VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Perfil do Imóvel:
Urbano – Perfil Misto

Dados do Imóvel:
Rua Pará, n° 465
Centro - Catanduva – SP
Matrículas Imobiliárias n° 24.369 e 57.983
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Catanduva – SP
Lat.: -21°08’13”S Long.: -48°58’16”O

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:
Autos n° 0022647-42.2002.8.26.0576
6ª Vara Cível
Foro da Comarca de São José do Rio Preto – SP

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:
VLG10202615800110002

O conteúdo deste laudo é de caráter CONFIDENCIAL e de USO RESTRITO no Processo n° 0022647-42.2002.8.26.0576 da 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto - SP, sendo PROIBIDA a sua reprodução total ou parcial em outros processos sem PRÉVIA AUTORIZAÇÃO.

VALIENGE BRASIL

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do **imóvel** (urbano – perfil misto) situado na **Rua Pará, n° 465**, bairro **Centro**, **município** de **Catanduva**, **estado** de **São Paulo**, correspondente à **Matrículas Imobiliárias n° 24.369 e 57.983** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva – SP**, com **área de terreno** de **629,12 m²** (seiscentos e vinte e nove metros quadrados e doze decímetros quadrados) e **288,20 m²** (duzentos e oitenta e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados) de **área construída**, é de:

Terreno (629,12 m²)

R$ 675.863,62

Construções e Benfeitorias (288,20 m²)

R$ 431.239,80

Valor Médio de Mercado:

R$ 1.107.103,42

(um milhão cento e sete mil, cento e três reais e quarenta e dois centavos)

Valor referente ao mês de outubro de 2026.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em **ofertas na região do imóvel avaliado** (região central do município de Catanduva), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de terreno** na **modalidade** de **venda** que; aplicado o **fator oferta** (considerando a elasticidade das negociações das ofertas), **concluiu por valores unitários de metro quadrado de área de terreno que variavam** de **R$ 913,16** a **R$ 1.235,45**. A partir do valor unitário destes elementos comparativos **concluiu-se** pelo **valor médio** de **R$ 1.074,30** como o **mais adequado** para o **metro quadrado de terreno** do **imóvel avaliado**.

As **construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE**, pautados pelos valores de construção por metro quadrado publicado pelo **Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo**.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (urbano – perfil misto) situado na **Rua Pará, n° 465**, bairro **Centro**, **município** de **Catanduva**, **estado** de **São Paulo**, correspondente à **Matrículas Imobiliárias n° 24.369 e 57.983** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva – SP**, com **área de terreno** de **629,12 m²** (seiscentos e vinte e nove metros quadrados e doze decímetros quadrados) e **288,20 m²** (duzentos e oitenta e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados) de **área construída**, visando atender demanda gerada no **Processo n° 0022647-42.2002.8.26.0576**, que tramita perante a **6ª Vara Cível** da **Comarca de São José do Rio Preto**, estado de **São Paulo - SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

a) A localização do imóvel no município.

b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.

c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **23/06/2026** às **13h30**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização do imóvel objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se no **perímetro da área urbana** do município de **Catanduva**, no bairro **Centro**, na quadra formada pela **Rua Pará** (a qual o imóvel avaliado faz frente), complementada pela **Rua Bahia, Rua Amazonas** e **Rua Minas Gerais**, nas seguintes coordenadas: **-21°08’16’’S** e **-48°58’18’’O**.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

O município de Catanduva, localizado na região noroeste do Estado de São Paulo, consolida-se como um destacado polo econômico regional com PIB de R$ 7,03 bilhões e elevado IDHM

(0,785), exercendo forte poder de atração comercial sobre sua microrregião. A economia urbana é impulsionada majoritariamente pelo setor de comércio e serviços — responsável por cerca de 68,8% da atividade local —, enquanto o entorno periurbano se destaca pelo robusto complexo agroindustrial sucroenergético e de cítricos, que posiciona a cidade como grande polo exportador regional. Além disso, a localização estratégica e a infraestrutura de transporte, conectada diretamente à Rodovia Washington Luís (SP-310), garantem fluidez logística e estabilidade imobiliária, conferindo constante valorização às áreas urbanas consolidadas, como o centro e a região da Rua Bahia onde se situa o imóvel avaliado.

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel consiste em **lote urbano com construções de perfil comercial**, estando no momento de nossa vistoria **desocupado e com seus limites preservados**.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pelas **Matrículas Imobiliárias n° 24.369** (291,20 m²) e **57.983** (337,92 m²), todas do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva – SP** (vide certidões juntadas no **ANEXO 01** e **02**), com **área total de terreno** de **629,12 m²** (seiscentos e vinte e nove metros quadrados e doze decímetros quadrados) e **288,20 m²** (duzentos e oitenta e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados) de **área construída**. Consta que o imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de Catanduva** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob n° **712066029001001** (Vide **ANEXO 03**).

