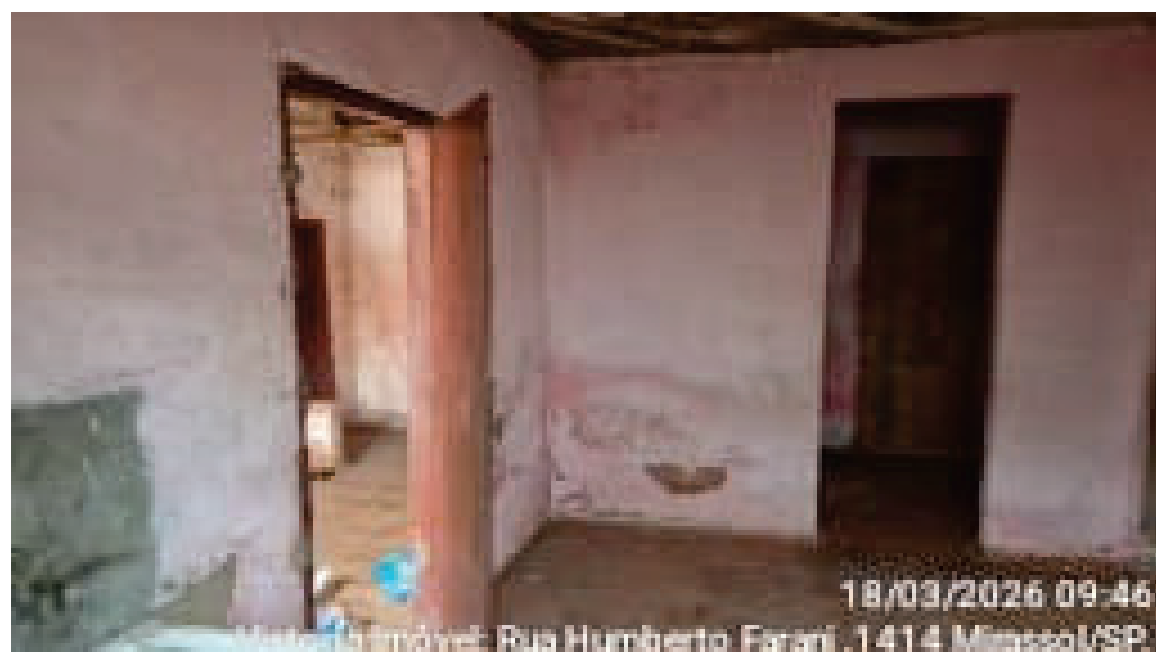
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**ANEXO 02**

