



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA
E SUCESSÕES DO REGIONAL II - SANTO AMARO COMARCA DA CAPITAL/SP**

Processo nº 1049998-16.2020.8.26.0002

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, Leiloeiro devidamente matriculado na JUCESP sob o nº 464, que disponibiliza seus leilões na plataforma **www.leilaovip.com.br**, por meio de sua advogada infra-assinada, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., requerer a **juntada do Laudo de Avaliação** do bem constricto, com vistoria interna.

Requer sejam as partes intimadas para que, caso queiram, manifestem-se quanto ao laudo.

Tel.: 3093-5252 | E-mail: contato@hastavip.com.br
www.leilaovip.com.br



Na ausência de impugnações fundamentadas, requer seja homologado o laudo e seja expedida intimação a este leiloeiro para dar seguimento aos atos expropriatórios.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 20 de setembro de 2024.

Eduardo Jordão Boyadjian

JUCESP nº 464


Mirella Caldeira

OAB/SP nº 138.703

Tel.: 3093-5252 | E-mail: contato@hastavip.com.br

www.leilaovip.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA_PV319-1

Endereço do imóvel: Rua Hiderahu Okagawa, nº124 - Thereza Bassan de Argollo Ferrão	
Cidade/UF: Marília/SP, CEP 17527-220	
Objeto da Avaliação: Imóvel residencial, matrícula 28.501	
Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de venda	
Solicitante: Vip Leilões Judiciais	
Processo: Cumprimento de Sentença 1049998- 16.2020.8.26.0002	
Área total do terreno (m²) Área total: 269,79m²	Áreas total construída (m²) Área total: 105,70m²
Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado - inferência estatística	Especificação (fundamentação/precisão) Método comparativo direto: GRAU II / GRAU III
Valor de Avaliação do imóvel (venda): Venda: R\$260.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa
Pressupostos e Ressalvas: Não foi realizada vistoria ao local, adotado situação paradigma	

Dados e assinatura do responsável técnico do Parecer Técnico de
Avaliação:

Leonardo B. Medeiros Silva
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5070100337
CPF: 355.926.618-19

Local e data do Parecer Técnico de Avaliação
Araraquara, 20 de setembro de 2024

Sumário

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1	TIPOLOGIA.....	3
1.2	SOLICITANTE.....	3
1.3	OBJETIVO.....	3
2	VISTORIA	4
2.1	LOCALIZAÇÃO.....	5
2.2	ZONEAMENTO	6
2.3	DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
3	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
3.3	TERRENO	8
3.4	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	9
3.5	INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS.....	10
4	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	10
4.3	CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL.....	10
4.4	VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
5	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
6	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	12
6.3	COLETA DE DADOS.....	12
6.4	TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
6.4.1	PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS	12
6.4.2	TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA.....	13
7	CÁLCULO VALOR MERCADO.....	17
7.1	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	18
	Vmédio 276.622,18.....	18
8	CONCLUSÃO.....	19
9	ENCERRAMENTO.....	20
9.1	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:	20
9.2	ANEXOS:	20
9.3	TERMO DE ENCERRAMENTO	21
	ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:	22
	ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:	28
	ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA	30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer Técnico fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT: NBR 14.653/2001 – Avaliação de Bens, e suas partes: Parte 1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, e baseia-se:

- Na documentação fornecida, o qual apresenta as características do imóvel sob matrícula de número 28.501, no município de Marília/SP;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.);
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
- A partir da documentação fornecida pelo cliente, presume-se que estas encontram-se corretas e devidamente regularizadas. Por isso, ressalta-se que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, considerando as informações colhidas “in loco” como de boa-fé.

1.1 TIPOLOGIA

Imóvel residencial.

1.2 SOLICITANTE

Vip Leilões Judiciais.

1.3 OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

Tipo: Residência unifamiliar

Endereço: Rua Hiderahu Okagawa, nº124 - Thereza Bassan de Argollo Ferrão, Marília/SP, CEP 17527-220

Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel para fins judiciais, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

2 VISTORIA

O imóvel em questão trata-se de uma edificação residencial, formada por construções em bairro com padrão construtivo elevado, composto por:

- Terreno: área de 269,79m², medindo 3,76 metros de frente, por 20,00 metros da frente aos fundos do lado direito visto da rua, 15,38 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos 17,77 metros, e 10,75 metros de curva e esquina, com a área de 269,79m², confrontando no lado direito com o lote 27, no lado esquerdo com o lote 28 e nos fundos com quem de direito.