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui com **área de terreno** de **629,12 m²** (seiscentos e vinte e nove metros quadrados e doze decímetros quadrados), formado pelas **Matrículas Imobiliárias n° 24.369** (291,20 m²) e **57.983** (337,92 m²), todas do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva – SP**, com as seguintes descrições:

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N° 24.369:

IMÓVEL: UMA CASA de moradia, sob n. 469, à rua Pará, situada nesta cidade e comarca de Catanduva, e seu competente terreno que mede 9,10 metros de frente por 32,00 metros da frente aos fundos, confrontando, pela frente com a aludida via pública, por uma face com Santo Vicentini, pela outra face e fundos com Ettore Bestelli.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N° 57.983:

IMÓVEL: PRÉDIO Nº 463, com frente para a Rua Pará, nesta cidade, edificado em um terreno de formato regular, designado PARTE B, distante 19,94 metros do alinhamento de prédios da Rua Minas Gerais, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: 10,56 metros de frente para a Rua Pará, lado ímpar; 32,00 metros do lado esquerdo de quem dessa rua observa o imóvel, em divisa com Dr. Antonio Carlos Rodrigues; 32,00 metros do lado direito, em divisa com Francisco Richarte Fernandez; e 10,56 metros nos fundos, em divisa com a Parte A (matrícula nº 57.982) e Ademir Gaspar Simielli, perfazendo a área superficial de 337,92 metros quadrados.

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área **topografia plana** e **em nível** em relação ao **alinhamento** da **Rua Pará**.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas consolidadas em zona urbana, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. Possui localização extremamente satisfatória na região central do município de Catanduva. A ocupação predominante do entorno é de característica residencial, comercial e de serviços.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar n° 355/2006** (Institui o Plano Diretor Participativo, regulamenta o **Zoneamento, o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Catanduva** e dá outras providências), o imóvel avaliado situa-se em **Macrozona de Aproveitamento Urbano (Área Central)**, que tem por objetivos:

- O aproveitamento do potencial ocupacional da área incentivando sua ocupação para fins urbanos;
- considerando a existência de infraestrutura urbana na área, estimular que os novos parcelamentos do solo da cidade sejam nessa macrozona.

Possui os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- **Coeficiente de Aproveitamento Básico: 4,0 (ou quatro vezes a área do terreno);**
- **Taxa de Ocupação: 0,80 (ou 80% da área do terreno);**
- **Frente Mínima do Lote: 10,00 metros;**
- **Área mínima do Lote: 200,00 m²;**

2.6. Construções e benfeitorias:

No perímetro do imóvel avaliado consta **01** (uma) **edificação padrão residencial simples**, **idade aparente 50 anos**, estado de conservação **"necessitando de reparos simples a importantes"** com **área total construída** de **288,20 m²** (duzentos e oitenta e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados). **O imóvel encontra-se em estado de conservação regular.**

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

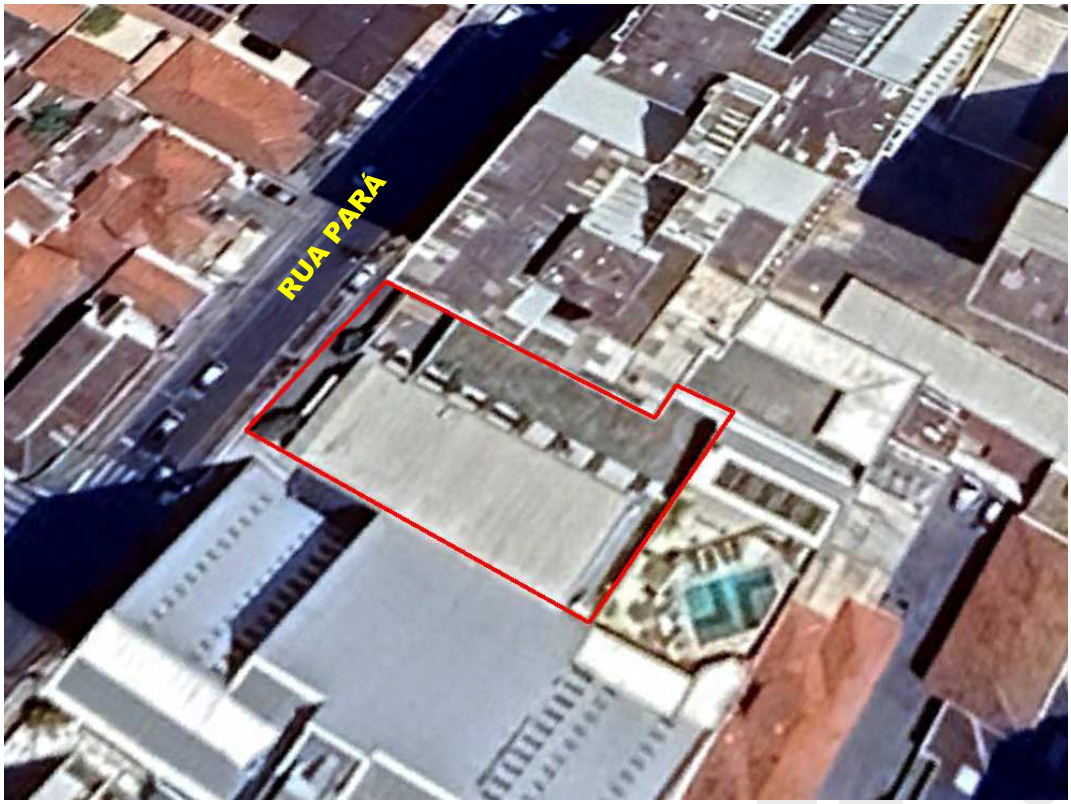
Verifica-se que o **perfil do imóvel avaliado pode seguir a tendência de uso da região** (uso comercial) ou ser utilizada para **empreendimentos comerciais** ou **residenciais.**

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características dos imóveis objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria com drone** no local em **23/06/2026** às **10h30**, conforme relatório fotográfico que segue:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (**em vermelho**) em relação ao perímetro urbano do município de Catanduva.



