

LAUDO DE AVALIAÇÃO 086/2026

MODALIDADE LAUDO COMPLETO



FACHADA PRINCIPAL

Solicitante: Euclides Maraschi Junior - Leiloeiro

Objetivo da Avaliação: Definição do valor de Mercado do Imóvel

Endereço: Rua Amazonas, 72 Lote E2 – Matrícula 10474- Ofício de Imóveis
Cerqueira Cesar

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL: R\$ 595.000,00 (Quinhentos e noventa e cinco mil reais).



Selo Autenticação CNAI

SUMÁRIO

- 1) CONTATANTE
- 2) CONTRATADO
- 3) OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 4) FINALIDADE/OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- 5) DATA DA VISTORIA
- 6) METODOLOGIA
- 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) DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
- 17) VALOR DO TERRENO
- 18) VALOR DAS BENFEITÓRIAS
- 19) VALOR TOTAL DO IMÓVEL
- 20) DOS DEBITOS EM ABERTO
- 21) CONCLUSÃO
- 22) ANEXOS

1) CONTRATANTE

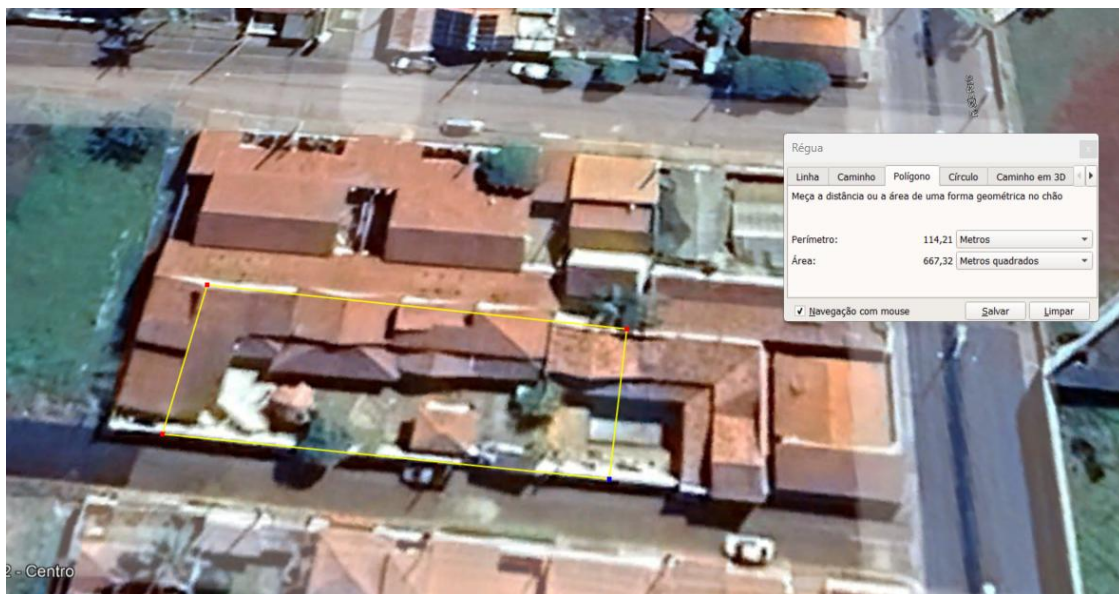
Euclides Maraschi Junior RG 18.333.740, CPF: 144.470.838-41, Leiloeiro oficial registrado na JUCESP sob nº 819.

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 Amazonas ao lado do nº72, Lote E2 - Iaras - SP, CEP: 18775-045, imóvel se trata de um terreno com benfeitorias tipo hotel, pousada popular, e estava ocupado 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 06/05/2026, as 11:19h.

6) METODOLOGIA

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 10474 CRI de Cerqueira Cesar, que apresentou os seguintes dados:

- Área terreno: 667,3194 m².
- Testada: 38,2013 m.
- Área Construída (aferida na vistoria): 342 m².
- Idade Aparente das benfeitorias: 30 anos.

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL
do sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula
10.474

Ficha
01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE LET-
RAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.

[Assinatura] **26** **julho** **2.001**
C. César, de de

IMÓVEL:- Um lote de terreno denominado lote E2, com a área de 667,3194m², situado na cidade de Iaras-sp, com as seguintes medidas e confrontações:- Frente para a "Rua Amazonas, onde mede 38,2013metros; do lado direito de quem olha de frente para o lote mede 17,4685metros confrontando com o lote 16-D; do lado esquerdo de quem olha de frente para o lote mede 17,4685metros confrontando com a propriedade da Febem de Iaras e aos fundos mede 38,2013metros confrontando com os lotes E3;E4;E5 e E6..

CONTRIBUINTE:- Devidamente Cadastrado na Prefeitura Municipal de Iaras sob numero 01.01.062.0010.001.

8) CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE E DO BAIRRO

O imóvel avaliando, está situado em cidade predominantemente rural, pequeno porte, em bairro misto denominado Centro, na cidade de Iaras-SP, 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 Gonçalves Junior. O bairro localiza-se na zona central de Iaras.

9) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é um terreno com benfeitorias, se trata de quartos de hotel tipo suíte, com conservação razoável, padrão popular, com idade aparente de 30 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 maio de 2026 estamos com a taxa em 14,50% 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 07 a 08/05/2026.**

Para se obter o valor do imóvel por inferência estatística, foi desenvolvido modelo estatístico contando com 25 (vinte e cinco) 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	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	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:

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	150.037,71	160.300,80	165.692,68	8,44%	III
Valor Médio	163.866,29	175.075,30	180.964,14	-	
Valor Máximo	178.969,41	191.211,53	197.643,12	9,22%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Link Anuncio	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD - E2	-
Endereço	Rua Amazonas Lote E2	-
Área total	667,32	Não

Observe que se somarmos as duas Amplitudes temos $8,44\% + 9,22\% = 17,66\%$ 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) 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;

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	150,00	2.214,35	2.064,35	516,26
Valor total	45.000,00	500.000,00	455.000,00	136.920,00

16) 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 foram **reduzidos em 5%** para considerar a elasticidade entre oferta e venda. O valor adotado e os limites máximo e mínimo estão listados no **ANEXO-02**.

17) VALOR DO TERRENO (Vt)

Conforme demonstrado no Relatório **ANEXO-02** temos que o valor mais provável de mercado do terreno avaliando é de; **Vt = R\$ 180.964,14**.

18) 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:

$$\%Vida = (30/70) \times 100 = \mathbf{42,86 \%,}$$

Onde: 30 = 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 HEIDECKE	
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 “e”, 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

Portanto fator de depreciação (K) é de 42,5%.

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*, abril de 2026 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.105,28	0,49	R-1	2.578,86	0,51	R-1	3.124,39	0,52
PP-4	1.970,37	0,85	PP-4	2.400,97	0,54	R-8	2.521,83	0,59
R-8	1.876,30	0,85	R-8	2.146,09	0,57	R-16	2.731,24	0,63
PIS	1.464,33	0,58	R-16	2.086,13	0,56			

(*) 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:

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

$$Vb = 342 \times 2.105,28 \times 0,575$$

$$Vb = \text{R\$ } 414.003,31$$

Onde:

Ab = área das benfeitorias,

CUB = Custo Unitário Básico,

K = fator depreciação.

19) 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:

$$Vti = Vt + Vb; \text{ portanto } Vti = 180.964,14 + 414.003,31, \text{ Vti} = \text{R\$ } 594.967,45$$

Conforme NBR-14653 o valor calculado pode ser arredondado em até 1% para mais ou para menos, **Portanto Vb arredondado é de R\$ 595.000,00.**

20) DOS DEBITOS EM ABERTO

Em consulta a Prefeitura de Iaras conforme extrato de debitos presente no **ANEXO 05** deste trabalho temos que o imóvel possui R\$ 9.200,01 de débitos em aberto com a Prefeitura Municipal de Iaras.

20) CONCLUSÃO

Concluindo presente Laudo de avaliação temos:

O valor mais provável de mercado do referido imóvel é de **R\$ 595.000,00**

O imóvel possui **R\$ 9.200,01** de débitos em aberto com a Prefeitura Municipal de Iaras.

21) 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 18 páginas, fora anexos.



FABIANO
EDUARDO DA
SILVA:265940
32879

Assinado de forma
digital por FABIANO
EDUARDO DA
SILVA:26594032879
Dados: 2026.05.14
17:34:42 -03'00'

Fabiano Eduardo da Silva

CREA.SP: 5061991614

Engº Civil, Engº de Segurança do Trabalho

Membro IBAPE-SP nº 2243

EUCLIDES
MARASCHI
JUNIOR:14447083
841

Assinado de forma digital
por EUCLIDES MARASCHI
JUNIOR:14447083841
Dados: 2026.05.20
15:05:50 -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
2620261430579

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 - 086, 088, 089, 090, 091 e 092/2026**

Celebrado em: **17/04/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **10000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Amazonas**

Nº: **72**

Complemento: **Matricula 10474 e 8383 - Lotes E2 e 16D**

Bairro: **Centro**

Cidade: **Iaras**

UF: **SP**

CEP: **18775-045**

Data de Início: **05/05/2026**

Previsão de Término: **31/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Endereço: **Rua Rio Novo**

Nº: **426**

Complemento: **Lote E6**

Bairro: **Centro**

Cidade: **Iaras**

UF: **SP**

CEP: **18775-043**

Data de Início: **05/05/2026**

Previsão de Término: **31/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Endereço: **Rua Rio Novo**

Nº: **416**

Complemento: **Lote E5**

Bairro: **Centro**

Cidade: **Iaras**

UF: **SP**

CEP: **18775-043**

Data de Início: **05/05/2026**

Previsão de Término: **31/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Endereço: **Rua Rio Novo**