Área construída total de: 105,70m²



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

fls. 668

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula = **28.501** =

Ficha = **1** =

Distrito: **Marília**

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Marília - (SP)

Marília, 26 de **janeiro** de 19 **93**

Município: **Marília**

Imóvel: Um prédio residencial em tijolos sob nº 124 da Rua Hiderahu Okagawa e o respectivo terreno compreendendo o lote nº 01 da quadra de letra "O" do Conjunto Habitacional Maria - Thereza Bassan Argollo Ferrão, nesta cidade, medindo 3,76 metros de frente para a Rua Hiderahu Okagawa; por um lado, mede 15,38 metros e confronta com a Rua Pedro Roberto Cibilhano; - por outro lado, mede 20,00 metros e confronta com o lote nº 02 e pelos fundos mede 17,77 metros e confronta com os lotes nºs 27 e 28 e 10,75 metros em curva de esquina com as citadas vias públicas, Rua Hiderahu Okagawa e Rua Pedro Roberto Cibilhano.-, com área de 269,79 m².- Cadastrado na P.M.M. sob nº: 56.034.-

Proprietária: SÂNCARLO ENGENHARIA LTDA. com sede nesta cidade, na Rua Tabajara nº 102, inscrita no CGC sob nº 52.058.690/0001-33.

dor-web.onr.org.br/docs/K9TRX-MMM26-SB9TG-43W8S

o digitalmente

Estado de São Paulo, protocolado em 28/03/2024 às 10:18, sob o número WSTA24702639358. Informe o processo 1049998-16/2020.8.26.0002 e código 4wsdUJF43

Figura 1 - Matrícula imóvel (trecho da página 1)

2.1 LOCALIZAÇÃO

A matrícula avaliada localiza-se na Rua Hiderahu Okagawa, 124 - Thereza Bassan de Argollo Ferrão, na cidade Marília/SP, registrado sob o CEP: 17527-220.



Figura 2 - Localização Marília-SP (Fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Mar%C3%ADlia>)



Ao lado, apresenta-se imagem aérea onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, indicado em retângulo vermelho, com sua imagem aproximada ao lado, destacando-o.

Figura 3 - Imagem aérea (Fonte: google mapas)

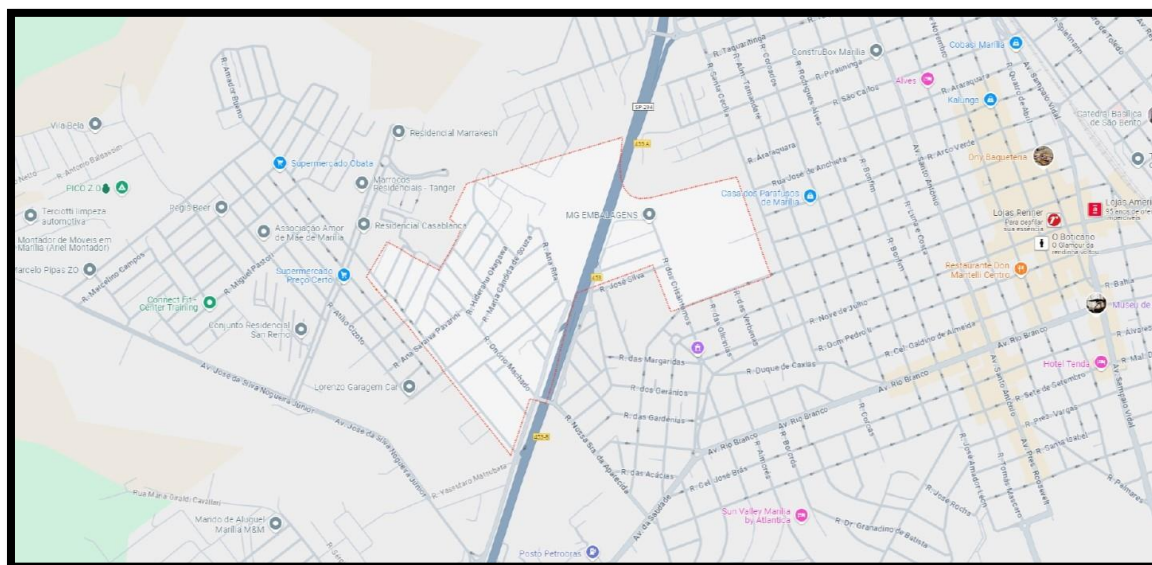


Figura 4 – Delimitação do bairro Thereza Bassan de Argollo Ferrão – Marília/SP)

(Fonte: www.google.com.br/maps)