Fotografia 02 – Aspecto do imóvel avaliado (**em vermelho**) junto ao alinhamento da **Rua Pará**.



Fotografia 03 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Pará .



Fotografia 04 – Aspecto externo do imóvel avaliado.



Fotografia 05 – Aspecto externo do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Aspecto externo do imóvel avaliado.



Fotografia 07 - Aspecto externo do imóvel avaliado.



Fotografia 08 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 09 - Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 10 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 11 - Aspecto interno do imóvel avaliado.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o **valor de mercado do imóvel** é obtido através da **composição do valor do terreno através do método comparativo direto** somado com o **cálculo do custo de reprodução das construções e benfeitorias** (consideradas suas características construtivas, estado de conservação e idade aparente).

4.1. Avaliação do Valor do Terreno:

O **valor do metro quadrado de área de terreno para venda** baseou-se em **pesquisa na região onde se localiza o imóvel** (região central de Catanduva), com a **coleta** de **05** (cinco) **ofertas imobiliárias** de **glebas urbanas** na **modalidade venda**. Para **adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas em relação às características do imóvel avaliado**, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

a. **FATOR OFERTA:** adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Elementos Comparativos de Venda
Terrenos

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Terreno – Centro – Catanduva SP

Área Terreno M²

1.500,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 2.200.000,00

Fonte de Informação:

Compacto Imóveis

Tel.: (17) 3234-7177

Link da Oferta:

https://www.compactoimoveis.com.br/comprar/Catanduva/Terreno/Padrao/Centro/29346

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Terreno – Centro – Catanduva SP

Área Terreno M²

1.092,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 1.200.000,00

Fonte de Informação:

João Miguel Imóveis

Tel.: (17) 9 9112-0819

Link da Oferta:

https://www.joaomiguelimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-1092m2-centro-catanduva-sp-id-3802

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Terreno – Centro – Catanduva SP

Área Terreno M²

400,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 500.000,00

Fonte de Informação:

João Miguel Imóveis

Tel.: (17) 9 9112-0819

Link da Oferta:

https://www.joaomiguelimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-400m2-centro-catanduva-sp-id-2394

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Terreno – Centro – Catanduva SP

Área Terreno M²

480,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 500.000,00

Fonte de Informação:

João Miguel Imóveis

Tel.: (17) 9 9112-0819

Link da Oferta:

https://www.joaomiguelimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-480m2-centro-catanduva-sp-id-2598

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Terreno – Centro – Catanduva SP

Área Terreno M²

450,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 500.000,00

Fonte de Informação:

João Miguel Imóveis

Tel.: (17) 9 9112-0819

Link da Oferta:

https://www.joaomiguelimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-480m2-centro-catanduva-sp-id-2598

Fatores:

Oferta: 0,90

Relatório de Avaliação

(Software Avalurb 5.1.)

1) Ident: CATANDUVA 2 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: RUA PARÁ **Nº:** 465 **Complemento:**

Bairro: CENTRO **Cidade:** CATANDUVA **Estado:** São Paulo

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	V.Hom.(R$/m2)
1	2.200.000,00	1.500,00	1.466,67	0,90	1.320,00
2	1.200.000,00	1.092,00	1.098,90	0,90	989,01
3	500.000,00	400,00	1.250,00	0,90	1.125,00
4	500.000,00	480,00	1.041,67	0,90	937,50
5	500.000,00	450,00	1.111,11	0,90	1.000,00

F1: Oferta

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	937,50
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	1.320,00
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	5.371,51
Amplitude total (R$/m2):	382,50
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	95,62
Média aritmética (R$/m2):	1.074,30
Mediana (R$/m2):	1.000,00
Desvio médio (R$/m2):	118,558242
Desvio padrão (R$/m2):	153,661906
Variância (R$/m2) ^ 2:	23.611,981343

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =0,8903

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5990

4.3) CONCLUSÃO:

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

---

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 14,30

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 968,95

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **1.074,30**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 1.179,65

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 9,81

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 9,81

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 913,16

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 1.074,30

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 1.235,45

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 629,12

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 1.074,30

VALOR TOTAL (R$) = 675.863,62

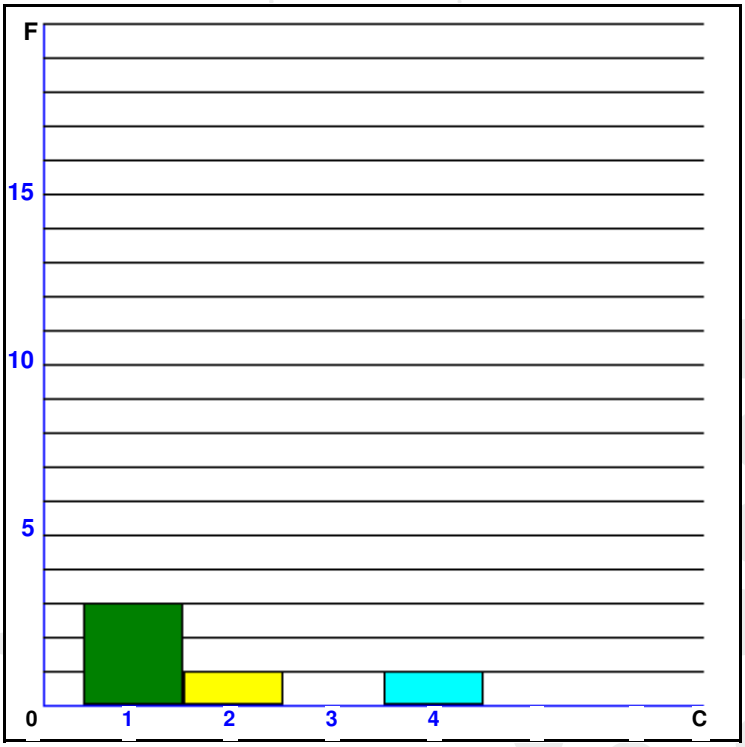
seiscentos e setenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e três reais e sessenta e dois centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R$ 675.863,62 (seiscentos e setenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e três reais e sessenta e dois centavos)