Nº: **406**

Complemento: **Lote E4**

Bairro: **Centro**

Cidade: **Iaras**

UF: **SP**

CEP: **18775-043**

Data de Início: **05/05/2026**

Previsão de Término: **31/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Endereço: Rua Rio Novo	Nº: 396
Complemento: Lote E3	Bairro: Centro
Cidade: Iaras	UF: SP CEP: 18775-043
Data de Início: 05/05/2026	
Previsão de Término: 31/05/2026	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Judicial	Código:

Endereço: Rua Wady Neif Nami	Nº: 15
Complemento: Lote A	Bairro: Nova Cerqueira
Cidade: Cerqueira César	UF: SP CEP: 18762-110
Data de Início: 05/05/2026	
Previsão de Término: 31/05/2026	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Judicial	Código:

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
Elaboração		
1		
Laudo de quadro de avaliação de custos	152,24000	metro quadrado
Laudo de quadro de avaliação de custos	667,31940	metro quadrado
Laudo de quadro de avaliação de custos	153,28000	metro quadrado
Laudo de quadro de avaliação de custos	166,75420	metro quadrado
Laudo de quadro de avaliação de custos	166,74300	metro quadrado
Laudo de quadro de avaliação de custos	166,74300	metro quadrado
Laudo de quadro de avaliação de custos	166,75430	metro quadrado

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

5. Observações

Determinação dos valores 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.

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: 12/05/2026

Valor Pago R\$

Isenta

Nosso Número: 2620261430579

Versão do sistema

Impresso em: 12/05/2026 17:45:57

Autenticação de ART
2620261430579

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Engº Civil Fabiano E. Silva
Modelo:	Imoveis Iaras/ Cerqueira Cesar -SENAD
Data do modelo:	sábado, 9 de maio de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	25

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Link Anuncio	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Topografia: 1-Plana, 2- Inclinação	Não
Murado	Numérica	Dicotomica	Murado: 1-Sim, 2-Não	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Não
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Dependente	Area total do imóvel medida em m²	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	150,00	2.214,35	2.064,35	516,26
Valor total	45.000,00	500.000,00	455.000,00	136.920,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9160301 / 0,9638838
Coeficiente de determinação:	0,8391111
Fisher - Snedecor:	119,96
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7,937	1	7,937	119,956
Não Explicada	1,522	23	0,066	
Total	9,459	24		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +7,098762501 + 0,7648782646 * \ln(\text{Área total})$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor total} = +1132,969235 * e^{(+0,7648782646 * \ln(\text{Área total}))}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor total} = +1210,468194 * e^{(+0,7648782646 * \ln(\text{Área total}))}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor total} = +1251,183519 * e^{(+0,7648782646 * \ln(\text{Área total}))}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	10,95	0,00
Valor total	ln(y)	17,12	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	y
Área total	x1	0,00	0,92
Valor total	y	0,92	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	y
Área total	x1	0,00	0,92
Valor total	y	0,92	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

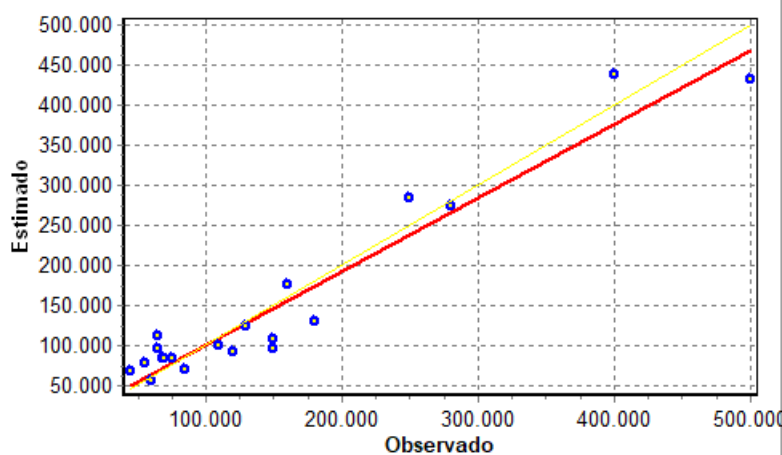
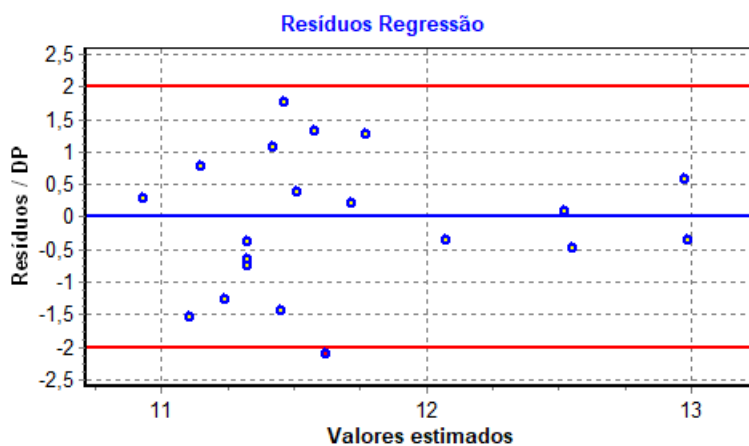
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	10,71	11,11	-0,39	-3,6740%	-1,530337	0,09670100
2	11,08	11,45	-0,37	-3,3469%	-1,441961	0,04874500
3	11,23	11,32	-0,10	-0,8620%	-0,376184	0,00393400
4	10,92	11,24	-0,33	-2,9897%	-1,268655	0,05132400
6	11,13	11,32	-0,19	-1,7502%	-0,757096	0,01593400
7	11,16	11,32	-0,17	-1,4858%	-0,644403	0,01154300
8	11,23	11,32	-0,10	-0,8620%	-0,376184	0,00393400
9	11,23	11,32	-0,10	-0,8620%	-0,376184	0,00393400
10	11,00	10,93	0,07	0,6436%	0,275288	0,00452700
11	11,35	11,15	0,20	1,7539%	0,773934	0,02267500
12	11,35	11,15	0,20	1,7539%	0,773934	0,02267500
13	11,35	11,15	0,20	1,7539%	0,773934	0,02267500
14	11,35	11,15	0,20	1,7539%	0,773934	0,02267500
15	11,61	11,51	0,10	0,8391%	0,378693	0,00320900
16	11,70	11,42	0,27	2,3344%	1,061394	0,02728900
17	11,78	11,72	0,06	0,4795%	0,219525	0,00109100
18	11,98	12,07	-0,09	-0,7579%	-0,353082	0,00484400
19	12,10	11,77	0,33	2,7198%	1,279492	0,03887600
20	12,43	12,55	-0,12	-0,9856%	-0,476231	0,02411800
21	12,54	12,52	0,02	0,1653%	0,080617	0,00064900
22	11,92	11,58	0,34	2,8445%	1,317992	0,03778900
24	12,90	12,99	-0,09	-0,7069%	-0,354479	0,03425600