2.2 ZONEAMENTO

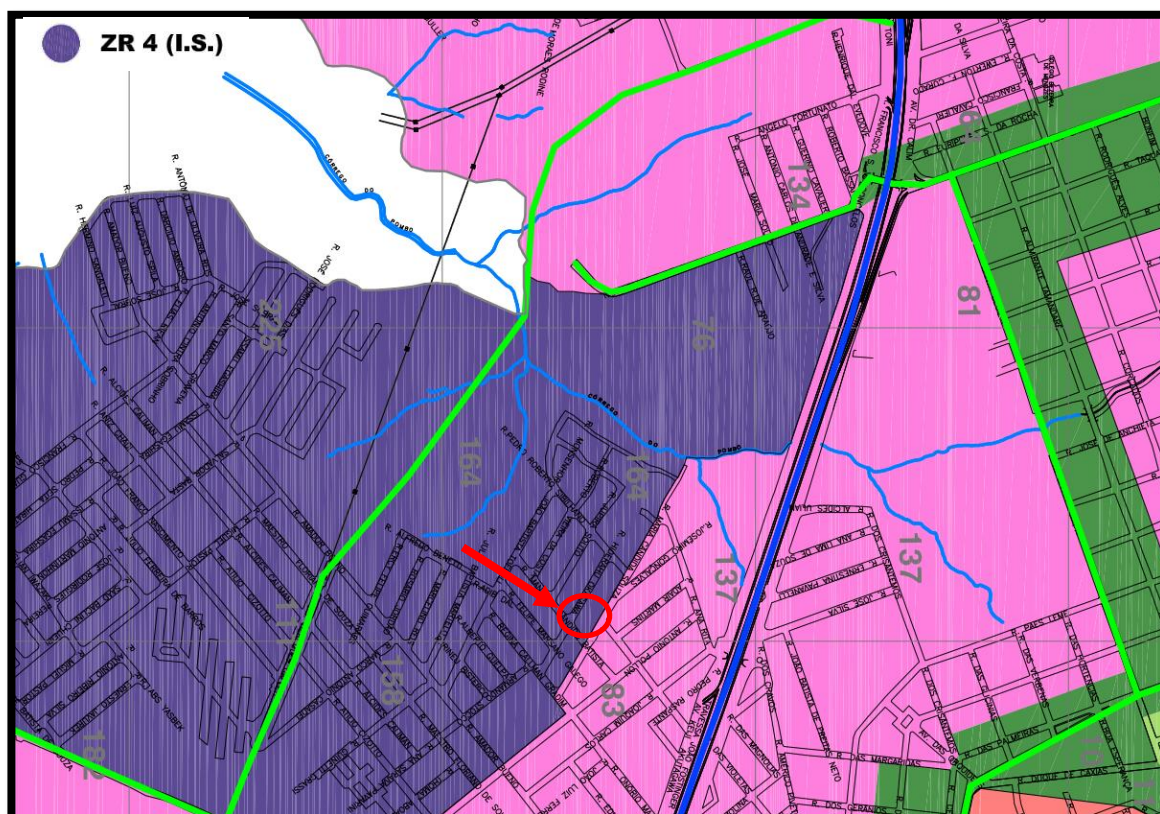


Figura 5 - Mapa Zoneamento - Thereza Bassan de Argollo Ferrão – Marília/SP

(Fonte: https://www.marilia.sp.gov.br/arquivos/mapa_lei_zoneamento_2020_18112213.pdf)

Infraestrutura urbana	
Solução abastecimento água	Sim
Solução Sanitária (esgoto)	Sim
Passeio e Meio Fio	Sim
Drenagem Pluvial	Sim
Pavimentação	Sim
Iluminação	Sim
Limpeza Urbana	Sim
Coleta Lixo	Sim
Rede energia elétrica	Sim
Rede telefônica	Sim
Transporte	Sim
Arborização	Sim

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região



Acima temos uma tomada da Rua Hiderahu Okagawa, 124 - Thereza Bassan de Argollo Ferrão, como forma de evidenciar a infraestrutura urbana existente na área.

(Fonte: site google mapas)

2.3 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 28.501 do 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília/SP.

E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de cadastro sob o nº 5603400, junto à Prefeitura do Município de Marília e certidão de cadastro imobiliário sob nº 0722428/2024, esta com data de validade 03/03/2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA

SECRETARIA DA FAZENDA

17501-900 - RUA BAHIA,40 - PAÇO MUNICIPAL - CENTRO - MARÍLIA - SP

CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Nº 0722428/2024

CERTIFICAMOS, até a presente data, que dos assentamentos existentes nesta Prefeitura, verificou-se constar que o imóvel abaixo citado está cadastrado nesta municipalidade sob o nº **5603400**.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	5603400
Situação:	ATIVO
Endereço:	HIDEHARU OKAGAWA
Número:	124
Bairro:	THEREZA B.ARGOLLO FERRAO, N.H.
Empreendimento:	
Loteamento:	THEREZA B.ARGOLLO FERRAO, N.H.
Quadra:	0000
Lote:	0001
Complemento:	
Cidade/UF:	MARILIA/SP
Área do Terreno:	269,79 m²
Área Construída:	105,70 m²

Figura 6 - Certidão de Cadastro Imobiliário (Fonte: Prefeitura Municipal de Marília)

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.3 TERRENO

A topografia do terreno e da edificação do imóvel são caracterizadas como planas e niveladas, e a região onde está localizada possui aclive/declive moderado.

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel avaliando, contidas adiante na tabela 1.