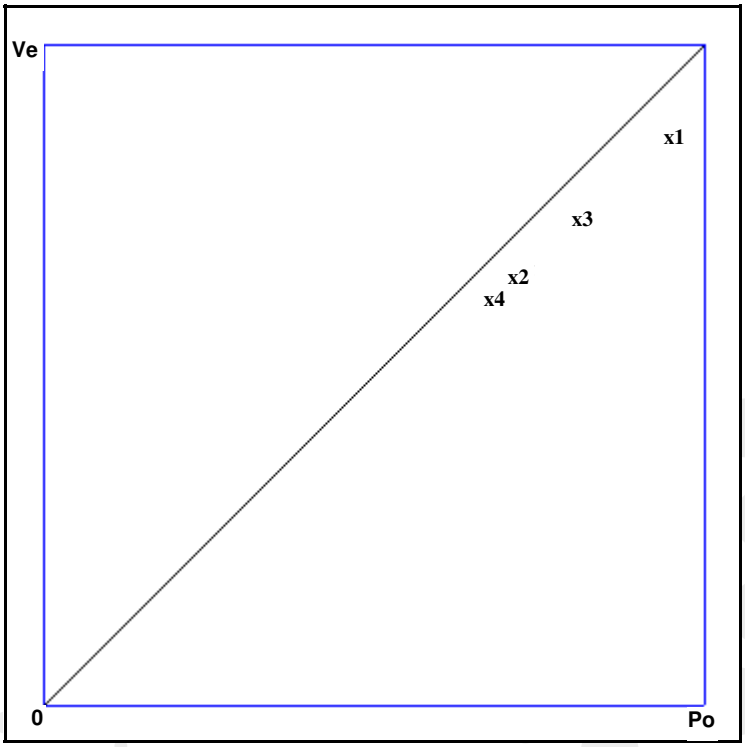
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



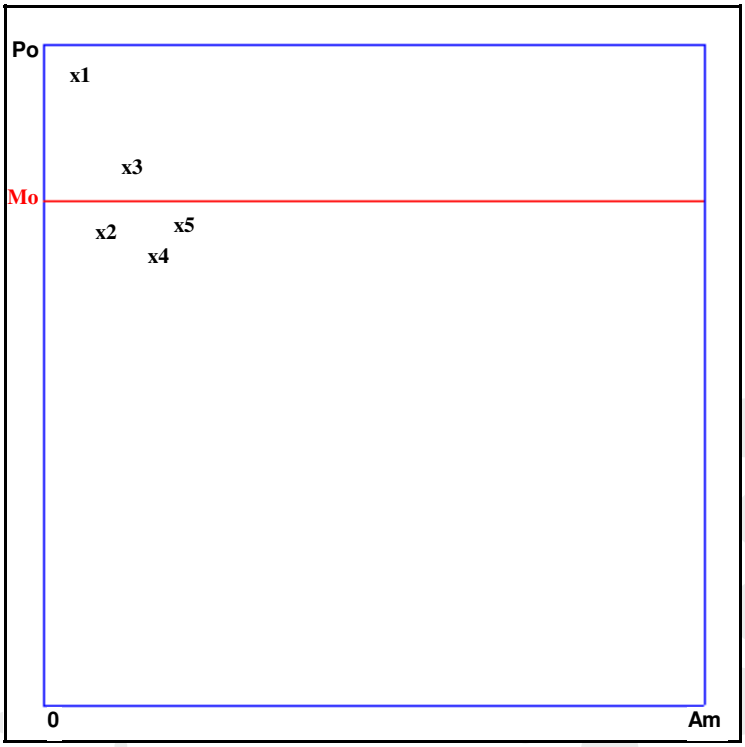
Classe	INTERVALO De:	Até	Freq.
1	937,50	1.033,13	3
2	1.033,13	1.128,75	1
3	1.128,75	1.224,38	0
4	1.224,38	1.320,00	1

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



Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	1.466,67	1.320,00	0,90
2 -	1.098,90	989,01	0,90
3 -	1.250,00	1.125,00	0,90
4 -	1.041,67	937,50	0,90
5 -	1.111,11	1.000,00	0,90