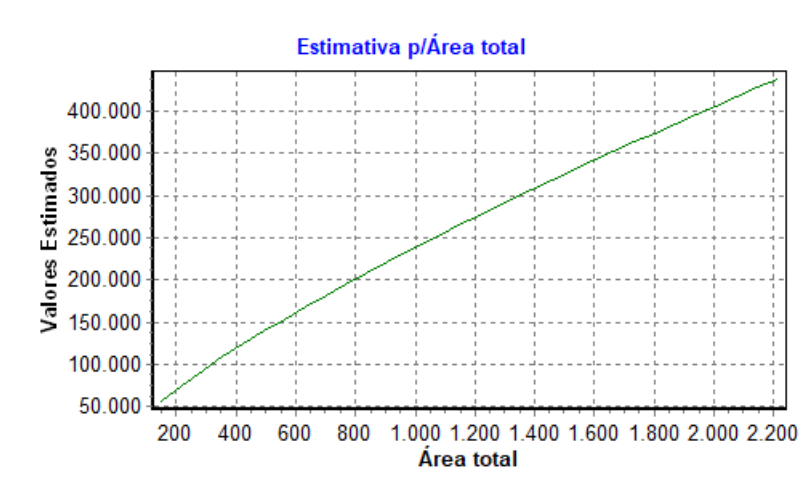
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

25	13,12	12,97	0,15	1,1236%	0,573180	0,08655800
26	11,08	11,62	-0,54	-4,8824%	-2,103487	0,09611900
27	11,92	11,46	0,46	3,8338%	1,776369	0,07338500

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

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:****Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta****Resíduos da Regressão Linear**

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Link Anuncio	Informante	Endereço
1		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1317	Parque Nove de Julho-Cerqueira Cesar
2		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/iaras/?areaMinima=150&areaMaxima=700	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1318	Jardim Santa Luzia-laras-SP
3		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1319	Jardim Primavera Cerqueira Cesar
4		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1320	Área Rural Cerqueira Cesar
5	*	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1321	Vila Almeida Cerqueira Cesar
6		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1322	Jardim Primavera III - Cerqueira Cesar
7		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1323	Bairro Nova Cerqueira - Cerqueira Cesar
8		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1324	Bairro Nova Cerqueira - Cerqueira Cesar
9		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1325	Bairro Nova Cerqueira - Cerqueira Cesar
10		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliaria - Tel. 14-99900-1326	vila Manoel Fernandes - Cerqueira Cesar
11		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-a-cesar	T&Alves Consultoria	Jardim Tres Ranchos I,

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		oveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	Imobiliária - Tel. 14-99900-1327	Cerqueira Cesar
12		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1328	Jardim Tres Ranchos I, Cerqueira Cesar
13		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1329	Jardim São Lucas II - Cerqueira Cesar
14		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1330	Jardim São Lucas II - Cerqueira Cesar
15		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1331	Jardim São Lucas II - Cerqueira Cesar
16		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1332	Parque Nove de Julho
17		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1333	Parque Nove de Julho
18		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1334	Chacara Moura Leite Cerqueira Cesar
19		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1335	Jardim Santa Ighes - Cerqueira Cesar
20		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1336	Vila Manoela Fernandes - Cerqueira Cesar
21		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1337	Jardim Santa Ighes - Cerqueira Cesar
22		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1338	Chacara Moura Leite Cerqueira Cesar
23	*	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1339	Centro - Cerqueira Cesar