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel

Características Físicas	
Matrícula	28.501
Topografia	Plano
Meio de quadra	Não
Esquina	Sim
Vedação	Muro
Características Predial	
Utilização	Edificação residencial
Padrão construtivo	Baixo
Estrutura	Alvenaria
Revestimento interno/externo	Reboco com pintura
Conservação externa	Ruim
Tipo de telhado	Estrutura madeira com telha cerâmica
Portas	Ferro
Janelas	Ferro com vidro
Instalações hidráulicas	Embutidas
Instalações elétricas	Embutidas
Áreas (m²)	
Área Construída	105,70
Área Terreno	269,79



Figura 7 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google maps)

3.5 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS

Situado na cidade de Marília, o bairro Thereza Bassan de Argollo Ferrão está localizado em um bairro característico por apresentar um misto de residências e comércios, mas com predominância residencial, próxima da Avenida Dr. Hércules Galletti, Avenida José da Silva Nogueira Júnior e a Rodovia Transbrasiliana, vias de acesso ao bairro.

Quanto à infraestrutura de transporte há diversos pontos de parada de ônibus que podem ser utilizadas para deslocamento entre as linhas e rotas que cruzam a cidade para atender a população local.

A região possui acesso a serviços comunitários como abastecimento de água, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, energia elétrica, rede de coleta de água, esgotos e águas pluviais, iluminação pública, rede de telecomunicações, arborização, coleta de lixo, hidrantes, placas de sinalização de trânsito, ponto de ônibus e outros.

4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

4.3 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de fevereiro de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de janeiro de 2024 em Marília e região.

Foram consultadas 10 imobiliárias das cidades de Assis, Chavantes, Marília e Ourinhos.

As vendas apresentaram alta de 66,67% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 16,67%.

“Marília ocupa a 13ª posição no ranking de cidades mais felizes do Brasil, oferecendo boas condições de renda, longevidade e educação. Isso influencia o mercado imobiliário atraindo novos moradores para a região e despertando o interesse de investidores”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 250 mil. A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil de 100 a 200 m².

Não foi registrada venda de apartamentos pelas imobiliárias consultadas no período 38,1% das propriedades vendidas em fevereiro estavam situadas na periferia, 28,6% nas regiões centrais e 33,3% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 50% foram financiadas pela CAIXA, 20% por outros bancos, 15% diretamente pelos proprietários, 10% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 5% no período.

Fonte: CRECI-SP (Marília e região)

4.4 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização.

Cabe destacar que a atual situação da economia está buscando a retomada do crescimento afetado nos últimos anos devido à Pandemia (COVID-19) e outros fatores externos. Entretanto Marília e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo e sim a longo prazo.

5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

- **Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” objetiva-se comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através da utilização da regressão linear/inferência estatística que são confirmados pelo grau de precisão, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

O cálculo inferencial estatístico foi realizado através do programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

6 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

6.3 COLETA DE DADOS

Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

O conjunto de dados de mercado coletados tem por objetivo representar através de análise técnica-científica especializada o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data.

A busca foi baseada em informações e pesquisas e tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para avaliação do imóvel, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

OBS: Período das pesquisas: 16/09/2024 a 19/09/2024

6.4 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.4.1 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Em pesquisa realizada no mercado local, obteve-se 24 elementos, dos quais 17 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. As amostras apresentadas foram selecionadas conforme as ofertas espontâneas do mercado e vendas efetivadas de imóveis semelhantes, nos últimos anos.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► V/M^2 (valor por metro quadrado – **valor unitário**): é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela

qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

► **ÁREA CONSTRUÍDA:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Quanto maior a área construída, menor o valor unitário.

► **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** (1-3) variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o estado de conservação de cada elemento, convencionando-se:

1 = baixo – imóvel pouco conservado, necessidade de manutenção corretiva e preventiva significativa antes da ocupação do imóvel.

2 = normal – imóvel conservado, necessidade de manutenção corretiva e preventiva simples antes da ocupação do imóvel.

3 = alto - imóvel muito bem conservado ou novo, sem necessidade de manutenção corretiva e preventiva para sua ocupação.

Quanto maior a classificação do estado de conservação, maior o valor unitário por metro quadrado.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no ANEXO I – Tratamento dos dados e ANEXO II – Elementos Amostrais

6.4.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,7646 \text{ ou } 76,46\%$$

◆ Coeficiente de determinação (r²):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,7646, então o coeficiente de determinação será igual a 0,5846.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 58% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 41,54% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,5846 \text{ ou } 58,46 \%$$

◆ **Análise de variância:**

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo junto ao ANEXO I, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 2%, ou 5%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

◆ **Significância dos regressores:**

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Variáveis	t. calculado	Significância (%)
Estado de conservação	-4,42	0,06 %
Área Construída	1,61	13,07 %
Valor Unitário	9,61	0,01 %

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

◆ **Verificação de homocedasticidade:**

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliadoras distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura 8):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio.”