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



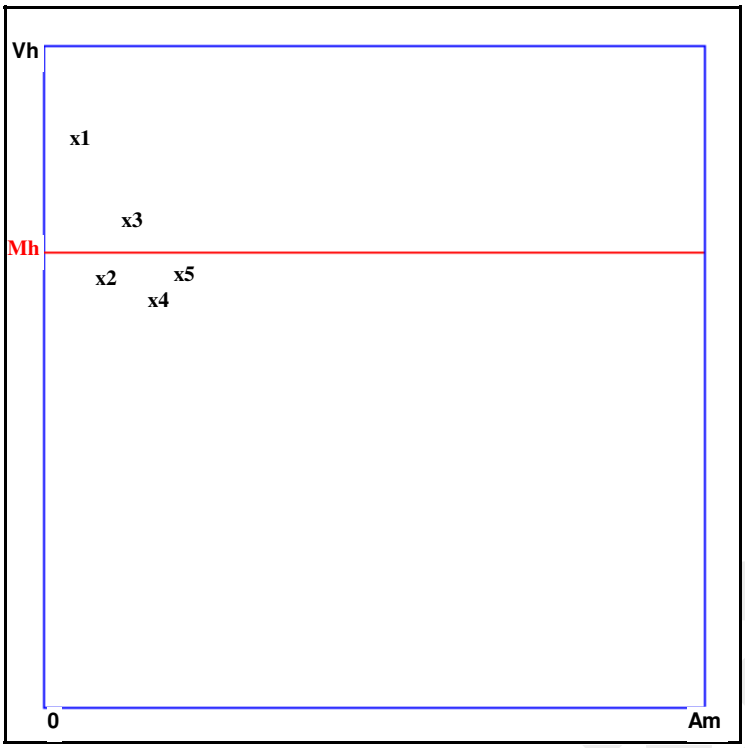
Mo = Valor Médio (R$/m2) = 1.193,67

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	1.466,67	272,998	22,87
2 -	1.098,90	94,768	7,94
3 -	1.250,00	56,331	4,72
4 -	1.041,67	152,002	12,73
5 -	1.111,11	82,558	6,92

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 1.074,30

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	1.320,00	245,698	22,87
2 -	989,01	85,291	7,94
3 -	1.125,00	50,698	4,72
4 -	937,50	136,802	12,73
5 -	1.000,00	74,302	6,92

Data: 05/10/2026

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

4.2. Valor da Construção e Benfeitorias:

No perímetro do imóvel avaliado consta **01** (uma) **edificação padrão residencial simples**, **idade aparente 50 anos**, estado de conservação **"necessitando de reparos simples a importantes"** com **área total construída** de **288,20 m²** (duzentos e oitenta e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados). **O imóvel encontra-se em estado de conservação regular.**

O cálculo do valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

Vc = Qc x Ac x ap x foc, onde:

Vc = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

Qc = custo unitário de benfeitoria, onde se se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon SP correspondente ao valor R8N, adotando-se os valores publicados no mês de setembro de 2026 (última publicação), conforme segue:

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

	R$/m²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.199,90
Material	900,56
Despesas Administrativas	62,32
Total	2.162,78

O padrão das edificações existentes seguiu as premissas dos estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – VEIU** e **ÍNDICE UNIDADES PADRONIZADAS - IUP,** ambos publicados pelo **IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Regional São Paulo**, e foi assim classificado:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Classe	Classe	Padrão		IUP		
				Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.1.5- Padrão Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5- Padrão Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo		9,935	**10,376**	-

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	*Características*
Ref.			
a	**Nova**	**0,00**	*Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.*
b	**Entre nova e regular**	**0,32**	*Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompora sua aparência.*
c	**Regular**	**2,52**	*Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.*
d	**Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**	**8,09**	*Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.*
e	**Necessitando de Reparos Simples**	**18,10**	*Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmenterevisão do sistema hidráulico e elétrico.*
f	**Necessitando de Reparos Simples a Importantes**	**33,20**	*Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.*
g	**Necessitando de Reparos Importantes**	**52,60**	*Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.*
h	**Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor**	**75,20**	*Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituiçao da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.*
i	**Sem Valor**	**100,00**	*Edificação em estado de ruína.*

Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,866	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



Edificação:

- Área construída: 288,60 m²
- Padrão Construtivo: Escritório Padrão Econômico (2,081)
- Valor R8 / m²: R$ 2.162,78 (Sinduscon - SP ref. mês de setembro de 2026)
- Idade Referencial Média: 50 anos (Vida Útil Restante = 10 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples a Importantes (alínea "F")
- Fator depreciação: = 0,20 + 0,152 x (1-0,20) = 0,332

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON R8N SETEMBRO 2026	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO	288,60	m²	R$ 2.162,78	EPE	2,081	50	F	60	10	0,332	R$ 431.239,80
R$ 431.239,80											

Legendas:

UND = Unidade de Medida

RPL - Residência Padrão Luxo

PAD = Padrão Construtivo

IND = Índice Construtivo

IA = Idade Aparente

EC = Estado de Conservação

VU = Vida Útil

VR = Vida Útil Residual

DEPR = Depreciação

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
				TOTAL DE PONTOS	9

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Avaliação de Construções e Benfeitorias:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				TOTAL DE PONTOS	6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	9	6	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Todos, no mínimo no Grau III	Todos, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **33** (trinta e três) **páginas**, **13** (treze) **fotografias** que **compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado** e **03** (três) **anexos** com as **documentações que complementam as conclusões aqui relatadas**.