AVALIAÇÃO IMÓVEL CASA MIRASOL MATRICULA 3620 - EUCLIDES - SENAD

CASA



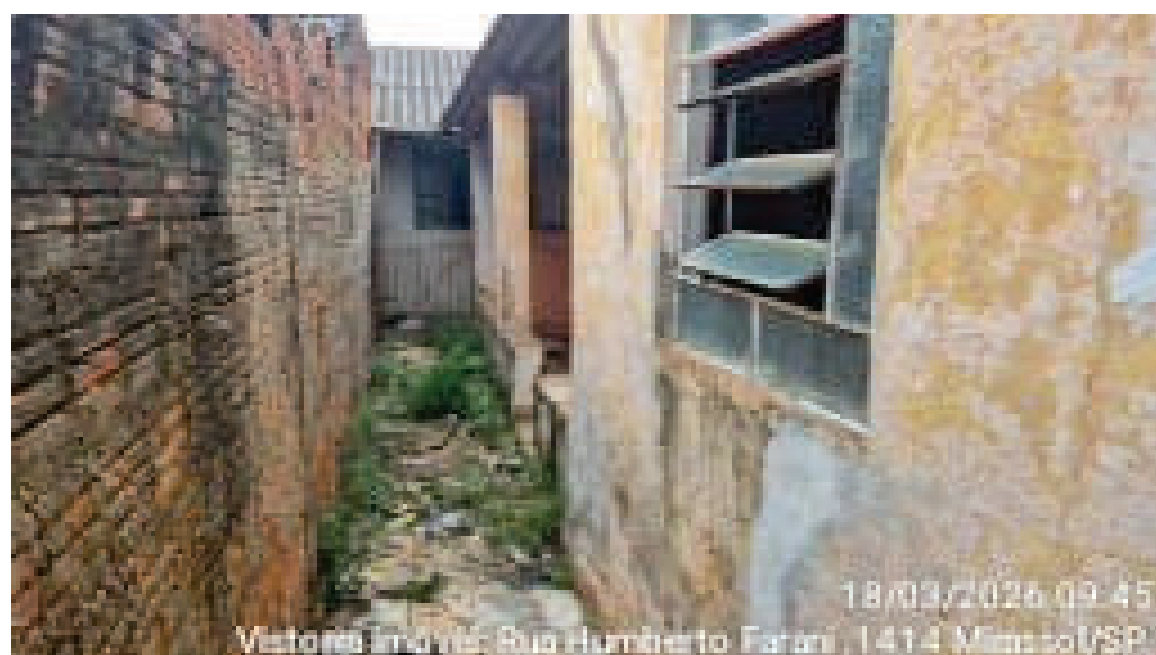




18/03/2026 09:46
Victoria Imóvel: Rua Humberto Farani, 1414 Mirassol/SP



18/03/2026 09:46
Victoria Imóvel: Rua Humberto Farani, 1414 Mirassol/SP



18/03/2026 09:45
Victoria Imóvel: Rua Humberto Farani, 1414 Mirassol/SP



18/03/2026 09:46
Victoria Imóvel: Rua Humberto Farani, 1414 Mirassol/SP.



18/03/2026 09:46
Rua Humberto Farani, 1414 Mirassol/SP.



Imovel
Residencial,
rua
pavimentada
, calçada
com guias e
sarjetas,
mato alto,
casa
desocupada,
telhado com
algumas
anomalias,
com sinal de
abandono,
sem forro,
piso
cimentado,
pintura
velha, com
sinais de
infiltração e
umidade.