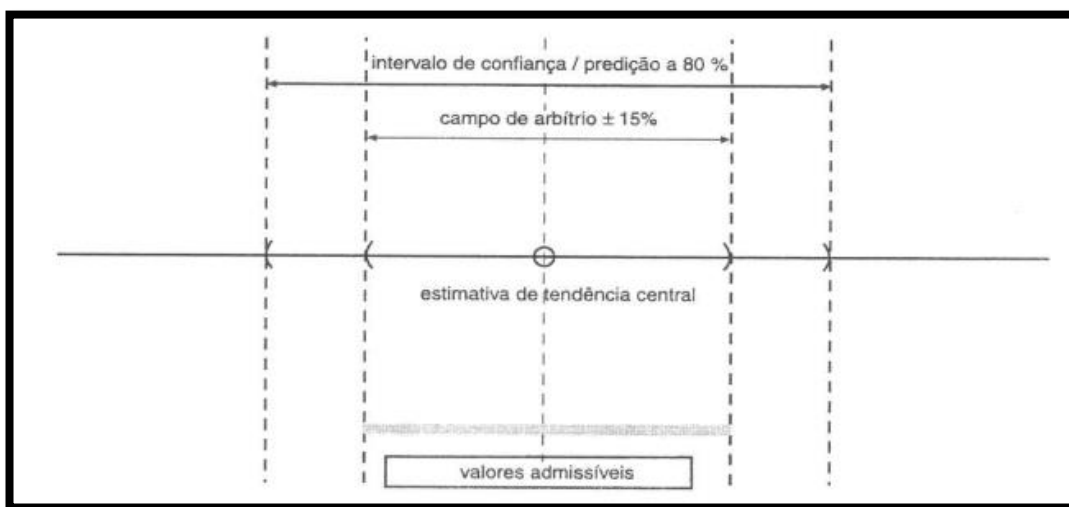


Figura 8 - Representação gráfica do Campo de arbítrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 2.347,70/m ²	R\$ 2.886,40/m ²

7 CÁLCULO VALOR MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitramos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Área privativa: 105,70 m²

Estado de conservação: 1

VALOR DE MERCADO DA CASA	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 248.151,89	R\$ 305.092,48

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, permitindo-se, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado.

7.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Tabela 3 - Enquadramento do Grau de fundamentação

ITEM		GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado			X
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		13		
GRAUDE DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		GRAU II		

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{305.092,48 - 248.151,89}{276.622,18} = 20,58 \%$$

Segundo a NBR 14.653-2 da ABNT, o grau de precisão deve ser classificado de acordo com tabela abaixo:

Tabela 4 - Grau de Precisão, segundo NBR 14.653

ITEM	GRAUS DE PRECISÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
	≤30%	≤40%	≤50%

8 CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em um momento de pré-aquecimento, com um crescimento no volume de negócios e transações, incluído em um momento de volatilidade, com retração da economia, o resultado da avaliação ficou entre do Limite Inferior do Intervalo calculado e a Estimativa de Tendência Central.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)

9 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 21 (vinte e um) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente para os fins de direito, com seus respectivos anexos, parte integrante desse parecer técnico. Permanecemos à disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

9.1 *DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:*

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

9.2 *ANEXOS:*

- I – Tratamento dos dados
- II – Elementos amostrais
- III – Documentação Consultada

9.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

A empresa **MEDEIROS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**, inscrita no CNPJ sob o número **32.997.078/0001-19**, declara para fins de responsabilidade que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Araraquara, 20 de setembro de 2024

Atenciosamente,

Eng. Civil Leonardo B. Medeiros da Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA – 507010033

ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:

Modelo de regressão, projeções e complementos

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Engº. Leonardo Medeiros
Modelo:	R. Hiderahu Okagawa, 124 - Marília
Data do modelo:	quarta-feira, 18 de setembro de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	17

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Area construída	Númerica	Quantitativa	Area construída da unidade medida em m²	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Dormitórios	Númerica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Estado de conservação	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total / Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area construída	60,00	171,00	111,00	109,94
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,47
Valor unitário	1.860,93	3.500,00	1.639,07	2.848,78

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,7646408 / 0,7646408
Coefficiente de determinação:	0,5846755
Fisher - Snedecor:	9,85
Significância do modelo (%):	0,21

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	58%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2833108,626	2	1416554,313	9,854
Não Explicada	2012499,679	14	143749,977	
Total	4845608,305	16		

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

Valor unitário = $+3888,995046 - 13,90372019 * \text{Area construída} + 197,6768393 * \text{Estado de conservação}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area construída	x	-4,42	0,06
Estado de conservação	x	1,61	13,07
Valor unitário	y	9,61	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area construída	x1	0,00	0,27	-0,71
Estado de conservação	x2	0,27	0,00	0,07
Valor unitário	y	-0,71	0,07	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area construída	x1	0,00	0,46	0,76
Estado de conservação	x2	0,46	0,00	0,39
Valor unitário	y	0,76	0,39	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

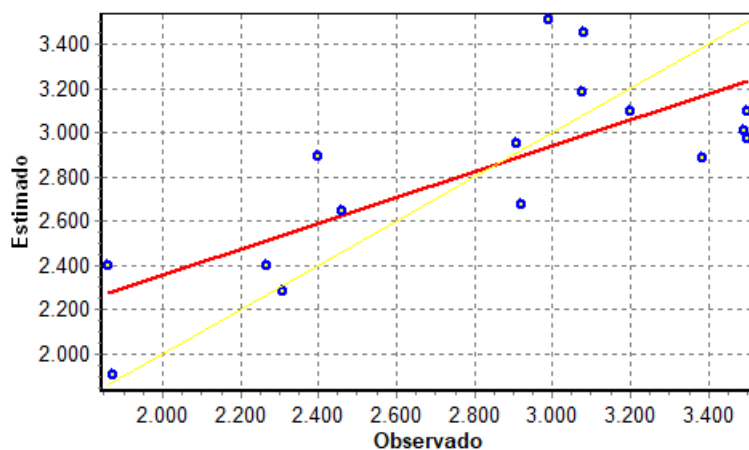
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	1.871,35	1.906,81	-35,46	-1,8950%	-0,093533	0,00289700
3	3.200,00	3.091,65	108,35	3,3858%	0,285766	0,00347900
4	3.500,00	3.091,65	408,35	11,6670%	1,077023	0,04941600
9	2.400,00	2.893,98	-493,98	-20,5824%	-1,302874	0,05517600
11	2.991,71	3.508,77	-517,06	-17,2829%	-1,363744	0,23898100
12	1.860,93	2.396,47	-535,54	-28,7780%	-1,412492	0,16130500
13	2.909,09	2.952,62	-43,53	-1,4962%	-0,114802	0,00046700
14	2.923,08	2.674,54	248,54	8,5026%	0,655525	0,01781000
15	3.083,33	3.450,13	-366,80	-11,8961%	-0,967431	0,11251000
16	3.490,57	3.008,23	482,34	13,8183%	1,272179	0,06058500
17	2.307,69	2.279,19	28,50	1,2351%	0,075174	0,00163200
18	3.500,00	2.974,37	525,63	15,0179%	1,386349	0,35559900
19	3.200,00	3.091,65	108,35	3,3858%	0,285766	0,00347900
21	2.266,67	2.396,47	-129,80	-5,7264%	-0,342344	0,00947500
22	3.076,92	3.182,93	-106,01	-3,4453%	-0,279604	0,01909500
23	2.462,12	2.646,73	-184,61	-7,4982%	-0,486925	0,01034000
24	3.385,83	2.883,10	502,73	14,8481%	1,325967	0,06052200

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

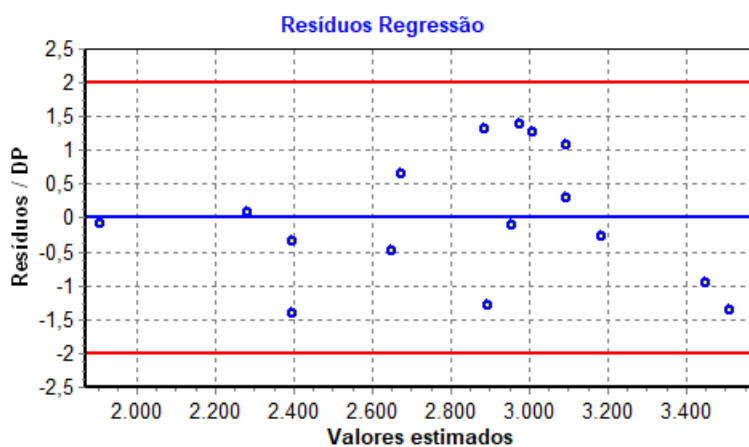
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

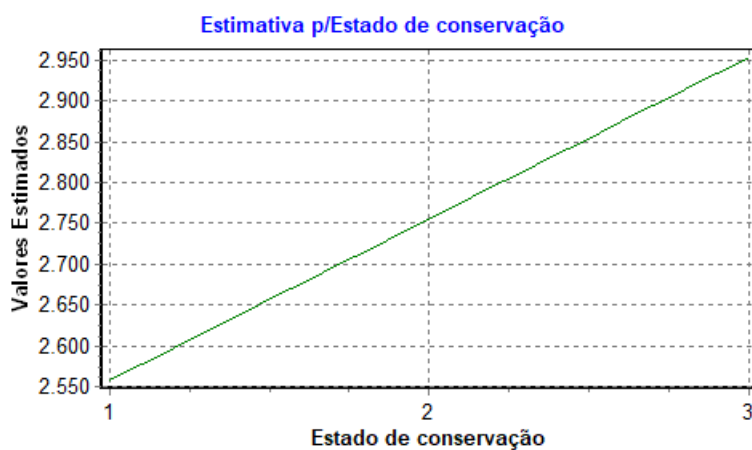
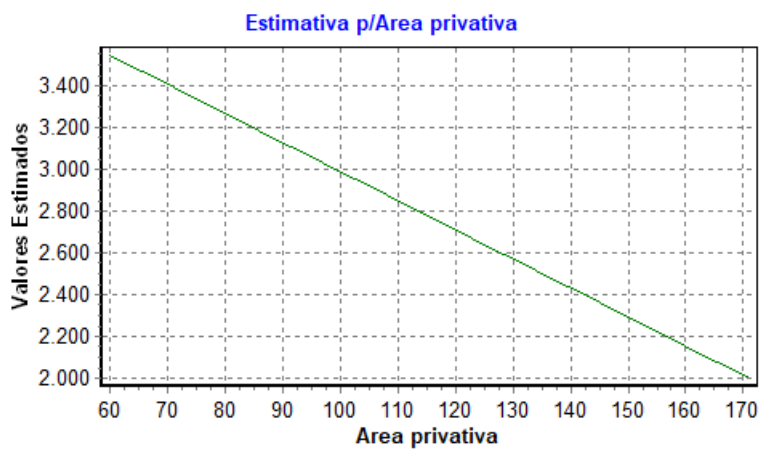
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:

Elementos amostrais

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1	*	Rua Roberto vieira da costa, 22	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	MORADA IMOVEIS - LINCON
2		Rua Hiderahu Okagawa, 48	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	MORADA IMOVEIS - LINCON
3		Rua Hiderahu Okagawa, 214	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	MORADA IMOVEIS - LINCON
4		Rua Jupira Souto, 113 Thereza Bassan de Argollo Ferrão, Marília	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	MORADA IMOVEIS - LINCON
5	*	Rua Jupira Souto, 53 Thereza Bassan de Argollo Ferrão, Marília	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	B&G IMÓVEIS
6	*	Rua Pastor João Falcão, Nº 116	Residencial Vida Nova Maraca Padre Nobrega	Wise Inteligência Imobiliária
7	*	Rua Josué Coan, Nº 151	Jardim Santa Antonieta	Remax Mission
8	*	Rua Noel Rosa, Nº 126	Parque Residencial Novo Horizonte	Wise Inteligência Imobiliária
9		Rua Professora Berta de Camargo Vieira, Nº 1383	Jardim Santa Antonieta	Elizeu De Oliveira Barreto
10	*	Rua Ézio Banzato, 376	Núcleo Habitacional Nova Marília	Remax Mission
11		Rua Laura Mangialardo Piubelli, 100 - Jardim Flamingo, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	NEWCORE
12		Rua Alarico Herval Pimentel, 104 - Núcleo Habitacional Presidente Jânio da Silva Quadros, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	NEWCORE
13		Luiz Homero Zaninotto, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	MORADA IMOVEIS - LINCON
14		Rua Doutor Jorge Streit, 113 - Jardim Universitário, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	LUGAR IMOVEIS
15		Professor Antonio da Silva Penteado, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	MORADA IMOVEIS - LINCON
16		Rua Gonçalves Ledo - Palmital, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	TGARANTE ADMINISTRAÇÃO
17		Avenida Washington Luiz, 131A - Palmital, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	Remax Mission
18		Professor José Augusto da Silva Ribeiro, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	MORADA IMOVEIS - LINCON
19		Professor Antonio da Silva Penteado, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	MORADA IMOVEIS - LINCON
20	*	Rua Benedita dos Santos Coube - Jardim Lavínia, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	PLAC EMPREENDIMENTOS
21		Rua Júlio Ferreira de Barros - Núcleo José Teruel Martinez, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	Remax Mission

22		Rua Isamu Egashira, 322 - Conjunto Habitacional Vila dos Comerciaros II, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	Remax Mission
23		Rua Isamu Egashira, 52 - Núcleo José Teruel Martinez, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	Remax Mission
24		Rua Caetano Motta, 100 - Jardim Planalto, Marília - SP	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	NEWCORE

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area construída	Valor total	Dormitórios	Estado de conservação	Valor unitário
1	*	0,00	180.000,00	3	1	0,00
2		171,00	320.000,00	3	2	1.871,35
3		100,00	320.000,00	3	3	3.200,00
4		100,00	350.000,00	3	3	3.500,00
5	*	80,00	161.500,00	2	1	2.018,75
6	*	118,00	178.500,00	2	3	1.512,71
7	*	69,00	190.000,00	2	2	2.753,62
8	*	143,00	186.200,00	3	3	1.302,10
9		100,00	240.000,00	3	2	2.400,00
10	*	80,00	130.000,00	3	1	1.625,00
11		70,00	209.420,00	2	3	2.991,71
12		150,00	279.140,00	3	3	1.860,93
13		110,00	320.000,00	3	3	2.909,09
14		130,00	380.000,00	2	3	2.923,08
15		60,00	185.000,00	2	2	3.083,33
16		106,00	370.000,00	3	3	3.490,57
17		130,00	300.000,00	3	1	2.307,69
18		80,00	280.000,00	2	1	3.500,00
19		100,00	320.000,00	2	3	3.200,00
20	*	75,00	350.000,00	3	2	4.666,67
21		150,00	340.000,00	3	3	2.266,67
22		65,00	200.000,00	2	1	3.076,92
23		132,00	325.000,00	3	3	2.462,12
24		115,00	389.370,00	3	3	3.385,83

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:


•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.347,70	10,29%	
Valor Médio	2.617,05	-	III
Valor Máximo	2.886,40	10,29%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Hiderahu Okagawa, 124	-
Bairro	Thereza Bassan de Argollo Ferrao	-
Area construída	105,70	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Informante		-

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA



Valide aqui
este documento

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL
BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

fls. 668

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula = **28.501** = Folha = **1** =

Distrito **Marília** Município **Marília**

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Marília - (SP)

Marília, 26 de janeiro de 19 93

Imóvel: Um prédio residencial em tijolos sob nº 124 da Rua - Hideharu Okagawa e o respectivo terreno compreendendo o lote/nº 01 da quadra de letra "O" do Conjunto Habitacional Maria - Thereza Bassan Argollo Ferrão, nesta cidade, medindo 3,76 metros de frente para a Rua Hideharu Okagawa; por um lado, mede 15,38 metros e confronta com a Rua Pedro Roberto Cibilhano; - por outro lado, mede 20,00 metros e confronta com o lote nº 02 e pelos fundos mede 17,77 metros e confronta com os lotes/nºs 27 e 28 e 10,75 metros em curva de esquina com as citadas vias públicas, Rua Hideharu Okagawa e Rua Pedro Roberto Cibilhano.-, com área de 269,79 m2.-

Cadastrado na P.M.M. sob nº: 56.034.-

Proprietária: SANCARLO ENGENHARIA LTDA. com sede nesta cidade, na Rua Tabajara nº 102, inscrita no CGC sob nº 52.058.690/0001-33.

Registro Anterior: R. 3/23.600 - de 11/7/90 e R. 8/23.600 - de 9/12/91 - (Loteamento).

O Oficial: *[Assinatura]* (Paulo Roberto Camargo)

Av. 1/ 28.501 Data: 26 de janeiro de 1.993.-

Conforme R.4, na matrícula número 23.600 - deste cartório, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadras 3/4, Lote 34, inscrita no CGC(MF) nº 00.360.305/0001-04.

O Oficial: *[Assinatura]* (Paulo Roberto Camargo)

Av. 2/ 28.501 Data: 26 de janeiro de 1.993.-

A Hipoteca constante da Av. 1 - acima fica **CANCELADA**, em virtude da autorização da credora, constante do contrato a seguir registrado sob número três (3).

O Oficial: *[Assinatura]* (Paulo Roberto Camargo)

R. 3/28.501 Data: 26 de janeiro de 1.993.-

Por Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Obrigações e Quitação Parcial, com Força de Escritura Pública, firmado nesta cidade aos 13 de Dezembro de 1.991., a proprietária, já qualificada, que apresentou a CND-INSS sob o nº 914116 - série "B" - declarada e C. Q. Trib. Receita Federal - protocolo 074/92 - arquivada, vendeu o imóvel a **PAULO ROBERTO SABATINI, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigên**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA BORIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/03/2024 às 10:19, sob o número WSTA24702639358. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049998-16.2020.8.26.0002 e código 4wsduE43.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA****SECRETARIA DA FAZENDA**

17501-900 - RUA BAHIA,40 - PAÇO MUNICIPAL - CENTRO - MARÍLIA - SP

CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**Nº 0722428/2024**

CERTIFICAMOS, até a presente data, que dos assentamentos existentes nesta Prefeitura, verificou-se constar que o imóvel abaixo citado está cadastrado nesta municipalidade sob o nº **5603400**.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	5603400
Situação:	ATIVO
Endereço:	HIDEHARU OKAGAWA
Número:	124
Bairro:	THEREZA B.ARGOLLO FERRAO, N.H.
Empreendimento:	
Loteamento:	THEREZA B.ARGOLLO FERRAO, N.H.
Quadra:	0000
Lote:	0001
Complemento:	
Cidade/UF:	MARILIA/SP
Área do Terreno:	269,79 m²
Área Construída:	105,70 m²

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por **180 dias**, contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo.

<https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/validar-certidao>

Número da Certidão:	0722428/2024
Código de Verificação:	8359647640
Data de Emissão:	04/09/2024 11:39:32
Data de Validade:	03/03/2025