Os **profissionais que assinam o presente trabalho** estão **devidamente habilitados e se enquadram nas exigências** previstas pela **Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990** e **estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP**.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 06 de outubro de 2026.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA:25525334852

Assinado de forma digital por FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA:25525334852
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Certificado Digital PF A1, ou=Videoconferencia, ou=49273037000182, ou=AC SyngularID Multipla, cn=FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA:25525334852
Dados: 2026.10.06 16:51:02 -03'00'

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO PAT:42586916000115

Assinado de forma digital por EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO PAT:42586916000115
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A1, ou=20612031000100, ou=videoconferencia, cn=EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO PAT:42586916000115
Dados: 2026.10.06 16:51:19 -03'00'

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 0000001134561

20260001134561

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 23/07/2026 - 19/01/2027

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO

Nome: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA **CPF:** 255.253.348-52
Título do Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Registro CAU : A210575-6
Data de obtenção de Títulos: 19/03/1999
Data de Registro nacional profissional: 19/03/1999
Tipo de registro: DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)
Situação de registro: ATIVO
Título(s):

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil

Cursos anotados no SICCAU:

ANOTAÇÃO DE CURSO

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 1134561/2026
Expedida em 23/07/2026, São Paulo/SP, CAU/SP
Chave de Impressão: 14W6Z1

VALIENGE BRASIL

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária n° 24.369
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Catanduva – SP

Valide aqui
este documento

1.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA -24.369- | FOLHA -1- | LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL | CNM: 111500.2.0024369-86

Catanduva, 07 de novembro de 19 88

IMÓVEL: UMA CASA de moradia, sob n. 469, àrua Pará, situada nesta cidade e comarca de Catanduva, e seu competente terreno- que mede 9,10 metros de frente por 32,00 metros da frente aos- fundos, confrontando, pela frente com a aludida via pública,— por uma face com Santo Vicentim, pela outra face e fundos com- Ettore Bestelli. PROPRIETÁRIOS:-LUIZ GONZAGA DA FONSECA BERNAR DES, engenheiro, RG n. 1.453.328-SP., e sua esposa dona OLGA = CARVALHO DA SILVA FONSECA, do lar, RG n. 4.549.727-SP., brasi- leiros, vinculados ao CPF n. 074.453.858-00, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515-77, residentes e — domiciliados na Fazenda Santa Mercedes, no municipio de Piran- gi.SP. REGISTRO ANTERIOR:- nº 22.811, livro 3-AU, deste cartó- rio. O Escrevente Habilitado: _____ (Paulo Ser- gio Airoldi). A Escrivã Interina: _____ (Maria — Silvia de Lima Machado Bera).

- -

R.1/24.369. Catanduva, 07 de novembro de 1.988.

TÍTULO: VENDA E COMERA.

Pela escritura de 07 de outubro de 1.988, lavrada no Cartório- de Elisiário, livro 47, fls 142, os proprietários, venderam o- imóvel pelo valor de Cz.$ 750.000,00, à FRANCISCO RICHARTE FER NANDEZ, comerciante, RG n. 2.530.539-SP., RE n.527.471 e sua - esposa dona ELVIRA GOMES GARCIA RICHARTE, do lar, RG n.6.843.- 952-SP., RE n. 843.929, espanhois, portadores do CPF número — 138.162.418-91, casados no regime da comunhão de bens, antes - da lei n. 6.515-77; MOACIR MONTESSELI, comerciante, RG número- 2.809.247-SP., e CPF n. 318.516.148-34 e sua eposa,digo,34,re- sidente e domiciliado nesta cidade, a rua Lavinia n.510,casado no regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515-77, com - dona ISABEL RICHARTE GOMEZ, do lar, RG n. 7.324.474-SP., ele - brasileiro, ela espanhola; MANOEL RICHARTE GOMEZ, espanhol, — engenheiro, RG n. 5.045.718-SP., e CPF n. 616.496.198-04,resi- dente e domiciliado nesta cidade, à rua lavinia n. 520,casado- no regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515-77, com - dona ANGELA CRISTINA COSTA WILMAN RICHARTE, e WARLEY LOPES DA- SILVA, brasileiro, engenheiro, RG n. 4.636.883-SP., e CPF nº - 787.183.928-49, residente e domiciliado em Pindorama, à rua —

- - - -continua no verso- - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/E67DM-2JN6X-WYRNU-GN96S

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA -24.369- FOLHA -1- VERSO

CNM: 111500.2.0024369-86

1º de Maio n. 500, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515-77, com dona MARIA DE LOURDES TRIDA LOPES DA SILVA. Consta da escritura que o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 71 20 66 0290 00 00, com o valor venal de Cz.$ 236.776,55, exercício de 1.988 (juntamente com outro). O Escrevente Habilitado: _____ (Paulo Sergio Airoldi). A Escrivã Interina: _____ (Maria Silvia de Lima Machado Bera).

- -

Av.2/24.369. Catanduva, 08 de abril de 1998.
Conforme autorização contida na escritura de 02 de abril de 1998, lavrada no Cartório do Registro Civil e Tabelionato de Nova Aliança, comarca de São José do Rio Preto-SP, livro 109, folha 143, procedo a presente para constar que a proprietária ISABEL RICHARTE GOMEZ, passou a ter a nacionalidade de brasileira em virtude de sua naturalização concedida nos termos do Certificado expedido em 20/9/90, pela Secretaria Nacional dos Direitos da Cidadania e Justiça, do Ministério da Justiça, e que a mesma é possuidora atualmente do RG n. 27.743.356-3, expedido pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, consoante se verifica da fotocópias autenticadas dos referidos documentos, que ficam microfilmados nesta Serventia sob no 64.938. O Escrevente Autorizado: _____ (Luiz Paulo Facchin).