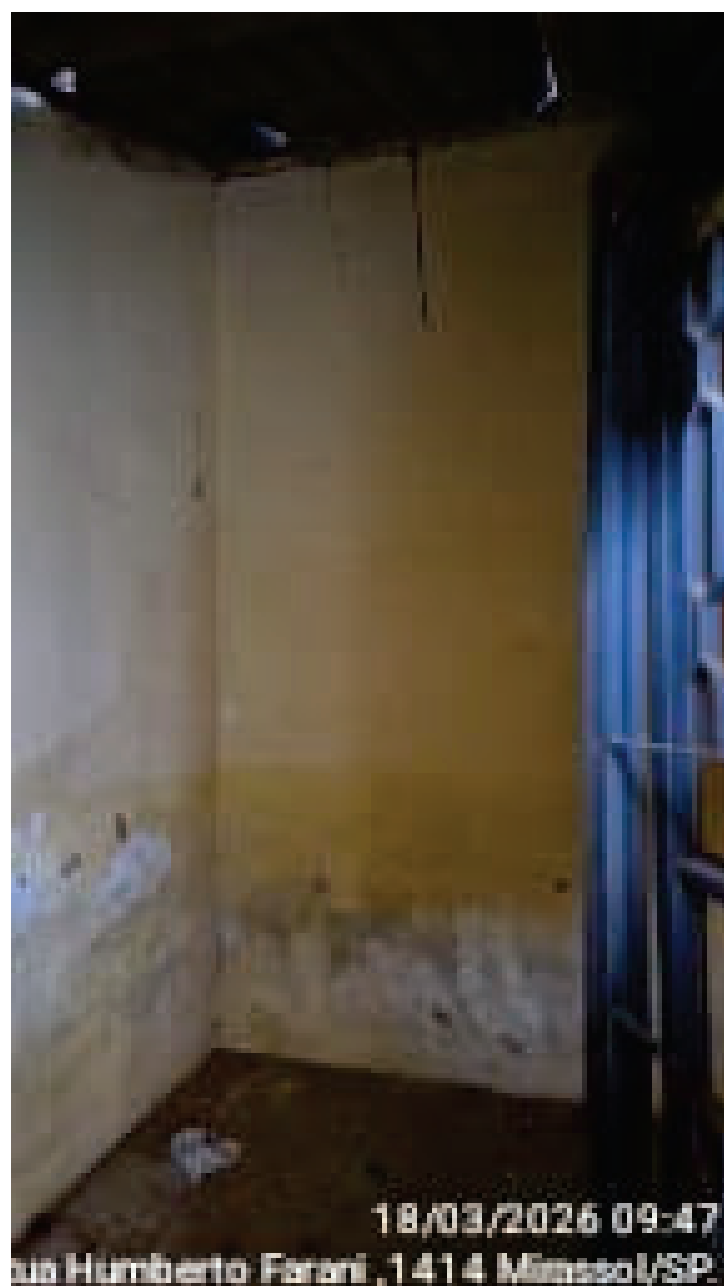


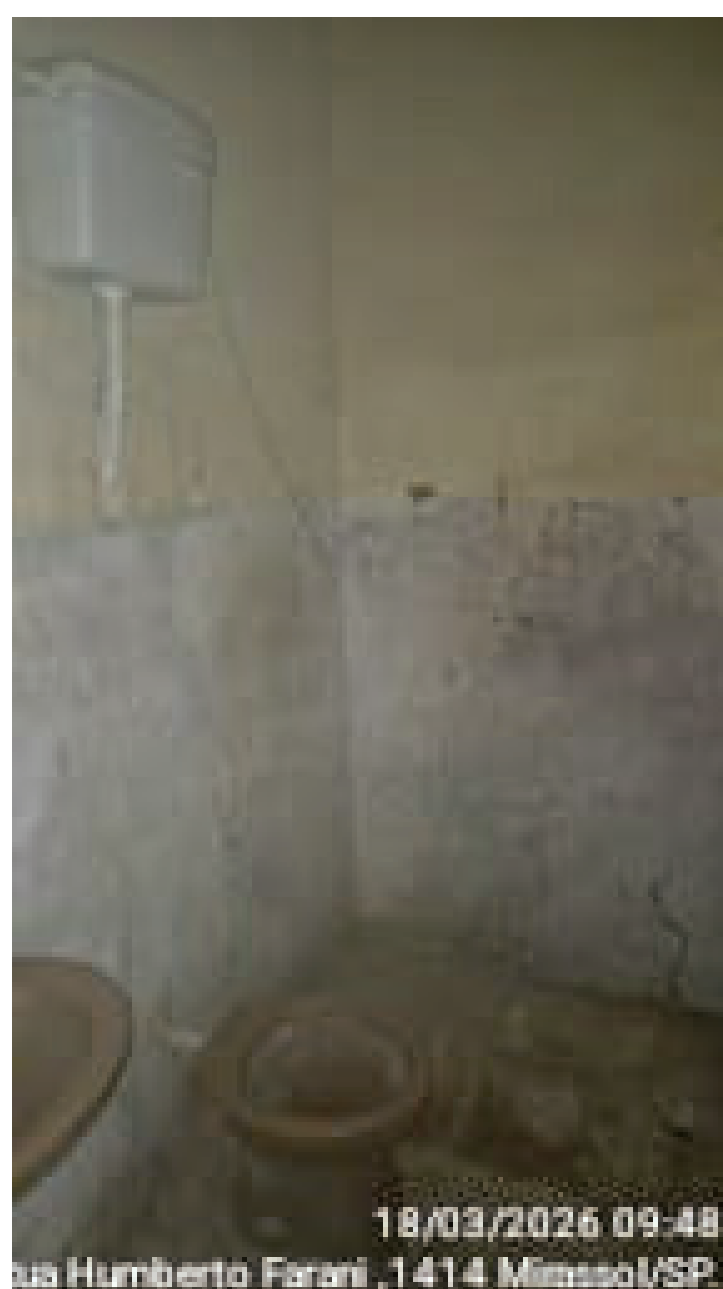
18/03/2026 09:47
Rua Humberto Farani, 1414 Mirassol/SP.

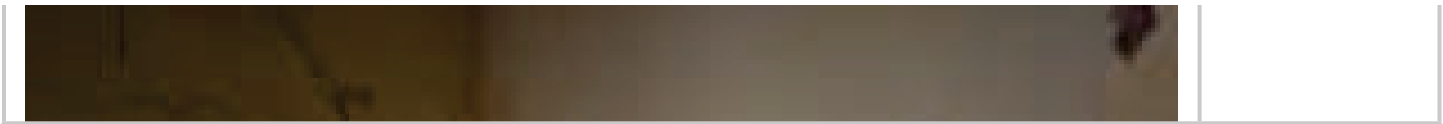


18/03/2026 09:47
Vistoria Imóvel: Rua Humberto Farani, 1414 Mirassol/SP.









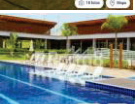


PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

LOCAL: MIRASOL-SP

ENGº CIVIL FABIANO EDUARDO DA SILVA - CREASP: 5061991614

ITEM	CÓDIGO/LINK DO ANUNCIO	INFORMANTE/CONTATO	ÁREA DO TERRENO (M²)	CONDOMÍNIO FECHADO 1- SIM 2 - NÃO	DISTANCIA AO CENTRO (M)	VALOR DO TERRENO (R\$)	VALOR UNITÁRIO R\$/M²	LOCALIZAÇÃO	FOTO ANUNCIO
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-terras-alphaville-mirassol-mirassol-sp-304m2-id-2800607927/?source=ranking%2Cp	Jales Imóveis RP	304	1	5600	180.000,00	592,11	Avenida Projetada 3, 1 - Terras Alphaville Mirassol, Mirassol	
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-terras-alphaville-mirassol-mirassol-sp-311m2-id-2872463832/?source=ranking%2Cp	Habicarmo Imóveis	311	1	5600	170.000,00	546,62	Terras Alphaville Mirassol, Mirassol - SP	
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-residencial-jardim-imperial-mirassol-sp-200m2-id-2872985453/?source=ranking%2Cp	Imobiliária Redentora	200	2	4200	90.500,00	452,50	Rua Hilda Selles de Araújo - Residencial Jardim Imperial, Mirassol - SP	
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-residencial-jardim-imperial-mirassol-sp-200m2-id-2874490812/?source=ranking%2Cp	Marcel Viscardi Cassuci Corretor	200	2	4500	95.000,00	475,00	Residencial Jardim Imperial, Mirassol - SP	
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-san-diego-mirassol-sp-450m2-id-2872980263/?source=ranking%2Cp	Imobiliária Redentora	450	2	2700	130.000,00	288,89	San Diego, Mirassol - SP	
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-residencial-regissol-i-mirassol-sp-282m2-id-2846529858/?source=ranking%2Cp	Imobiliária Renascer	282	2	3100	160.000,00	567,38	Rua Elourizel Cavalleri, S/N - Residencial Regissol I, Mirassol - SP	
7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-village-mirassol-ii-mirassol-sp-307m2-id-2777090220/?source=ranking%2Cp	Renascer E Jales Imóveis	307	1	4400	225.000,00	732,90	Avenida Miguel Damha - Loteamento Village Mirassol II, Mirassol - SP	
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-area-de-lazer-miravista-residencial-mirassol-sp-200m2-id-2870119381/?source=ranking%2Cp	Dreisson Vivo Imóveis	200	1	5500	110.000,00	550,00	Avenida José Cândido Alves, 3042 - Miravista Residencial, Mirassol - SP	
9	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-parque-dos-ipes-i-200m2-RS85000/id-39956473/	Imobiliária Vila Tenani	200	2	5200	85.000,00	425,00	bairro Residencial Parque dos Ipês I em Mirassol/SP!	
10	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-parque-dos-ipes-ii-200m2-RS95000/id-40244533/	L4s	200	2	5200	95.000,00	475,00	bairro Residencial Parque dos Ipês II em Mirassol/SP!	
11	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS112000/id-24205012/	Compacto Imóveis	200	1	5800	112.000,00	560,00	Residencial Mais Parque Mirassol	
12	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS100000/id-20475153/	AD Imóveis	200	2	5800	100.000,00	500,00	Residencial Mais Parque Mirassol	
13	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS99000/id-31435350/	Locabens Imóveis	200	2	5800	99.000,00	495,00	Residencial Mais Parque Mirassol	
14	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS102900/id-37472282/	Vertice Negócios Imobiliários	200	2	5500	102.900,00	514,50	Miravista Residencial Mirassol	

15	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS120000/id-40520033/	L4s	200	2	5500	120.000,00	600,00	Miravista Residencial Mirassol	
16	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS105000/id-30400253/	Vertice Negócios Imobiliários	200	2	5500	105.000,00	525,00	Miravista Residencial Mirassol	
17	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS100000/id-18003206/	Locabens Imóveis	200	2	5800	100.000,00	500,00	Residencial Mais Parque Mirassol	
18	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-jardim-imperial-200m2-RS120000/id-22327712/	Locabens Imóveis	200	2	6000	120.000,00	600,00	Residencial Jardim Imperial, Mirassol	
19	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS112000/id-24205010/	Compacto Imóveis	200	2	5800	112.000,00	560,00	Residencial Mais Parque Mirassol	
20	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS90000/id-27814667/	Locabens Imóveis	200	2	5800	90.000,00	450,00	Residencial Mais Parque Mirassol	
21	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS110000/id-32620194/	Compacto Imóveis	200	2	5500	110.000,00	550,00	Miravista Residencial Mirassol	
22	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS109000/id-36154719/	Habycarmo Imóveis	200	2	5500	109.000,00	545,00	Miravista Residencial Mirassol	
23	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-mais-parque-mirassol-200m2-RS105000/id-24111915/	Compacto Imóveis	200	2	5800	105.000,00	525,00	Residencial Mais Parque Mirassol	
24	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-miravista-residencial-200m2-RS102900/id-35666765/	Compacto Imóveis	200	2	5500	102.900,00	514,50	Miravista Residencial Mirassol	
25	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mirassol-residencial-jardim-imperial-200m2-RS90500/id-39679141/	Locabens Imóveis	200	2	6000	90.500,00	452,50	Residencial Jardim Imperial, Mirassol	
26	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-terravista-residence-club-mirassol-sp-377m2-id-2800377732/?source=ranking%2Cm	Selma Sumaya Imóveis	377	1	5900	280.000,00	742,71	Rua Ariovaldo Corrêa, 100 - Terravista Residence Club, Mirassol - SP	
27	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mirassol-sp-430m2-id-2869903374/?source=ranking%2Cm	Porta 8 Imóveis	430	1	8100	300.000,00	697,67	Avenida Projetada 3 - Terras Alphaville Mirassol, Mirassol - SP	
28	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terras-alphaville-mirassol-bairros-mirassol-318m2-venda-RS200000-id-2839200014/?source=ranking%2Cm	Imobiliária Gamito	318	1	5600	200.000,00	628,93	Terras Alphaville Mirassol, Mirassol - SP	
29	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-residencial-parque-dos-ipes-i-bairros-mirassol-com-garagem-200m2-venda-RS90000-id-2794085820/?source=ranking%2Cm	M.Portes Imoveis	200	2	5200	90.000,00	450,00	Avenida Otto Luis Crosara, 1230 - Residencial Parque dos Ipes I, Mirassol - SP	
30	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-com-garagem-216m2-venda-RS110000-id-2731703228/?source=ranking%2Cm	M.Portes Imoveis	216	2	6200	110.000,00	509,26	Avenida José Ricci, 111 - Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP	
31	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-dos-ipes-i-bairros-mirassol-com-garagem-229m2-venda-RS100000-id-2732595141/?source=ranking%2Cm	M.Portes Imoveis	229	2	5250	100.000,00	436,68	Avenida Otto Luis Crosara, 1230 - Residencial Parque dos Ipes I, Mirassol - SP	