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		enda/terreno/cerqueira-cesar	14-99900-1339	
24		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1340	vila Manoel Fernandes - Cerqueira Cesar
25		https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1341	Parque Nove de Julho
26		https://casabellaimobiliaria.com.br/todos-os-imoveis/filtro/cidade:8/	Casa Bella Imobiliária 14-98218-6689	Bairro Nove de Julho - Cerqueira Cesar
27		https://casabellaimobiliaria.com.br/todos-os-imoveis/filtro/cidade:8/	Casa Bella Imobiliária 14-98218-6690	Bairro Nova Cerqueira - Cerqueira Cesar

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Topografia	Murado	Valor unitário	Área total	Valor total
1		1	2	226,19	189,00	45.000,00
2		1	1	208,11	296,72	65.000,00
3		1	1	285,00	250,00	75.000,00
4		1	2	232,22	225,00	55.000,00
5	*	2	2	155,92	365,58	60.000,00
6		2	1	258,40	250,00	68.000,00
7		1	2	266,00	250,00	70.000,00
8		1	2	285,00	250,00	75.000,00
9		1	2	285,00	250,00	75.000,00
10		1	1	266,00	150,00	60.000,00
11		1	1	403,75	200,00	85.000,00
12		1	1	403,75	200,00	85.000,00
13		1	1	403,75	200,00	85.000,00
14		1	1	403,75	200,00	85.000,00
15		1	1	326,56	320,00	110.000,00
16		1	1	400,00	285,00	120.000,00
17		2	1	294,05	420,00	130.000,00
18		2	1	227,54	668,00	160.000,00
19		1	1	380,00	450,00	180.000,00
20		2	2	190,33	1.247,85	250.000,00
21		2	1	221,67	1.200,00	280.000,00
22		1	2	407,14	350,00	150.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

23	*	1	2	879,63	432,00	400.000,00
24		2	2	171,61	2.214,35	400.000,00
25		1	1	218,89	2.170,00	500.000,00
26		2	2	166,60	370,65	65.000,00
27		2	2	475,00	300,00	150.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	150.037,71	160.300,80	165.692,68	8,44%	
Valor Médio	163.866,29	175.075,30	180.964,14	-	III
Valor Máximo	178.969,41	191.211,53	197.643,12	9,22%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Link Anuncio	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD - E2	-
Endereço	Rua Amazonas Lote E2	-
Área total	667,32	Não

•Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	47.920,24	51.198,15	52.920,25	9,91%	
Valor Médio	53.192,26	56.830,80	58.742,36	-	III
Valor Máximo	59.044,30	63.083,13	65.205,00	11,00%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Link Anuncio	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD- 16D	-
Endereço	Rua Amazonas, 72, Lote 16D	-
Área total	153,28	Não

•Imóvel avaliando 3:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
------------	------	---------	-------	-----------	------------------

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor Mínimo	51.405,78	54.922,11	56.769,47	9,39%	
Valor Médio	56.733,08	60.613,81	62.652,62	-	III
Valor Máximo	62.612,45	66.895,36	69.145,45	10,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Link Anuncio	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD - E3	-
Endereço	Travessa Rio Novo Lote E3	-
Área total	166,75	Não

●Imóvel avaliando 4:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	51.402,91	54.919,05	56.766,30	9,39%	
Valor Médio	56.730,16	60.610,70	62.649,40	-	III
Valor Máximo	62.609,52	66.892,22	69.142,21	10,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Link Anuncio	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD- E4	-
Endereço	Travessa Rio Novo Lote E4	-
Área total	166,74	Não

●Imóvel avaliando 5:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	51.402,91	54.919,05	56.766,30	9,39%	
Valor Médio	56.730,16	60.610,70	62.649,40	-	III
Valor Máximo	62.609,52	66.892,22	69.142,21	10,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Link Anuncio	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD -E5	-
Endereço	Travessa Rio Novo 406	-
Área total	166,74	Não

●Imóvel avaliando 6:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	51.405,81	54.922,14	56.769,50	9,39%	
Valor Médio	56.733,10	60.613,84	62.652,65	-	III
Valor Máximo	62.612,48	66.895,39	69.145,48	10,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Link Anuncio	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD- E6	-
Endereço	Travessa Rio Novo Lote E6	-
Área total	166,75	Não

●Imóvel avaliando 7:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	47.648,60	50.907,92	52.620,26	9,95%	
Valor Médio	52.915,99	56.535,63	58.437,26	-	III
Valor Máximo	58.765,68	62.785,45	64.897,30	11,05%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Link Anuncio	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	-
Informante	SENAD - A	-
Endereço	Rua Wady Neif Nami - Lote A	-
Área total	152,24	Não

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 02

PARTE INTEGRANTE DO LAUDO 086/2026 - EUCLIDES-SENAD

Comercial





Vistoria Imóvel Matrícula 10474, Rua Amazonas 72, Lote E2



Vistoria Imóvel Matrícula 10474, Rua Amazonas 72, Lote E2

Localse trata de imóvel em alvenaria, com ruas pavimentadas, calçada em cimento, quartos tipo suite com piso ceramico, paredes revestidas e pintadas, com pintura gasta, pé direiro 2,90m. Local funciona

como
pequeno
hotel/pousa
da.