R.3/24.369. Catanduva, 08 de abril de 1998.
VENDA E COMPRA.
Pela escritura de 02 de abril de 1998, lavrada no Cartório do Registro Civil e Tabelionato de Nova Aliança, comarca de São José do Rio Preto-SP, livro 109, folha 143, o ESPÓLIO DE FRANCISCO RICHARTE FERNANDEZ, no ato da escritura representado pelo inventariante Manoel Richarte Gomez, mais adiante qualificado, nos termos do Alvará Judicial expedido em 12 de março de 1998, pelo MM. Juiz de Direito da 2a Vara Cível desta comarca, Exmo Sr. Dr. José Poltronieri de Andrade, feito n. 872/97, o qual ficou arquivado naquele Cartório; e os proprietários MOACIR MONTESSELI, RG n. 2.809.247-SSP-SP, comerciante, e sua mulher ISABEL RICHARTE GOMEZ, RG n. 27.743.356-3-SSP-SP, do lar, brasileiros, inscritos no CPF n. 318.516.148-34, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Lavinia n. 510, nesta cidade; MANOEL RICHARTE GOMEZ,

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/E67DM-2JN6X-WYRNU-GN96S
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/E67DM-2JN6X-WYRNU-GN96S

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA - 24.369 - | FOLHA - 2 - | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Catanduva, 08 de abril de 19 98.

CNM: 111500.2.0024369-86

RG n. 5.045.718-SSP-SP, espanhol, engenheiro, e sua mulher ANGELA CRISTINA COSTA WILMAN RICHARTE, RG n. 7.857.654-4-SSP-SP, brasileira, do lar, inscritos no CPF n. 616.496.198-04, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515-77, residentes e domiciliados na Rua Lavinia n. 520, nesta cidade; e WARLEY LOPES DA SILVA, RG n. 4.636.883-SP, engenheiro e sua mulher MARIA DE LOURDES TRIDA LOPES DA SILVA, RG n. 6.848.760-5-SSP-SP, do lar, brasileiros, inscritos no CPF n. 787.183.928-49, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei n. 6.515-77, residentes e domiciliados na Rua 1o de Maio n. 500, na cidade de Pindorama, venderam o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$ 65.000,00, ao BANCO INTERIOR DE SÃO PAULO S.A., CGC n. 69.057.453/0001-50, com sede na Avenida Alberto Andaló n. 3.942, na cidade de São José do Rio Preto-SP. Cadastro Municipal: 71 20 66 0290 01 001 (juntamente com outro), com o valor venal de R$ 94.927,32, exercício de 1998. UFESP R$ 103.187,22. O Escrevente Autorizado _____ (Luiz Paulo Facchin). Conferido por: _____

AV.4/24.369. Catanduva/SP, 25 de agosto de 2026.
CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (Protocolo nº 208.460 – 19/08/2026).
Selo digital: 1115003E10000000354762267
De conformidade com os artigos 440-AQ, §§ 1º e 2º, e 440-AV, parágrafo único, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, procedo a presente para constar que **ao imóvel desta matrícula foi atribuído o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 15800-000**. O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

AV.5/24.369. Catanduva/SP, 25 de agosto de 2026.
INDISPONIBILIDADE (Protocolo nº 208.460 – 19/08/2026).
Selo digital: 1115003E10000000354763265
Conforme Ordem de 18/08/2026, encaminhada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo nº 202608.1817.04857556-IE-577), relativamente ao Processo nº 0022647-42.2002.8.26.0576, do 6º Ofício Cível (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – São José do Rio Preto/SP), é lavrada a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade em nome de BANCO INTERIOR DE SÃO PAULO S/A – em liquidação**, CNPJ 69.057.453/0001-50, apenas em relação ao que consta desta matrícula por se tratar de "indisponibilidade específica". O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

- continua no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA - 24.369 - | FOLHA - 2 - VERSO | CNM: 111500.2.0024369-86

AV.6/24.369. Catanduva/SP, 26 de agosto de 2026.
INDISPONIBILIDADE (Protocolo nº 208.516 – 24/08/2026).
Selo digital: 1115003E1000000035505526F
Conforme Ordem de 07/02/2024, encaminhada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo nº 202402.0713.03147579-IA-270), relativamente ao Processo nº 00976002520035150082, da 3ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP, é lavrada a presente averbação para constar que **foi decretada a indisponibilidade em nome de BANCO INTERIOR DE SÃO PAULO S/A - em liquidação, CNPJ 69.057.453/0001-50**.
O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/E67DM-2JN6X-WYRNU-GN96S

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que o imóvel objeto desta **MATRÍCULA de nº 24369**, tem a sua situação com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS**, até o dia útil imediatamente anterior à expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia . Conforme item 154.1, Cap. XX, das NSCGJ/SP, *"a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo o seu conteúdo e é suficiente para comprovar a propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial"*. **Catanduva-SP, 30 de setembro de 2026.**

CERTIDÃO ASSINADA ELETRONICAMENTE.

```
Ao Oficial...: R$   45,88
Ao Estado....: R$   13,04
À Sefaz......: R$    8,92
Ao Reg. Civil: R$    2,41
Ao Trib. Just: R$    3,15
Ao Município.: R$    2,29
Ao Min.Púb...: R$    2,20
Total........: R$   77,89
```

Pedido de certidão nº: 189702

Controle: 352553

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1115003C30000000363545268

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/E67DM-2JN6X-WYRNU-GN96S

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

VALIENGE BRASIL

ANEXO 02

Matrícula Imobiliária n° 57.983
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Catanduva – SP

Valide aqui
este documento

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA	FOLHA	CNM: 111500.2.0057983-27
- 57.983 -	- 1 -	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500 Catanduva, 25 de fevereiro de 2019