32	https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-e-terreno-setife-mirassol-bairros-mirassol-253m2-venda-RS220000-id-2823572925/?source=ranking%2Ccrp	M.Portes Imoveis	253	1	5900	220.000,00	869,57	Avenida Neid Maluli Fares, 3 - Setife Mirassol, Mirassol - SP	
33	https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-e-terreno-parque-dos-buritis-bairros-mirassol-300m2-venda-RS180000-id-2807799934/?source=ranking%2Ccrp	Quest Imóveis	300	2	3600	180.000,00	600,00	Av. Fernando Antônio Vendramini, bairro Jardim Alvorada	
34	https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-e-terreno-terravista-residence-club-bairros-mirassol-377m2-venda-RS310000-id-2791446733/?source=ranking%2Ccrp	Heloisa V. Lima	377	1	5900	310.000,00	822,28	Avenida Orlando Thomé - Terravista Residence Club, Mirassol - SP	
35	https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-e-terreno-centro-bairros-mirassol-500m2-venda-RS290000-id-2851224719/?source=ranking%2Ccrp	J. Aleixo Imoveis	500	2	110	290.000,00	580,00	Rua São Pedro - Centro, Mirassol - SP	
36	https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-e-terreno-centro-bairros-mirassol-400m2-venda-RS300000-id-2874489508/?source=ranking%2Ccrp	Marcel Viscardi Cassuci Corretor	400	2	100	300.000,00	750,00	Centro, Mirassol	
37	https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-e-terreno-centro-bairros-mirassol-324m2-venda-RS220000-id-2874491594/?source=ranking%2Ccrp	Marcel Viscardi Cassuci Corretor	324	2	150	220.000,00	679,01	Centro, Mirassol	
AVAL1	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	SENAD	418	2	850		0,00	R. Rodrigues Alves, 2350 - Centro, Mirassol - SP, 15130-031	
AVAL2	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	SENAD	214,5	2	2000		0,00	Rua Humerto Farani 1414, fundos	



Prefeitura do Município de Mirassol

Departamento de Tributação e Fiscalização
Praça Dr. Anísio José Moreira, 22-90 - CEP: 15130-000 - Mirassol-SP
CNPJ: 46.612.032/0001-49 Fone: (17) 3243 8120
www.mirassol.sp.gov.br

CERTIDÃO POSITIVA Nº

2026 / 11896

Contribuinte: FUNDO NACIONAL ANTIDROGAS - FUNAD

Cadastro.....: 201394026401001-0

Localização.: RUA HUMBERTO FARANI 1414 FUNDOS
NOSSA SENHORA APARECIDA

Quadra.: 05

Lote.: 08P

CPF/CNPJ.: 02.645.310/0001-99

Requerente.: Fabiano

Finalidade....: CONSULTA

Observação.:

- a) Certidão requerida pela Internet;
b) A conferência dos dados pessoais da pessoa pesquisada é de reponsabilidade do solicitante da Certidão, devendo a titularidade do CPF/CNPJ ser conferida pelo interessado e destinatário.

Data de Emissão.: 19/03/2026

Data de Validade.: 15/09/2026

CERTIFICAMOS QUE CONSULTANDO A BASE DE DADOS DO MUNICÍPIO CONSTATAMOS QUE O CONTRIBUINTE ACIMA QUALIFICADO INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DESTE MUNICÍPIO, SOB O Nº 201394026401001-0, **ESTÁ INADIMPLENTE ATÉ A PRESENTE DATA. FICA RESSALVADO O DIREITO DE A FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL EXIGIR QUALQUER CRÉDITO QUE NO FUTURO VENHA A SER APURADO. NADA MAIS. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**

ANO	CD	CS	PC	DESCRIÇÃO	VL.R.ORIGINAL	JUROS	MULTA	CORREÇÃO	VALOR TOTAL
2025	1	0	1	I.P.T.U.	22,3400	3,04	4,68	1,05	31,11
2025	1	0	2	I.P.T.U.	22,3400	2,81	4,68	1,05	30,88
2025	1	0	3	I.P.T.U.	22,3400	2,57	4,68	1,05	30,64
2025	1	0	4	I.P.T.U.	22,3400	2,34	4,68	1,05	30,41
2025	1	0	5	I.P.T.U.	22,3400	2,10	4,68	1,05	30,17
2025	1	0	6	I.P.T.U.	22,3400	1,87	4,68	1,05	29,94
2025	1	0	7	I.P.T.U.	22,3400	1,64	4,68	1,05	29,71
2025	1	0	8	I.P.T.U.	22,3400	1,40	4,68	1,05	29,47
2025	1	0	9	I.P.T.U.	22,3400	1,17	4,68	1,05	29,24
2025	1	0	10	I.P.T.U.	22,3300	0,93	4,67	1,04	28,97

TOTAL ➡ R\$ 328,24

Mirassol, 19 de Março de 2026

Departamento de Tributação e Fiscalização

NÚMERO DE AUTENTICIDADE.: 816125347816125



Prefeitura do Município de Mirassol

Departamento de Tributação e Fiscalização
Praça Dr. Anísio José Moreira, 22-90 - CEP: 15130-000 - Mirassol-SP
CNPJ: 46.612.032/0001-49 Fone: (17) 3243 8120
www.mirassol.sp.gov.br

CERTIDÃO POSITIVA Nº

2026 / 11896

Contribuinte.: FUNDO NACIONAL ANTIDROGAS - FUNAD

Cadastro.....: 201394026401001-0

Localização.: RUA HUMBERTO FARANI 1414 FUNDOS
NOSSA SENHORA APARECIDA

Quadra.: 05

Lote.: 08P

CPF/CNPJ.: 02.645.310/0001-99

Requerente.: Fabiano

Finalidade....: CONSULTA

Observação.:

- a) Certidão requerida pela Internet;
b) A conferência dos dados pessoais da pessoa pesquisada é de reponsabilidade do solicitante da Certidão, devendo a titularidade do CPF/CNPJ ser conferida pelo interessado e destinatário.

Data de Emissão.: 19/03/2026

Data de Validade.: 15/09/2026

CERTIFICAMOS QUE CONSULTANDO A BASE DE DADOS DO MUNICÍPIO CONSTATAMOS QUE O CONTRIBUINTE ACIMA QUALIFICADO INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DESTE MUNICIPIO, SOB O Nº 201394026401001-0, **ESTÁ INADIMLENTE** ATÉ A PRESENTE DATA. FICA RESSALVADO O DIREITO DE A FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL EXIGIR QUALQUER CRÉDITO QUE NO FUTURO VENHA A SER APURADO. NADA MAIS. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

ANO	CD	CS	PC	DESCRIÇÃO	VLR.ORIGINAL	JUROS	MULTA	CORREÇÃO	VALOR TOTAL
2026	1	0	1	I.P.T.U.	27,1600	0,27	0,27	0,00	27,70

TOTAL ➡ R\$ 328,24

Mirassol, 19 de Março de 2026

Departamento de Tributação e Fiscalização

NÚMERO DE AUTENTICIDADE.: 816125347816125