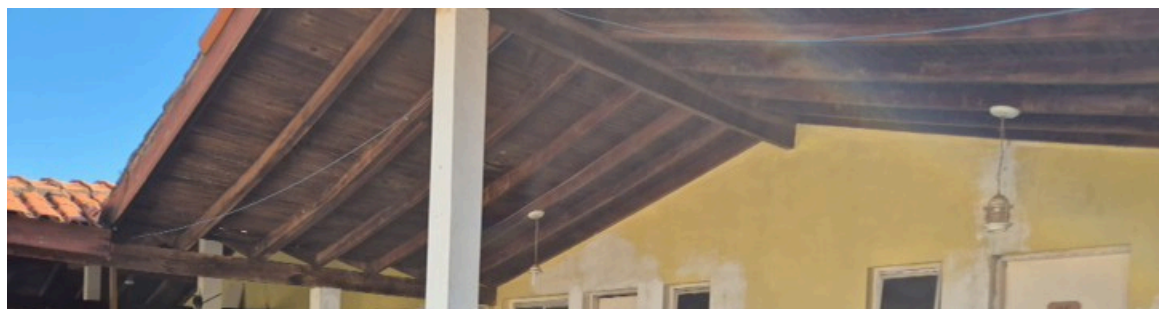
06/05/2026 11:19

Vistoria Imóvel Matrícula 10474, Rua Amazonas 72, Lote E2



06/05/2026 11:18

Vistoria Imóvel Matrícula 10474, Rua Amazonas 72, Lote E2



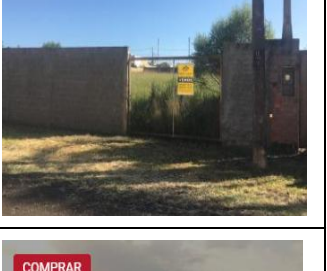


PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

LOCAL: IARAS-SP/CERQUEIRA CESAR-SP

ENGº CIVIL FABIANO EDUARDO DA SILVA - CREASP: 5061991614

ITEM	CÓDIGO/LINK DO ANUNCIO	INFORMANTE/CONTATO	ÁREA DO TERRENO (M²)	TOPOGRAFIA 1- PLANA 2 - INCLINADA	MURADO 1- SIM 2- NÃO	VALOR DO TERRENO (R\$)	VALOR UNITÁRIO REDUZIDO EM 5% FATOR OFERTA - R\$/M²	LOCALIZAÇÃO	FOTO ANUNCIO
1	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1317	189	1	2	45.000,00	226,19	Parque Nove de Julho	
2	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/iaras/?&areaMinima=150&areaMaxima=700	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1318	296,72	1	1	65.000,00	208,11	Jardim Santa Luzia-Iaras-SP	
3	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1319	250	1	1	75.000,00	285,00	Jardim Primavera Cerqueira Cesar	
4	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1320	225	1	2	55.000,00	232,22	Área Rural Cerqueira Cesar	
5	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1321	365,58	2	2	60.000,00	155,92	Vila Almeida Cerqueira Cesar	
6	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1322	250	2	1	68.000,00	258,40	Jardim Primavera III - Cerqueira Cesar	
7	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1323	250	1	2	70.000,00	266,00	Bairro Nova Cerqueira - Cerqueira Cesar	
8	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1324	250	1	2	75.000,00	285,00	Bairro Nova Cerqueira - Cerqueira Cesar	
9	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1325	250	1	2	75.000,00	285,00	Bairro Nova Cerqueira - Cerqueira Cesar	
10	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1326	150	1	1	60.000,00	380,00	vila Manoel Fernandes - Cerqueira Cesar	
11	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1327	200	1	1	85.000,00	403,75	Jardim Tres Ranchos I, Cerqueira Cesar	
12	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1328	200	1	1	85.000,00	403,75	Jardim Tres Ranchos I, Cerqueira Cesar	
13	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1329	200	1	1	85.000,00	403,75	Jardim São Lucas II - Cerqueira Cesar	
14	https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1330	200	1	1	85.000,00	403,75	Jardim São Lucas II - Cerqueira Cesar	

15	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1331	320	1	1	110.000,00	326,56	Jardim São Lucas II - Cerqueira Cesar	
16	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1332	285	1	1	120.000,00	400,00	Parque Nove de Julho	
17	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1333	420	2	1	130.000,00	294,05	Parque Nove de Julho	
18	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1334	668	2	1	160.000,00	227,54	Chacara Moura Leite Cerqueira Cesar	
19	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1335	450	1	1	180.000,00	380,00	Jardim Santa Ignes - Cerqueira Cesar	
20	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1336	1247,85	2	2	250.000,00	190,33	Vila Manoela Fernandes - Cerqueira Cesar	
21	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1337	1200	2	1	280.000,00	221,67	Jardim Santa Ignes - Cerqueira Cesar	
22	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1338	350	1	2	150.000,00	407,14	Chacara Moura Leite Cerqueira Cesar	
23	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1339	432	1	2	400.000,00	879,63	Centro - Cerqueira Cesar	
24	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1340	2214,35	2	2	400.000,00	171,61	vila Manoel Fernandes - Cerqueira Cesar	
25	https://www.tealvesimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/cerqueira-cesar	T&Alves Consultoria Imobiliária - Tel. 14-99900-1341	2170	1	1	500.000,00	218,89	Parque Nove de Julho	
26	https://casabellaimobiliaria.com.br/todos-os-imoveis/filtro/cidade:8/	Casa Bella Imobiliária 14-98218-6689	370,65	2	2	65.000,00	166,60	Bairro Nove de Julho - Cerqueira Cesar	
27	https://casabellaimobiliaria.com.br/todos-os-imoveis/filtro/cidade:8/	Casa Bella Imobiliária 14-98218-6690	300	2	2	150.000,00	475,00	Bairro Nova Cerqueira - Cerqueira Cesar	
AVAL 1	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	SENAD	667,3194	1	1		0,00	Rua Amazonas Lote E2 - Iaras-SP	
AVAL 2	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	SENAD	153,28	1	1		0,00	Rua Amazonas Lote 16D - Iaras-SP	
AVAL 3	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	SENAD	166,7542	1	1		0,00	Travessa Rio Novo Lote E3 - Iaras-SP	
AVAL 4	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	SENAD	166,743	1	1		0,00	Travessa Rio Novo Lote E4 Iaras-SP	
AVAL 5	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	SENAD	166,743	1	1		0,00	Travessa Rio Novo Lote E5 Iaras-SP	
AVAL 6	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	SENAD	166,7543	1	1		0,00	Travessa Rio Novo Lote E6 Iaras-SP	
AVAL 7	EUCLIDES MARASCHI JUNIOR	SENAD	152,24	1	1		0,00	Rua Wady Neif Nami, esquina com rua 24 - Cerqueira Cesar - Lote A	

Extrato de Débitos do Imóvel

Nº IMÓVEL : 000924 INSCRIÇÃO : 0-01-01-01-0062-0070-01-00-0 QUADRA : 62 LOTE : E-2

PROPRIETÁRIO : BRANCA BATISTA COCA

COMPROMISSÁRIO :

END.IMÓVEL : R: AMAZONAS , . BAIRRO :CENTRO

CEP: 18.775-045

DADOS P/ ENTREGA

Endereço: R: AMAZONAS, S/N

Bairro: CENTRO

Cidade: IARAS - SP CEP: 18775000

Exer.	Ficha	Ctr. nº	Parc.	Dt. VencTo	Principal	Multa	Juros	Correcção	Total Aberto	Dt. Pagto	Valor Pago
2.026	001	0424680	01	10/04/2026	140.73	0.00	0.00	0.00	0.00	09/04/2026	140.73
2.026	001	0424681	02	20/04/2026	140.70	11.28	0.00	0.00	151.98		0.00
2.026	001	0424682	03	20/05/2026	140.70	0.00	0.00	0.00	140.70		0.00
2.026	001	0424683	04	22/06/2026	140.70	0.00	0.00	0.00	140.70		0.00
2.026	001	0424684	05	20/07/2026	140.70	0.00	0.00	0.00	140.70		0.00
2.026	001	0424685	06	20/08/2026	140.70	0.00	0.00	0.00	140.70		0.00
2.026	001	0424686	07	21/09/2026	140.70	0.00	0.00	0.00	140.70		0.00
2.026	001	0424687	08	20/10/2026	140.70	0.00	0.00	0.00	140.70		0.00
2.026	001	0424688	09	23/11/2026	140.70	0.00	0.00	0.00	140.70		0.00
2.026	001	0424689	12	21/12/2026	140.70	0.00	0.00	0.00	140.70		0.00
Totais:					1.407,03	11,28	0,00	0,00	1.277,58		140,73

EVENTUAL	Exer.	Ficha	Ctr. nº	NºGuia	Dt. VencTo	Principal	Tx.Exp.	Multa	Juros	Correcção	Total Aberto	Dt. Pagto	M.J.C. Atraso	Valor Pago
Totais:						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00

DIVIDAS EM ABERTO / SUSPENSO (ADMINISTRATIVOS)

Ex./Mês	Dívida nº	Principal	Multa	Juros	Correcção	Tot. Atualiz.
2015/04	40730	72.62	7.26	96.58	57.76	234.22
2015/05	40731	72.62	7.26	95.86	56.84	232.58
2015/06	40732	72.62	7.26	95.13	55.57	230.58
2015/07	40733	72.62	7.26	94.41	54.59	228.88
2015/08	40734	72.62	7.26	93.68	53.86	227.42
2016/04	44430	75.74	7.57	91.65	47.98	222.94
2016/05	44429	75.69	7.57	90.83	47.17	221.26
2016/06	44428	75.69	7.57	90.07	45.97	219.30
2016/07	44427	75.69	7.57	89.31	45.40	217.97
2016/08	44426	75.69	7.57	88.56	44.63	216.45
2016/09	44425	75.69	7.57	87.80	44.26	215.32
2019/09	87548	27.52	2.75	22.02	12.53	64.82
2020/04	56020	93.18	9.32	68.02	39.37	209.89
2020/05	56019	93.09	9.31	67.02	39.63	209.05
2020/06	56018	93.09	9.31	66.09	39.97	208.46
2020/07	56017	93.09	9.31	65.16	39.57	207.13
2020/08	56016	93.09	9.31	64.23	38.99	205.62
2020/09	56015	93.09	9.31	63.30	38.51	204.21
2021/04	61141	5.10	0.51	3.11	1.68	10.40
2021/04	61140	85.42	8.54	52.11	28.21	174.28
2021/05	61138	85.39	8.54	51.23	27.77	172.93
2021/05	61139	5.09	0.51	3.05	1.66	10.31
2021/06	61137	5.09	0.51	3.00	1.59	10.19
2021/06	61136	85.39	8.54	50.38	26.69	171.00
2021/07	61134	85.39	8.54	49.53	26.02	169.48
2021/07	61135	5.09	0.51	2.95	1.55	10.10
2021/08	61132	85.39	8.54	48.67	24.90	167.50
2021/08	61133	5.09	0.51	2.90	1.48	9.98
2021/09	61131	5.09	0.51	2.85	1.43	9.88
2021/09	61130	85.39	8.54	47.82	23.93	165.68
2022/04	65520	6.03	0.60	2.94	1.07	10.64
2022/04	65519	100.57	10.06	49.45	17.55	177.63
2022/05	65522	5.99	0.60	2.88	0.98	10.45
2022/05	65521	100.56	10.06	48.44	16.48	175.54
2022/06	65523	100.56	10.06	47.44	16.02	174.08
2022/06	65524	5.99	0.60	2.82	0.96	10.37
2022/07	65525	100.56	10.06	46.43	15.40	172.45
2022/07	65526	5.99	0.60	2.76	0.92	10.27
2022/08	65527	100.56	10.06	45.43	16.00	172.05
2022/08	65528	5.99	0.60	2.70	0.95	10.24
2022/09	65530	5.99	0.60	2.64	0.97	10.20
2022/09	65529	100.56	10.06	44.42	16.32	171.36
2023/04	71155	106.07	10.61	39.23	14.03	169.94
2023/04	71156	6.34	0.63	2.25	0.84	10.06
2023/05	71157	106.03	10.60	38.16	13.46	168.25
2023/05	71158	6.32	0.63	2.19	0.81	9.95
2023/06	71159	106.03	10.60	37.10	13.08	166.81
2023/06	71160	6.32	0.63	2.12	0.79	9.86
2023/07	71161	106.03	10.60	36.04	13.18	165.85

Extrato de Débitos do Imóvel

2023/07	71162	6.32	0.63	2.06	0.79	9.80
2023/08	71163	106.03	10.60	34.98	13.28	164.89
2023/08	71164	6.32	0.63	2.00	0.80	9.75
2023/09	71165	106.03	10.60	33.92	13.07	163.62
2023/09	71166	6.32	0.63	1.93	0.79	9.67
2024/08	76764	106.03	10.60	22.26	9.04	147.93
2024/08	76765	6.32	0.63	1.27	0.54	8.76
2025/04	82935	112.97	11.30	14.69	5.37	144.33
2025/04	82936	6.72	0.67	0.88	0.32	8.59
2025/05	82937	112.97	11.30	13.56	4.88	142.71
2025/05	82938	6.74	0.67	0.82	0.29	8.52
2025/07	82939	112.97	11.30	11.30	4.17	139.74
2025/07	82940	6.74	0.67	0.68	0.25	8.34
2025/08	82941	112.97	11.30	10.17	3.79	138.23
2025/08	82942	6.74	0.67	0.62	0.23	8.26
2025/09	82943	112.97	11.30	9.04	3.95	137.26
2025/09	82944	6.74	0.67	0.55	0.24	8.20
Totais:		3.970,75	397,07	2.363,49	1.191,12	7.922,43

DIVIDAS EM EXECUÇÃO (ADMINISTRATIVOS/JURÍDICOS)

Acordo	Parc.	Processo	Dívidas	Dt. Vencto	Principal	Expediente	M.J.C	M.J.C. Atraso	Total
--------	-------	----------	---------	------------	-----------	------------	-------	---------------	-------

DIVIDAS COM PROCESSO JUDICIAL EM ABERTO

Nº Processo	Ano	Vara	Dívidas	Valor do Processo	M.J.C.	Honorários	Custas	Diligências	Total
Totais do Processo:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Total Geral de Débitos: R\$ 9.200,01

SETOR DE LANÇADORIA ,EM 14 de Maio de 2026