IMÓVEL: **PRÉDIO Nº 463, com frente para a Rua Pará**, nesta cidade, edificado em um terreno de formato regular, designado **PARTE B**, distante 19,94 metros do alinhamento de prédios da Rua Minas Gerais, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: 10,56 metros de frente para a Rua Pará, lado ímpar; 32,00 metros do lado esquerdo de quem dessa rua observa o imóvel, em divisa com Dr. Antonio Carlos Rodrigues; 32,00 metros do lado direito, em divisa com Francisco Richarte Fernandez; e 10,56 metros nos fundos, em divisa com a Parte A (matrícula nº 57.982) e Ademir Gaspar Simielli, **perfazendo a área superficial de 337,92 metros quadrados**.
CADASTRO MUNICIPAL: 71.20.66.0290.01.001.
PROPRIETÁRIO: BANCO INTERIOR DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 69.057.453/0001-50, com sede na Avenida Alberto Andaló, nº 3.942, na cidade de São José do Rio Preto/SP.
REGISTRO ANTERIOR: R.3, de 08/04/1998, da matrícula nº 24.370, desta serventia. ***Os documentos pertinentes ao presente ato encontram-se microfilmados nesta serventia sob nº 163.078***. O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

AV.1/57.983. Catanduva/SP, 25 de agosto de 2026.
CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (Protocolo nº 208.460 – 19/08/2026).
Selo digital: 1115003E10000000354765261
De conformidade com os artigos 440-AQ, §§ 1º e 2º, e 440-AV, parágrafo único, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, procedo a presente para constar que **ao imóvel desta matrícula foi atribuído o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 15800-000**. O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

AV.2/57.983. Catanduva/SP, 25 de agosto de 2026.
INDISPONIBILIDADE (Protocolo nº 208.460 – 19/08/2026).
Selo digital: 1115003E10000000354766262
Conforme Ordem de 18/08/2026, encaminhada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo nº 202608.1817.04857556-IE-577), relativamente ao Processo nº 0022647-42.2002.8.26.0576, do 6º Ofício Cível (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – São José do Rio Preto/SP), é lavrada a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade em nome de BANCO INTERIOR DE SÃO PAULO S/A – em liquidação**, CNPJ 69.057.453/0001-50, apenas em relação ao que consta desta matrícula por se tratar de "indisponibilidade específica". O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

AV.3/57.983. Catanduva/SP, 26 de agosto de 2026.
INDISPONIBILIDADE (Protocolo nº 208.516 – 24/08/2026).
Selo digital: 1115003E10000000355054261H
Conforme Ordem de 07/02/2024, encaminhada pela Central Nacional de Indisponibilidade

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R3QP-T23XZ-EVWXV-5AVVK
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA - 57.983 - | FOLHA - 1 - VERSO

CNM: 111500.2.0057983-27

de Bens (Protocolo nº 202402.0713.03147579-IA-270), relativamente ao Processo nº 00976002520035150082, da 3ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP, é lavrada a presente averbação para constar que **foi decretada a indisponibilidade em nome de BANCO INTERIOR DE SÃO PAULO S/A - em liquidação, CNPJ 69.057.453/0001-50**. O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R3QP-T23XZ-EVWXV-5AVVK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que o imóvel objeto desta **MATRÍCULA de nº 57983**, tem a sua situação com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS**, até o dia útil imediatamente anterior à expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia . Conforme item 154.1, Cap. XX, das NSCGJ/SP, *"a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo o seu conteúdo e é suficiente para comprovar a propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial"*. **Catanduva-SP, 30 de setembro de 2026.**

CERTIDÃO ASSINADA ELETRONICAMENTE.

```
Ao Oficial...: R$   45,88
Ao Estado....: R$   13,04
À Sefaz......: R$    8,92
Ao Reg. Civil: R$    2,41
Ao Trib. Just: R$    3,15
Ao Município.: R$    2,29
Ao Min.Púb...: R$    2,20
Total........: R$   77,89
```

Pedido de certidão nº: 189705

Controle: 352556

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1115003C3000000036355026H

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R3QP-T23XZ-EVWXV-5AVVK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

VALIENGE BRASIL

ANEXO 03

Ficha Cadastral de Imóvel
Inscrição n° 712066029001001
Comarca de Catanduva – SP

MUNICÍPIO DE CATANDUVA

Ficha Cadastral - Informações de Projetos

2026-10-06
16:49:18

Inscrição: 712066029001001

Código: 2435801
Proprietário: BANCO I******* ** *** ***** **
Localização: R. PARA **Nº:** 465
Quadra: **Lote:** **Complemento:**
Bairro: CENTRO

Informações Gerais

Área do Terreno (m²):	624,00
Área Construída (m²):	288,20
Área da Unidade (m²):	288,20
Testada Principal (m²):	19,50
Tipo de Imposto:	Predial
Categoria de Uso:	Sem Uso

Informações sobre Projetos

	Data	*Valor*	*Descrição*
Num Aprov Projeto:			25.408
Data Aprov Projeto:	30/06/1999		
Área Total Aprovada:		280,80	
Num Processo Projeto:			8909/1999
Num Habite-se:			25.408
Data do Habite-se:	18/01/2000		
Área Habite-se:		280,80	
Tipo Uso Habite-se:			
Tipo Habite-se:			TOTAL
Obs Projeto:			
Área Anterior a 1966:		0,00	
Zona Uso do Solo:			MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO