

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Bragança Paulista  
Comarca de Bragança Paulista – Estado de São Paulo

Processo nº 1001735-17.2025.8.26.0021

Ação: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – DILIGÊNCIAS

Requerente: REGINALDO BERNARDINO PEREIRA DE SOUZA

Requerida: NELSON ANTONIO JUNIOR

### RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

## RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação do Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro e Comarca de Bragança Paulista, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel objeto da presente ação.

O imóvel objeto da presente ação possui área de terreno de 2,3492 hectares ou 23.492,00 m<sup>2</sup>, registrado na matrícula nº3.792 do RI de Bragança Paulista/SP, situado em uma estrada municipal sem denominação, a aproximadamente 1,60 km da Rodovia Capitão Barduíno, Bairro Rosa Mendes, Pinhalzinho, SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-3/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “in loco” para constatação das características do imóvel avaliando, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para a Venda da totalidade do imóvel atinge o montante de **R\$ 2.635.000,00 (Dois milhões e seiscentos e trinta e cinco mil reais), para a data-base de junho de 2025.**

**SUMÁRIO**

**RESUMO .....2**

**1. OBJETIVO DO TRABALHO .....5**

**2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....5**

**3. DESCRIÇÕES DO DO IMÓVEL .....6**

3.1. MATRÍCULA Nº3.792 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA – SP .....6

**4. VISTORIA .....6**

4.1. LOCALIZAÇÃO .....7

4.2. ACESSO.....8

4.3. EXPLORAÇÃO DA REGIÃO..... 10

4.4. TOPOGRAFIA..... 10

4.5. CLASSIFICAÇÃO POR CAPACIDADE DE USO DA TERRA..... 11

4.6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ..... 14

4.7. MELHORAMENTOS PÚBLICOS ..... 14

4.8. ZONEAMENTO ..... 14

4.9. DO IMÓVEL..... 15

4.9.1. DO TERRENO..... 15

4.9.2. BENFEITORIAS ..... 15

4.9.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS ..... 19

4.10. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO .....20

4.10.1. VIA DE ACESSO .....20

4.10.2. DO IMÓVEL.....21

4.10.3. BENFEITORIAS .....25

4.10.3.1. CONSTRUÇÃO 1 .....25

4.10.3.2. CONSTRUÇÃO 2 .....27

4.10.3.3. CONSTRUÇÃO 3 .....28

4.10.3.4. CONSTRUÇÃO 4 .....30

4.10.3.5. CONSTRUÇÃO 5 .....33

4.10.3.6. CONSTRUÇÃO 6 .....35

4.10.3.7. CONSTRUÇÃO 7 .....35

**5. AVALIAÇÃO .....36**

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO .....36

5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO .....45

5.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS .....45

5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS .....49

5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....63

5.4. GRAU DE PRECISÃO .....65

**6. CONCLUSÃO .....65**

**7. QUESITOS .....66**

7.1. QUESITOS DO REQUERENTE .....66

7.2. QUESITOS DO REQUERIDO .....67

**8. ENCERRAMENTO.....70**

**A N E X O I .....71**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO, inscrito no CNJ sob o número WBGP25701295974. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022755-03.2025.8.26.0020 e código KFRw267AK.

## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado do Imóvel objeto da presente ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-3:2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Rurais - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

## 2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

**Área Útil da Unidade:** Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Estado de Conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

**Idade Estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

**Padrão Construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### 3. DESCRIÇÕES DO DO IMÓVEL

#### 3.1. MATRÍCULA Nº3.792 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA – SP (fls. 37/41).

**IMÓVEL: UM TERRENO** com a área de 2,3492 ha situado no bairro da Rosa Mendes, município de Pinhalzinho, desta comarca, na primeira gleba, com suas divisas circunstanciadas do título anterior, confrontando atualmente com Américo Destro, João Batista Destro e outros, contendo casa de morada e outras benfeitorias.

### 4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 10 de Junho de 2025 às 09h00m, sendo acompanhado por:

**Requerido:** Sr. Nelson Antonio Junior

**Terceiro:** Sr. João Sales (Atual possuidor do imóvel).

#### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação localiza-se situado em uma estrada municipal sem denominação, a aproximadamente 1,60 km da Rodovia Capitão Barduíno, Bairro Rosa Mendes, Pinhalzinho, SP.

Coordenadas: 22°46'6.49"S, 46°32'56.73"W

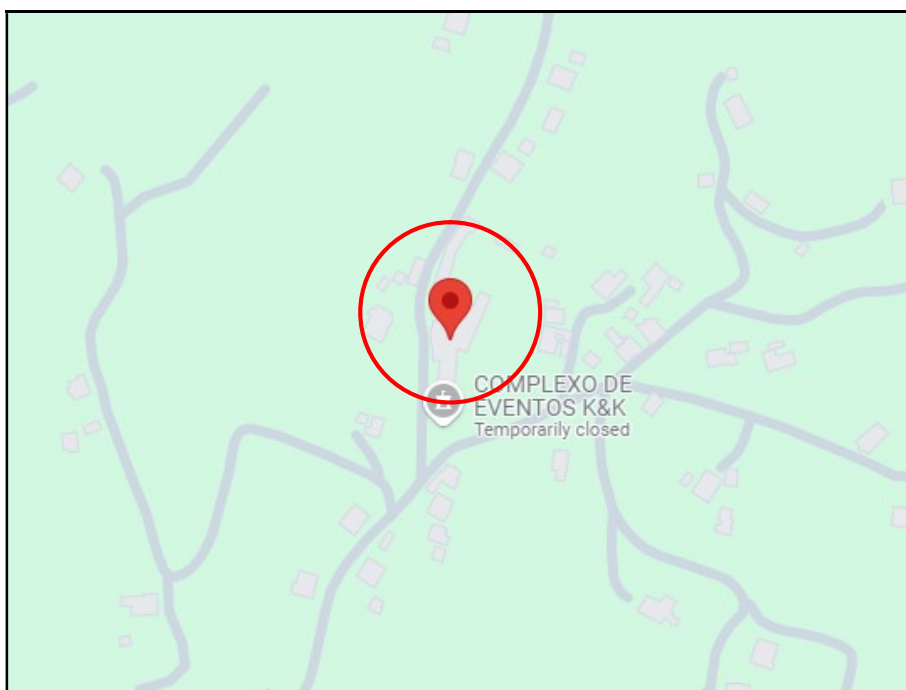


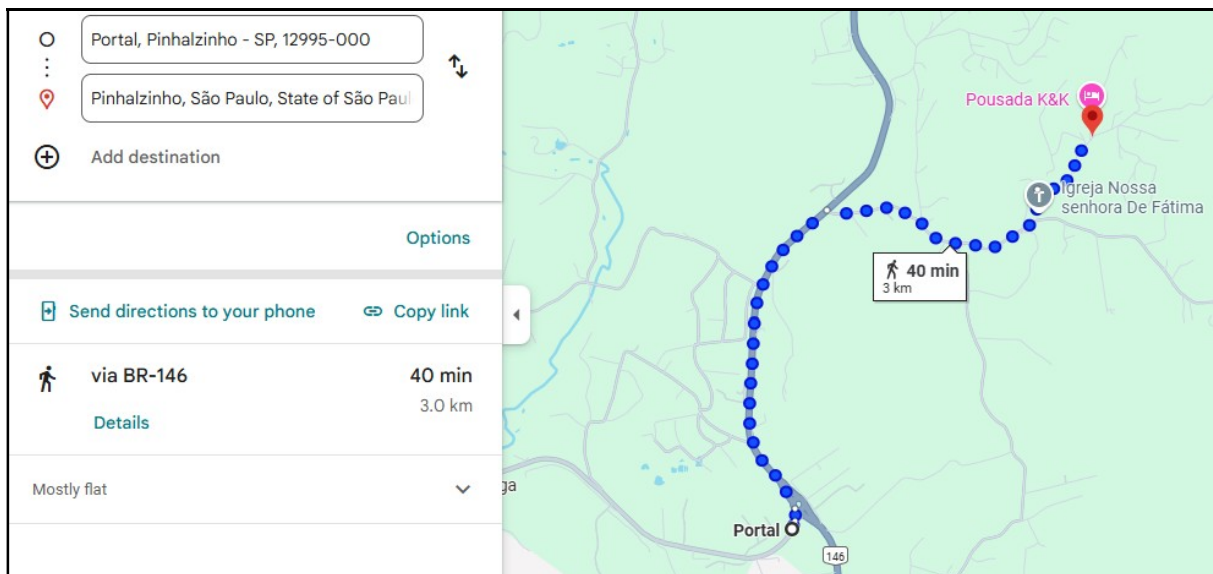
Ilustração obtida do Google Maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como a região circunvizinha.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando a localização.

#### 4.2. ACESSO

Partindo do Portal de Pinhalzinho, situado nas coordenadas UTM N 7.479.513,83 e E 339.685,43, segue pela Rodovia Capitão Barduíno em sentido à socorro por aproximadamente 15,87 km; Vira à direita na entrada para a Estrada da Rosa Mendes, situada nas coordenadas UTM N 7.480.866,51 e E 339.828,93, por onde segue por aproximadamente 1,10 km; Vira à esquerda em uma estrada sem denominação, cuja entrada situa-se nas coordenadas UTM N 7.480.842,43 e E 340.721,04 e segue por cerca de 350 m. O local dista aproximadamente 3,00 km do portal da Cidade de Pinhalzinho.



Rota obtida através do Google Maps.

O acesso é por estrada rural municipal em regular estado de conservação, podendo ser classificada como vicinal tipo III, conforme classificação proposta por (LIMA, 2009<sup>1</sup>):

Acesso	Descrição
Asfalto	Quando o imóvel possui acesso direto a uma estrada asfaltada, em boas condições de conservação, sem pedágio;
Vicinal I	Quando o imóvel possui acesso direto a uma estrada de terra, cascalhada ou não, mas com traçado planejado, com curvas abertas; largura da estrada maior que oito metros (geralmente dez a doze metros), permitindo o tráfego de automóveis e caminhões nos dois sentidos simultaneamente; as pontes são de concreto;
Vicinal II	Quando o imóvel possui acesso direto a uma estrada de terra, cascalhada ou não, sem traçado planejado, com excesso de curvas fechadas; largura da estrada variando de seis a dez metros, permitindo o tráfego de automóveis e caminhões nos dois sentidos, simultaneamente, apenas em alguns pontos da estrada; as pontes são de madeira;
Vicinal III	Quando o imóvel possui acesso direto a uma estrada de terra, normalmente cascalhada apenas em alguns trechos, com traçado não planejado, com várias curvas do tipo "cotovelo" (noventa graus); largura variando de quatro a seis metros, impedindo o tráfego simultâneo de dois veículos; as pontes são de madeira;
Vicinal IV	Quando o imóvel possui acesso direto a uma estrada de terra, geralmente cascalhada apenas nos trechos com declividade acentuada, com inúmeras curvas do tipo "cotovelo" (noventa graus); largura não superior a quatro metros, impedindo o tráfego de dois veículos simultaneamente; geralmente cortada por porteiras ou mata-burros; as pontes são de madeira.

Classificação do acesso conforme LIMA, 2019.

<sup>1</sup> LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. TRABALHO SOBRE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, com uso de tratamento científico.. In: XV COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SP – 2009. p. 1-60.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO, inscrito no CNPJ nº 14.083.110/0001-00, sob o número WBGP25701295974. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022755-03.2025.8.26.0000 e código KW7207AK.



Vista da entrada do imóvel avaliando e da via de acesso.

### 4.3. EXPLORAÇÃO DA REGIÃO

A região é circundada principalmente por chácaras e sítios, tendo o lazer como principal atividade local.

### 4.4. TOPOGRAFIA

A propriedade possui relevo majoritariamente plano, com porções levemente onduladas.

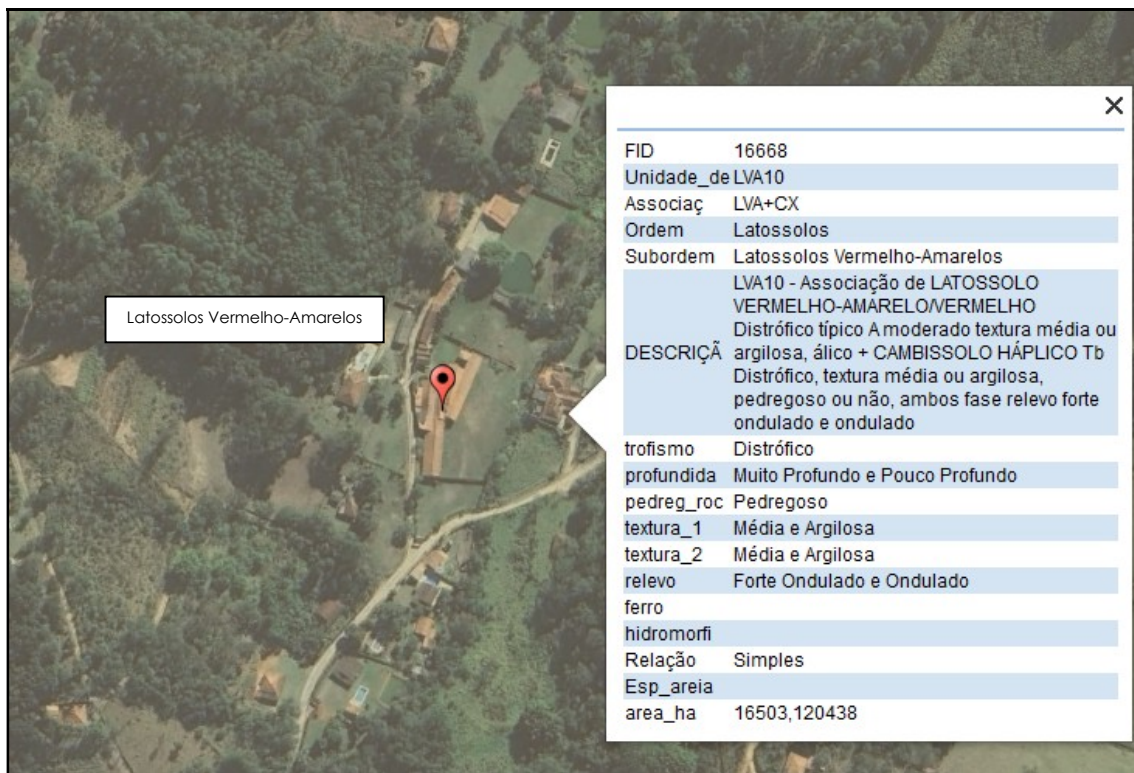


Vista em perspectiva obtida por meio do Google Earth destacando a topografia do terreno avaliando.

#### 4.5. CLASSIFICAÇÃO POR CAPACIDADE DE USO DA TERRA

Conforme levantamento no local e análise de plantas do Mapa Pedológico do Estado de São Paulo, a propriedade possui, principalmente, LATOSSOLOS VERMELHOS-AMARELOS, LVA10. (Segundo ROSSI, M. 2017<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> ROSSI, M. 2017. Mapa pedológico do Estado de São Paulo: revisado e ampliado. São Paulo: Instituto Florestal, 2017. V.1. 118p. (inclui Mapas).



Tipo de Solo que compõe o imóvel, conforme Mapa Pedológico do Estado de São Paulo.

Este sistema por capacidade de uso é uma classificação técnica, originalmente desenvolvida nos Estados Unidos, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos do propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada.

Conforme o Mapa Pedológico do Estado de São Paulo, o grupo de solos existente no imóvel são descritos como:

LVA 10: LATOSSOLO VERMELHO-AMARELO/VERMELHO Distrófico típico A, moderado, textura média ou argilosa, pedregoso ou não, fase relevo forte ondulado.

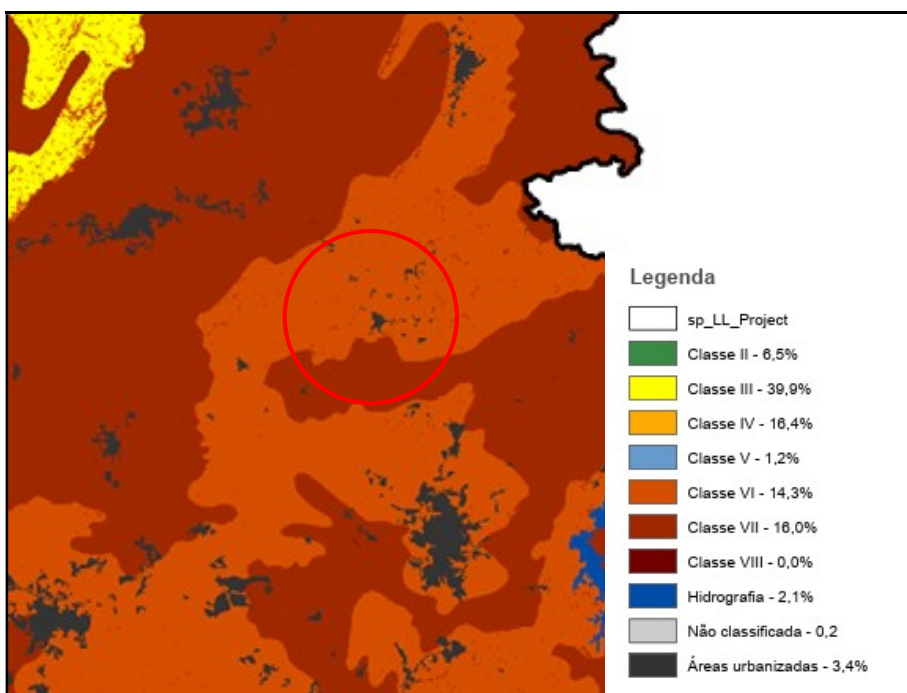
O valor da terra está diretamente relacionado com o aproveitamento permitido e a liberdade de uso que ela propicia ao proprietário/explorador. Isto significa que quanto maior o grau de aproveitamento, quanto mais intensivo este e quanto maior a gama de uso que o solo permite, maior tende a ser o valor da terra.

TABELA 01 - Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984)

Classes de uso	CRITÉRIO	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens 3 anos),sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pastagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Adaptada de Lima (2021).<sup>3</sup>

Conforme o Mapa de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas do Estado de São Paulo, o imóvel está situado em uma região com predominância das classes de capacidade de uso VI e VII.



Mapa de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas do Estado de São Paulo.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. **Engenharia de Avaliações Aplicada em Propriedades Rurais**. São Paulo: Editora Leud, 2021.

<sup>4</sup> COORDENADORIA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA INTEGRAL. Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Governo do Estado de São Paulo. **Mapa de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas do Estado de São Paulo**. 2017. Disponível em:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO, em 08/10/2025 às 13:37, sob o número WBG25701295974. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022755-03.2025.8.26.0020 e código KW202507AK.

Com base na classificação acima disposta e conforme a vistoria realizada no local, o imóvel foi enquadrado com classe V nas áreas livres à exploração e com classe VII nas áreas destinadas à reserva legal.

#### 4.6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica rural.

#### 4.7. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica		x	
II	Guias e sarjetas		x	
III	Abastecimento de água		x	
IV	Coleta de esgoto		x	
V	Rede de iluminação pública		x	
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km)		x	
IX	Transporte Público		x	

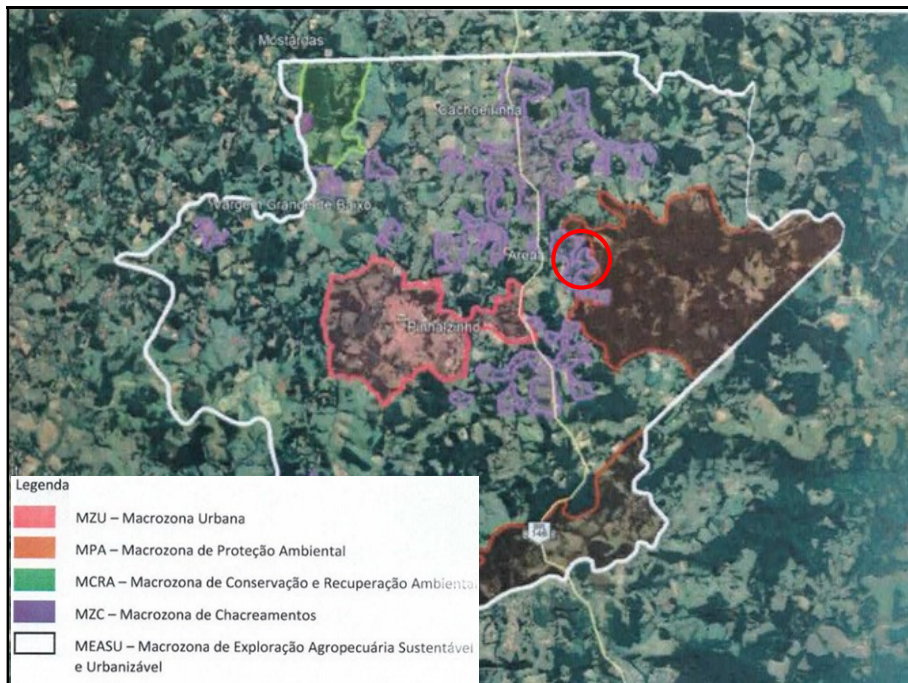
#### 4.8. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento Municipal de Pinhalzinho, Lei complementar 21/2019, o imóvel está situado em Macrozona de Chacreamentos – MZC.

A Macrozona de Chacreamentos (MZC) compreende áreas do território municipal ocupadas por loteamentos de chácaras de forma regular e irregular na área rural, conferindo a estas áreas feições de ocupações urbanas. O objetivo da

<https://www.cati.sp.gov.br/portal/themes/unify/arquivos/produtos-e-servicos/acervo-tecnico/Mapa-Classes-Capacidade-Potencial-Uso-Solos-SP.pdf>. Acesso em: 13 mar. 2024.

MZC é assegurar o controle dessa expansão e do conseqüente adensamento populacional sobre as áreas rurais, visando minimizar e corrigir impactos ambientais e econômicos percebidos em áreas distantes do perímetro urbano e que não dispõem de infraestrutura e serviços urbanos.



Mapa de macrozoneamento de Pinhalzinho, identificando a zona do imóvel objeto.

#### 4.9. DO IMÓVEL

##### 4.9.1. DO TERRENO

Terreno situado em uma estrada municipal sem denominação, com a área total de 2,3492 ha ou 23.492,00 m<sup>2</sup>, a aproximadamente 1,60 km da Rodovia Capitão Barduíno, Bairro Rosa Mendes, Pinhalzinho/SP, registrado na matrícula nº3.792 do RI de Bragança Paulista/SP.

##### 4.9.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontram-se edificadas 07 (sete) construções, descritas a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luiz Filipe Santiago, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, protocolado em 08/10/2025 às 13:37, sob o número WBGPP25701295974. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022755-03.2025.8.26.0020 e código KW7w267AK.

## Construção 1 – Chalés em alvenaria

Edificação térrea, com fechamento lateral em alvenaria, revestidas interna e externamente e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, dividido em 08 chalés, contendo dormitório, cozinha e banheiro.

Construção classificada como Casa de Padrão Econômico, com idade estimada de 22 anos, em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples. Para fins de avaliação, foi utilizada a área equivalente de 257,40 m<sup>2</sup>, de acordo com medição realizada no local e nos cálculos a seguir:

Os coeficientes foram baseados na norma ABNT NBR 12.721:2006<sup>5</sup>:

Tipo	Área Real	Coefficiente	Área Equivalente
Edificação Principal	187,20	1,00	187,20
Varanda	140,40	0,50	70,20
<b>Total</b>	<b>327,60</b>	<b>Total</b>	<b>257,40</b>

## Construção 2 – Chalés em madeira

Edificação térrea, com fechamento lateral em madeira e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, dividido em 02 chalés, contendo dormitório, cozinha e banheiro.

Construção classificada como Casa de Padrão Econômico, com idade estimada de 22 anos, estado de conservação regular. Para fins de avaliação, foi utilizada a área construída medida no local de 16,80 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12.721**: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento. Rio de Janeiro: Abnt, 2006. 91 p.

### Construção 3 – Galpão de eventos

Edificação térrea com fechamento lateral em alvenaria revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, contendo área de eventos, cozinha, banheiro masculino e feminino.

Construção classificada como Galpão de Padrão Econômico, com idade estimada de 20 anos, estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples. Para fins de avaliação, foi utilizada a área construída medida no local de 1.446,70 m<sup>2</sup>.

### Construção 4 – Casa

Edificação térrea com fechamento lateral em alvenaria revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, contendo sala de estar, cozinha, 03 dormitórios sendo 02 suítes, banheiro suíte e banheiro social.

Construção classificada como Casa de Padrão Econômico, com idade estimada de 30 anos, estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples. Para fins de avaliação, foi utilizada a área equivalente de 262,18 m<sup>2</sup>, de acordo com medição realizada no local e nos cálculos a seguir:

Os coeficientes foram baseados na norma ABNT NBR 12.721:2006:

Tipo	Área Real	Coeficiente	Área Equivalente
Edificação	250,90	1,00	250,90
Piscina	22,56	0,50	11,28
<b>Total</b>	<b>273,46</b>	<b>Total</b>	<b>262,18</b>

### Construção 5 – Galpão

Edificação térrea com fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira, contendo 02 quartos e banheiro.

Construção classificada como Galpão de Padrão Econômico, com idade estimada de 11 anos, estado de conservação necessitando de reparos simples. Para fins de avaliação, foi utilizada a área construída medida no local de 122,82 m<sup>2</sup>.

### Construção 6 – Cobertura

Cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

Construção classificada como Cobertura de Padrão Simples, com idade estimada de 08 anos, estado de conservação regular. Para fins de avaliação, foi utilizada a área construída medida no local de 43,52 m<sup>2</sup>.

### Construção 7 – Cobertura

Cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

Construção classificada como Cobertura de Padrão Simples, estado de conservação regular. Para fins de avaliação, foi utilizada a área construída medida no local de 34,86 m<sup>2</sup>.

**Obs:** as edificações erigidas sobre o imóvel não possuem averbação na matrícula, não sendo fornecidos eventuais projetos a este vistor, de modo que não é possível se afirmar quanto a sua regularidade.

## 4.9.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS

Os tipos de acabamentos das benfeitorias vistoriadas são os seguintes:

<b>Ambiente</b>	<b>Quant</b>	<b>Piso</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>
<b>Construção 1 – Chalés em alvenaria</b>				
Dormitório	08	Cerâmico	Pintura em látex	Forro em PVC
Cozinha	08	Cerâmico	Pintura em látex	Forro em PVC
Banheiro	08	Cerâmico	Pintura em látex	Forro em PVC
<b>Construção 2 – Chalés em madeira</b>				
Dormitório	02	Cerâmico	Madeira	Forro em PVC
Cozinha	02	Cerâmico	Azulejo	Forro em PVC
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Forro em PVC
<b>Construção 3 – Galpão de eventos</b>				
Área de eventos	01	½ Cerâmico ½ Cimentado	Pintura em látex	Telha cerâmica
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Forro em PVC
Banheiro masculino	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em látex
Banheiro feminino	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em látex
<b>Construção 4 – Casa</b>				
Sala de estar	01	Cerâmico	Pintura em látex	Pintura em látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em látex
Dormitório	03	Cerâmico	Pintura em látex	Pintura em látex
Banheiro suíte	02	Cerâmico	Azulejo	Pintura em látex
Banheiro social	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em látex
<b>Construção 5 – Galpão</b>				
Quarto 01	01	Cimentado	Pintura em látex	Telha de fibrocimento
Quarto 02	01	Sem piso	Pintura em látex	Telha de fibrocimento
Banheiro	01	Cerâmico	Pintura em látex	Telha de fibrocimento

#### 4.10. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

##### 4.10.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: estrada sem denominação.



Via de acesso: estrada sem denominação.

4.10.2. DO IMÓVEL



Vista da placa de identificação do imóvel.



Vista da frente do imóvel.



Vista do imóvel.



Vista do imóvel.



Vista do imóvel.



Vista do imóvel.



Vista do imóvel.



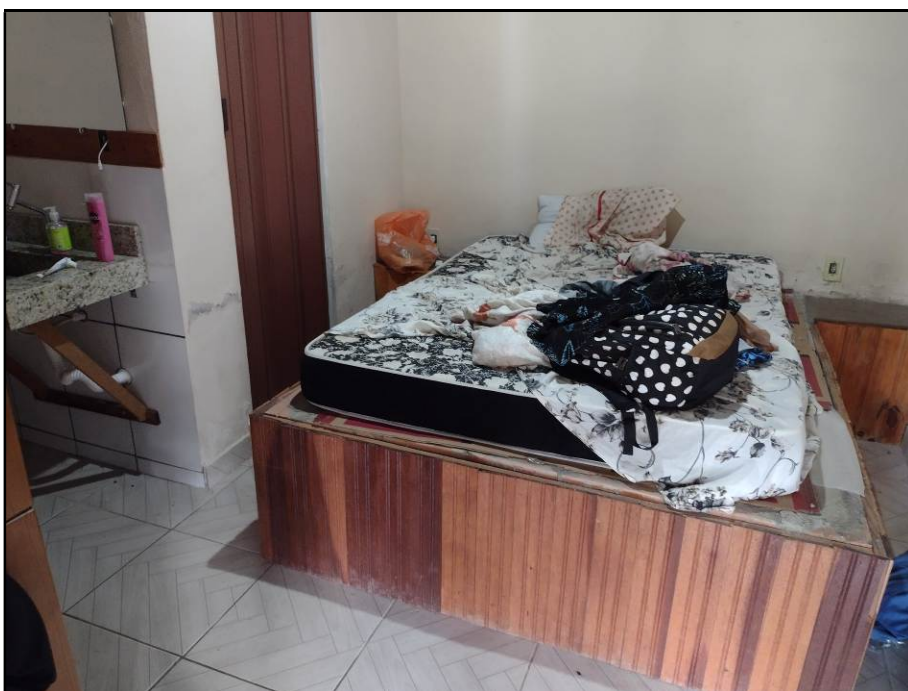
Vista do imóvel.

### 4.10.3. BENFEITORIAS

#### 4.10.3.1. CONSTRUÇÃO 1



Vista da construção 1 – Chalés em alvenaria.



Vista do dormitório de um dos chalés da construção 1 - Chalés em alvenaria.



Vista da cozinha de um dos chalés da construção 1 - Chalés em alvenaria.



Vista do banheiro de um dos chalés da construção 1 - Chalés em alvenaria.

**4.10.3.2. CONSTRUÇÃO 2**

Vista da construção 2 – chalés em madeira.



Vista do dormitório de um dos chalés da construção 2 - Chalés em madeira.

4.10.3.3. CONSTRUÇÃO 3



Vista da construção 3 – galpão de eventos.



Vista da área de eventos.



Vista da área de eventos.



Vista da cozinha.



Vista de um dos banheiros.

#### 4.10.3.4. CONSTRUÇÃO 4



Vista da construção 4 – casa.



Vista da sala de estar.



Vista da cozinha.



Vista de um dos dormitórios.



Vista de um dos banheiros.

4.10.3.5. CONSTRUÇÃO 5



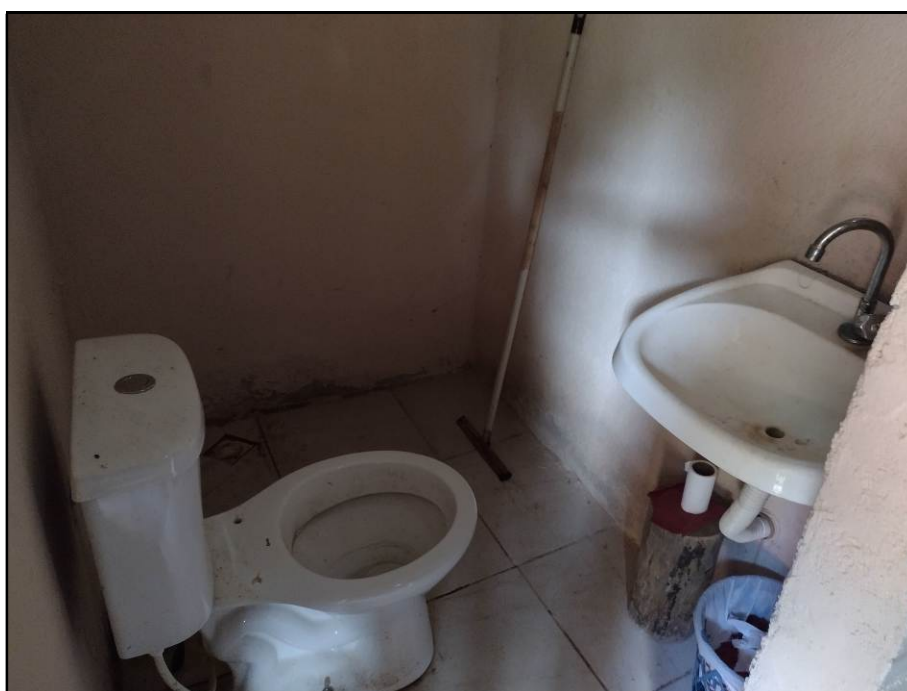
Vista da construção 05 – galpão.



Vista do quarto 01.



Vista do quarto 02.



Vista do banheiro.

**4.10.3.6. CONSTRUÇÃO 6**



Vista da construção 06 – cobertura.

**4.10.3.7. CONSTRUÇÃO 7**



Vista da construção 07 – cobertura.

## 5. AVALIAÇÃO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-3:2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Rurais.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado do imóvel, sempre que não houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc \quad \text{Onde:}$$

Vi = Valor do imóvel procurado

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

### 5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

## TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, conforme o recomendado pela Norma ABNT NBR 14.653-3.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisou-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como área e topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- Elasticidade de preços;
- Fatores padrão construtivo e depreciação;
- Área;
- Índice Agrônomico;

### **Fator Oferta/elasticidade de preços**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

### **Fator Área**

O fator área indica que quanto maior a área do imóvel, menor é seu valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>). Tal comportamento é economicamente esperado tendo em vista que quando se aumenta o tamanho da oferta (e conseqüentemente seu valor total) analogamente diminui-se o tamanho da demanda, e conseqüentemente diminui-se seu valor unitário.

Na presente avaliação, o fator área foi calculado por meio de regressão linear considerando o valor unitário e a área de cada elemento comparativo da amostra.

Dessa forma, foi elaborada a seguinte tabela com os resultados obtidos para a área equivalente do imóvel avaliando e dos elementos comparativos:

Elemento	Área (m <sup>2</sup> )	Fator Área
1	47.000,00	1,08
2	18.736,00	0,99
3	56.739,00	1,11
4	24.200,00	1,00
5	19.000,00	0,99
<b>Avaliando</b>	<b>23.492,00</b>	<b>-</b>

### Fatores padrão construtivo e depreciação.

Os fatores padrão construtivo e depreciação desempenham um papel fundamental na avaliação de imóveis rurais, especialmente quando se considera a infraestrutura e as edificações presentes na propriedade. Esses fatores ajudam a determinar o valor justo do imóvel, levando em conta a qualidade e a condição das estruturas construídas.

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

### Índice Agronômico

Dá-se o nome de índice agronômico de um imóvel à relação quantitativa entre a classe de capacidade de uso de seu solo com a situação da propriedade em termos de acesso, conforme proposto pelo engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma (1984), baseando-se nos estudos de Mendes Sobrinho, correspondendo diretamente à amplitude de usos do terreno e a respectiva qualidade em seu acesso.

SITUAÇÃO		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		ESCALA DE:		Mendes Sobrinho					
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		1	0,95	0,75	0,55	0,5	0,4	0,3	0,2
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Relação entre a classe de capacidade de uso do solo e a situação de acesso. Adaptado de (LIMA,2009).

Para o cálculo dos índices agronômicos, foi realizada uma média ponderada, considerando as áreas destinadas à reserva legal (Classe de capacidade VII) e o restante de cada imóvel. O fator foi calculado por meio de regressão linear considerando o valor unitário e o índice agronômico de cada elemento comparativo da amostra.

Imóvel	Área total (m²)	Área sem restrição <sup>6</sup>		Reserva legal		Índice Agronômico Ponderado	Fator
		Área (m²)	Índice Agronômico	Área (m²)	Índice Agronômico		
Avaliando	23.492,00	18.793,60	0,400	4.698,40	0,240	0,368	-
1	47.000,00	37.400,00	0,400	9.600,00	0,300	0,380	0,99
2	18.736,00	14.988,80	0,320	3.747,20	0,240	0,304	1,05
3	56.739,00	45.391,20	0,240	11.347,80	0,240	0,240	1,10
4	24.200,00	19.360,00	0,320	4.840,00	0,240	0,304	1,05
5	19.000,00	15.200,00	0,800	3.800,00	0,240	0,688	0,81

- Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

**Vu = R\$ 16,06 /m² – Junho/2025**

Segundo a "Norma para Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias" tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp \quad \text{Onde:}$$

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

<sup>6</sup> Corresponde à área total do imóvel subtraída da área de reserva legal.

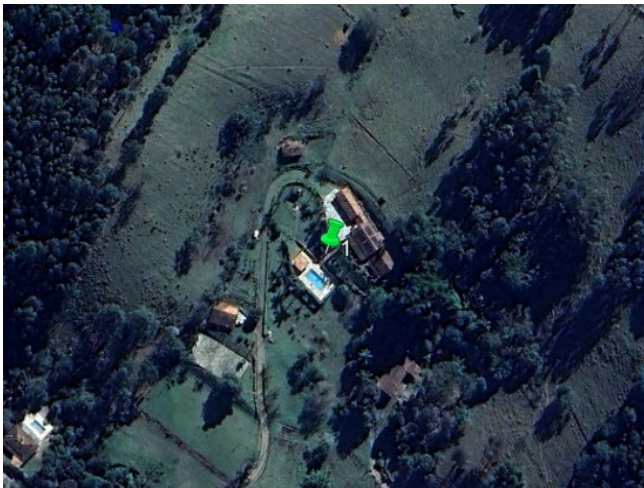
Vu = Valor básico unitário

Ff = Fator Frente


Fp = Fator Profundidade


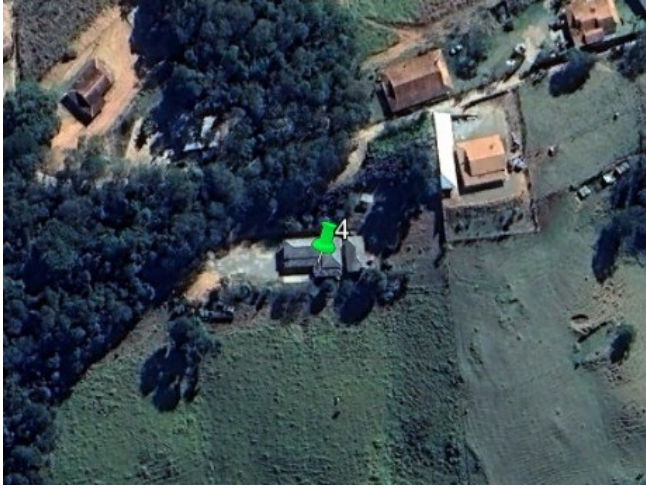
**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, imóveis situados na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

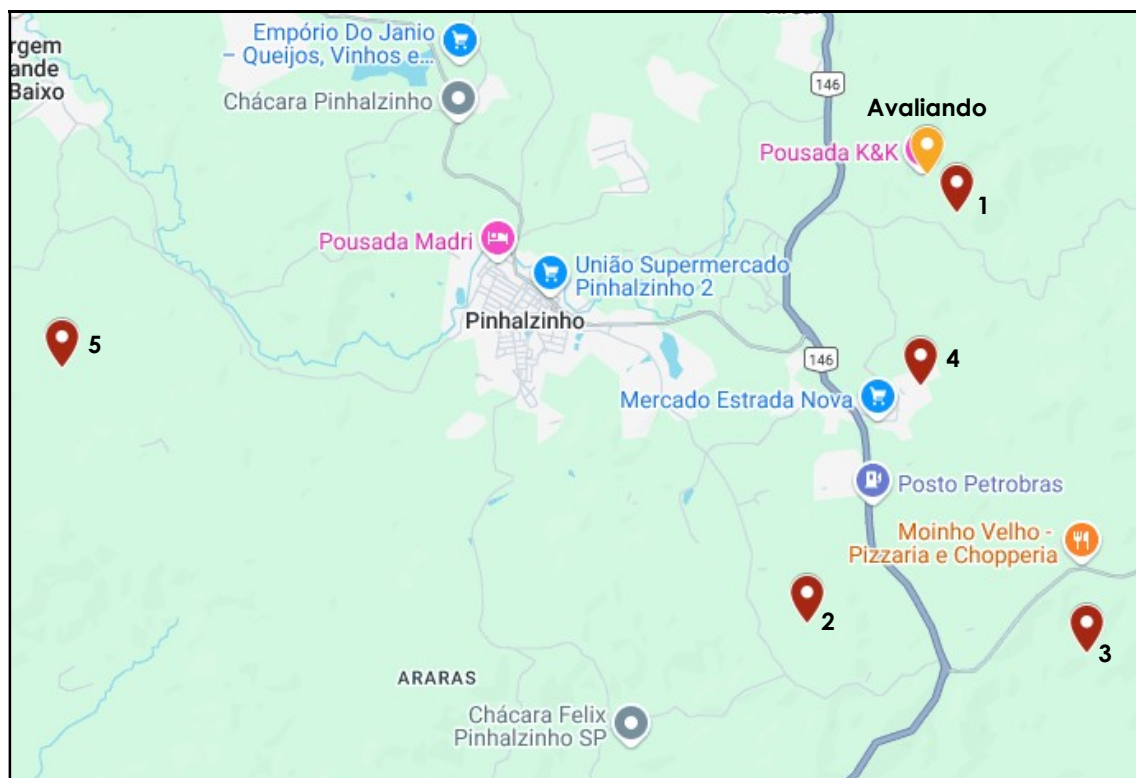
Amostra	Descrição	Valor (R\$)
1	Endereço: Estrada municipal sem denominação, distante 1,80 km da Rodovia Capitão Barduíno. Coordenadas: 22°46'19.49"S, 46°32'44.94"W Área de terreno: 47.000,00 m <sup>2</sup> Área construída: 572,04 m <sup>2</sup> Contato: Corretor Sr. Silvio Telefone: (11) 98262-4177 Link: <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-5-quartos-4-banheiros-e-2-lavabos-47000-m-3000231042.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-5-quartos-4-banheiros-e-2-lavabos-47000-m-3000231042.html</a>	2.200.000,00
		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, protocolado em 08/10/2025 às 13:37, sob o número WBGPP25701295974. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022755-03.2025.8.26.0020 e código 4194267AUK.

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
2	<p>Endereço: Estrada sem denominação, distante 3,00 km da Rodovia Capitão Barduíno.                      Coordenadas: 22°48'41.17"S, 46°33'41.50"W                      Área de terreno: 18.736,00 m<sup>2</sup>                      Área construída: 302,63 m<sup>2</sup>                      Contato: Corretor Sr. Marcos                      Telefone: (11) 4222-9482                      Link: <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-pinhalzinho-araras-21847m2-RS690000/id-27193260/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-pinhalzinho-araras-21847m2-RS690000/id-27193260/</a></p>	690.000,00
		
3	<p>Endereço: Estrada sem denominação, distante 3,10 km da Rodovia Capitão Barduíno.                      Coordenadas: 22°48'51.18"S, 46°31'56.16"W                      Área de terreno: 56.739,00 m<sup>2</sup>                      Área construída: 357,73 m<sup>2</sup>                      Contato: Corretor Sr. Antonio Carlos                      Telefone: (11) 97161-9494                      Link: <a href="https://www.corretorantoniocarlosalves.com.br/70/imoveis/venda-sitio-2-quartos-cachoeirinha-pinhalzinho-sp">https://www.corretorantoniocarlosalves.com.br/70/imoveis/venda-sitio-2-quartos-cachoeirinha-pinhalzinho-sp</a></p>	1.500.000,00

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
		
<p>4</p>	<p>Endereço: Estrada sem denominação, distante 1,00 km da Rodovia Capitão Barduíno.                      Coordenadas: 22°47'19.31"S, 46°32'58.26"W                      Área de terreno: 24.200,00 m<sup>2</sup>                      Área construída: 264,25 m<sup>2</sup>                      Contato: Corretor Sr. Eduardo                      Telefone: (11) 94130-4219                      Link: <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-com-garagem-sp-pinhalzinho-centro-24200m2-RS850000/id-27577270/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-com-garagem-sp-pinhalzinho-centro-24200m2-RS850000/id-27577270/</a></p>	<p>850.000,00</p>
		

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
5	Endereço: Estrada sem denominação, distante 11,80 km da Rodovia Capitão Barduíno. Coordenadas: 22°47'13.08"S, 46°38'21.32"W Área de terreno: 19.000,00 m <sup>2</sup> Área construída: 0,00 m <sup>2</sup> Contato: Corretora Sra. Rita Telefone: (11) 98704-8883 Link: <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-pinhalzinho-jardim-do-pinhal-19000m2-RS400000/id-24649140/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-pinhalzinho-jardim-do-pinhal-19000m2-RS400000/id-24649140/</a>	400.000,00



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

### 5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = Aeq \times Vu \times Ff \times Fp$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do Terreno = 23.492,00 m<sup>2</sup>

Vu = Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado = R\$ 16,06 /m<sup>2</sup> (Cálculo nas planilhas anexas)

Ff = Fator Frente = 1,00

Fp = Fator Profundidade = 1,00

Substituindo:

Vt = 23.492,00 m<sup>2</sup> x R\$ 16,06 /m<sup>2</sup> x 1,00 x 1,00

Vt = R\$ 377.281,52 ou em números redondos:

**Vt = R\$ 380.000,00 – Junho / 2025**

**(Trezentos e oitenta mil reais).**

### 5.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
1.3.4 Padrão Superior c/ elev.		6,144	6,827	7,089	60	20%	
1.3.5 Padrão Fino		7,090	7,410	7,983	50	20%	
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
2.2.4 Padrão Superior		1,872	-	-	80	20%	
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

**Foc = R + K \* (1 - R)**      onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, protocolado em 08/10/2025 às 13:37, sob o número WBGPP25701295974. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022755-03.2025.8.26.0020 e código KW4207AK.

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS:  $D = 1 - (1-r) (x + x^2) \cdot 2 n n^2$

HEIDECKE:  $D = A + (1 - C) \cdot C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	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	0,245
4	0,979	0,976	0,955	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	0,879	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	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	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	0,821	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	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	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183

40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	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	0,518	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	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,497	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO, inscrito no CNJ sob o número WBGP25701295974. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022755-03.2025.8.26.0020 e código KW7207AK.

### 5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS

Considerando a Tabela de Classificação e Tipologia Construtiva, tem-se:

#### CONSTRUÇÃO 1 – CHALÉS EM ALVENARIA



Vista da construção 01.

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. Casa

Padrão Construtivo: 1.2.3. Padrão Econômico

$$R8N = R\$ 2.067,04$$

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8N

$$V = 1,070 \times R\$ 2.067,04 / m^2 = R\$ 2.211,73 / m^2$$

$$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R)) \quad \text{onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 257,40 \text{ m}^2$

$V = \text{valor unitário da construção} = \text{R\$ } 2.211,73 / \text{m}^2$

$R = \text{valor residual} = 0,20$

$X = \text{Idade} = 22 \text{ anos}$

$le = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos}$

Estado de conservação = d (entre regular e necessitando de reparos simples)

$K = 0,725$

Substituindo e calculando:

$VB = 257,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.211,73 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,725 \times (1 - 0,20)) =$

$VB = \text{R\$ } 444.053,46$  ou em números redondos:

**VB = R\$ 445.000,00 – Junho / 2025**

**(Quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)**

**CONSTRUÇÃO 2 – CHALÉS EM MADEIRA**



Vista da construção 02.

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. Casa

Padrão Construtivo: 1.2.4. Padrão Simples

R8N = R\$ 2.067,04

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8N

$V = 1,070 \times R\$ 2.067,04 / m^2 = R\$ 2.211,73 / m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$       onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 16,80 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 2.211,73 / m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

$X = \text{Idade} = 22 \text{ anos}$

$le = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos}$

Estado de conservação = c (regular).

$K = 0,7689$

Substituindo e calculando:

$VB = 16,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.211,73 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,7689 \times (1 - 0,20)) =$

$VB = \text{R\$ } 30.287,47$  ou em números redondos:

**VB = R\$ 30.000,00 – Junho / 2025**

**(Trinta mil reais)**

**CONSTRUÇÃO 3 – GALPÃO DE EVENTOS**



Vista da construção 03.

Classe: 2. Comercial, Serviço e Industrial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.2. Galpão

Padrão Construtivo: 2.2.1. Padrão Econômico

R8N = R\$ 2.067,40

Valor Unitário Adotado: 0,518 x R8N

$V = 0,518 \times R\$ 2.067,40 / m^2 = R\$ 1.070,91 / m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$  onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 1.446,70 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 1.070,91 / m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

$X = \text{Idade} = 20 \text{ anos}$

$le = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos}$

Estado de conservação = d (entre regular e necessitando de reparos simples)

$K = 0,7097$

Substituindo e calculando:

$VB = 1.446,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.070,91 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,7097 \times (1 - 0,20)) =$

$VB = \text{R\$ } 1.189.479,43$  ou em números redondos:

**VB = R\$ 1.190.000,00 – Junho / 2025**

**(Um milhão e cento e noventa mil reais)**

**CONSTRUÇÃO 4 - CASA**



Vista da construção 04.

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. Casa

Padrão Construtivo: 1.2.3. Padrão Econômico

R8N = R\$ 2.067,40

Valor Unitário Adotado: 1,221 x R8N

$V = 1,221 \times R\$ 2.067,40 / m^2 = R\$ 2.524,30 / m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$       onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 262,18 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 2.524,30 / m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 30 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = d (entre regular e necessitando de reparos simples)

K = 0,6279

Substituindo e calculando:

$$VB = 262,18 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.524,30 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,6279 \times (1 - 0,20)) =$$

VB = R\$ 464.810,11 ou em números redondos:

**VB = R\$ 465.000,00 – Junho / 2025**

**(Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)**

**CONSTRUÇÃO 5 - GALPÃO**



Vista da construção 05.

Classe: 2. Comercial, Serviço e Industrial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.2. Galpão

Padrão Construtivo: 2.2.1. Padrão Econômico

$$R8N = R\$ 2.067,40$$

Valor Unitário Adotado: 0,518 x R8N

$$V = 0,518 \times R\$ 2.067,40 / m^2 = R\$ 1.070,91 / m^2$$

$$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R)) \quad \text{onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 122,82 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 1.070,91 / m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

$X = \text{Idade} = 11 \text{ anos}$

$le = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos}$

Estado de conservação = e (reparos simples)

$K = 0,7320$

Substituindo e calculando:

$VB = 122,82 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 1.070,91 /\text{m}^2 \times (0,20 + 0,7320 \times (1 - 0,20)) =$

$VB = \text{R}\$ 103.329,31$  ou em números redondos:

**VB = R\$ 103.000,00 – Junho / 2025**

**(Cento e três mil reais)**

**CONSTRUÇÃO 6 – COBERTURA**



Vista da construção 06.

Classe: 3. Especial

Tipologia Construtiva: Grupo 3.1. Cobertura

Padrão Construtivo: 3.1.1. Padrão Econômico

R8N = R\$ 2.067,40

Valor Unitário Adotado: 0,213 x R8N

$V = 0,213 \times R\$ 2.067,40 / m^2 = R\$ 440,36 / m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$       onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 43,52 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 440,36 / m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 08 anos

le = Vida Referencial = 20 anos

Estado de conservação = c (regular)

K = 0,7019

Substituindo e calculando:

$$VB = 43,52 \text{ m}^2 \times R\$ 440,36 /\text{m}^2 \times (0,10 + 0,7019 \times (1 - 0,10)) =$$

VB = R\$ 14.022,83 ou em números redondos:

**VB = R\$ 14.000,00 – Junho / 2025**

**(Quatorze mil reais)**

**CONSTRUÇÃO 7 – COBERTURA**



Vista da construção 07.

Classe: 3. Especial

Tipologia Construtiva: Grupo 3.1. Cobertura

Padrão Construtivo: 3.1.1. Padrão Econômico

R8N = R\$ 2.067,40

Valor Unitário Adotado: 0,213 x R8N

$V = 0,213 \times R\$ 2.067,40 / m^2 = R\$ 440,36 / m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$       onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 34,86 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 440,36 / m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 08 anos

le = Vida Referencial = 20 anos

Estado de conservação = c (regular)

K = 0,7019

Substituindo e calculando:

$$VB = 34,86 \text{ m}^2 \times R\$ 440,36 /\text{m}^2 \times (0,10 + 0,7019 \times (1 - 0,10)) =$$

VB = R\$ 11.232,44 ou em números redondos:

**VB = R\$ 11.200,00 – Junho / 2025**

**(Onze mil e duzentos reais)**

### 5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta na soma do valor do terreno ao das benfeitorias, conforme segue:

$$VI = VT + VB \quad \text{onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

$$VT = R\$ 377.281,52.$$

$$VB = R\$ 444.053,46 + R\$ 30.287,47 + R\$ 1.189.479,43 + R\$ 464.810,11 + R\$ 103.329,31 + R\$ 14.022,83 + R\$ 11.232,44 = R\$ 2.257.215,05.$$

$$VI = R\$ 377.281,52 + R\$ 2.257.215,05 = R\$ 2.634.496,57 \text{ ou em números redondos:}$$

$$VI = R\$ 2.635.000,00 - \text{Junho / 2025}$$

**(Dois milhões e seiscentos e trinta e cinco mil reais)**

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	8	6	4
3	Identificação dos dados de mercado	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do Avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos Mínimos		13	8	5
Itens obrigatórios		2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2, 4 e 5 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
<b>Grau de Fundamentação: I</b>				

### 5.4. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-3:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:	R\$ 16,06 /m <sup>2</sup>	
Desvio Padrão:	R\$ 1,54 /m <sup>2</sup>	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 15,00 /m <sup>2</sup>
	Limite Máximo:	R\$ 17,12 /m <sup>2</sup>
Coeficiente de Variação:	9,60	
Grau de Precisão:	III	

### 6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para a Venda da totalidade do imóvel atinge o montante de **R\$ 2.635.000,00 (Dois milhões e seiscentos e trinta e cinco mil reais)**, para a data-base de **Junho de 2025**.

<p><b>Matrícula nº 3.792</b></p> <p><b>Valor de Mercado = R\$ 2.635.000,00</b></p> <p><b>(Dois milhões e seiscentos e trinta e cinco mil reais).</b></p> <p><b>Data Base: Junho de 2025</b></p>
---

## 7. QUESITOS

### 7.1. QUESITOS DO REQUERENTE (fls. 74/75).

#### 1º Qual o tamanho da área construída?

**RESPOSTA:** As edificações erigidas sobre o imóvel perfazem um total de 2.265,77 m<sup>2</sup> área construída.

Edificação	Área construída (m <sup>2</sup> )
Construção 01 – Chales em alvenaria	327,60
Construção 02 – Chalés em madeira	16,80
Construção 03 – Galpão de eventos	1.446,70
Construção 04 – Casa	273,46
Construção 05 – Galpão	122,83
Construção 06 – Cobertura	43,52
Construção 07 – Cobertura	34,86
<b>Total</b>	<b>2.265,77</b>

**Obs:** Para os cálculos foi utilizada a área equivalente.

#### 2º Qualidade do tipo construtivo no local (alvenaria, pré-moldado, aço, madeira, rústico, moderno)?

**RESPOSTA:** As edificações construídas sobre o imóvel são, em sua maioria, construídas em alvenaria revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

A construção de nº02 apresenta fechamento em madeira.

#### 3º Tempo estimado da construção encontrada no local?

**RESPOSTA:** As edificações mais recentes, referentes à expansão do galpão de eventos (construção nº03) datam de 2018, enquanto as demais possuem mais de 20 anos de idade.

**4º Construção encontrada no local de cunho residencial ou comercial pela estrutura constatada pelo Expert?**

**RESPOSTA:** Uma parte das construções é utilizada como residencial e a outra parte como comercial (realização de eventos e locação de chalés).

**5º Quais as benfeitorias existentes no terreno/imóvel?**

**RESPOSTA:** As benfeitorias existentes no imóvel objeto da presente ação encontram-se descritas conforme o item 4.9.2. deste laudo.

**6º Existe energia elétrica trifásica? Existe transformado dedicado ao imóvel? Existe gerador no local?**

**RESPOSTA:** Não.

**7º Existe poço ou água canalizada no local? Existe esgoto tratado no local?**

**RESPOSTA:** O imóvel é abastecido por meio de poço. Não existe rede de coleta de esgoto.

**8º A propriedade possui sistema de segurança? Qual?**

**RESPOSTA:** O imóvel possui sistema de câmeras de segurança instalado em algumas das dependências.

**7.2. QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 76).****1º Qual o método de avaliação do imóvel?**

**RESPOSTA:** O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado do imóvel, sempre que não houver dados semelhantes ao avaliando, de acordo com a Norma ABNT NBR 14.653-17.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

**2º Existe algo inacabado ou perigoso quanto a estrutura do imóvel?**

**RESPOSTA:** Não foram verificados riscos/sinais de instabilidade estrutural com relação ao referido imóvel.

**3º Existe algo que venha a depreciar o valor de mercado do imóvel?**

**RESPOSTA:** Não foram observadas externalidades negativas associadas ao imóvel em questão que afetem seu valor de mercado.

As benfeitorias erigidas sobre o imóvel foram avaliadas tendo por base o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, depreciadas levando em consideração suas idades e estado de conservação.

**4º O imóvel possui condições adequadas para moradia? Se encontra bem localizado?**

**RESPOSTA:** Sim, parte do imóvel é utilizado como moradia.

O imóvel encontra-se localizado a aproximadamente 1,60 km da Rodovia Capitão Barduíno, utilizado para a realização de eventos e locação de chalés, possuindo edificações, em grande parte, de cunho comercial.

<sup>7</sup> ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-1**: Avaliação de bens. Rio de Janeiro: Abnt, 2019. 19 p.





**ANEXO I**  
**PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO, inscrito no CNJ sob o número WBGP25701295974. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022755-03.2025.8.26.0020 e código 41942674K.

**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 2.200.000,00	0,90	10,00	4.700,00	47.000,00	572,04	35	3	70	0,687200	R\$ 2.067,04	1,50	1,00	R\$ 1.216.410,70	R\$ 763.589,30	16,25	2.126,44
2	R\$ 690.000,00	0,90	10,00	1.873,60	18.736,00	302,63	40	5	70	0,555200	R\$ 2.067,04	1,07	1,00	R\$ 371.609,59	R\$ 249.390,41	13,31	1.227,95
3	R\$ 1.500.000,00	0,90	10,00	5.673,90	56.739,00	357,73	40	3	70	0,622400	R\$ 2.067,04	1,25	1,00	R\$ 575.746,28	R\$ 774.253,72	13,65	1.609,44
4	R\$ 850.000,00	0,90	10,00	2.420,00	24.200,00	264,25	40	3	70	0,622400	R\$ 2.067,04	1,07	1,00	R\$ 363.761,92	R\$ 401.238,08	16,58	1.376,58
5	R\$ 400.000,00	0,90	10,00	1.900,00	19.000,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 2.067,04	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 360.000,00	18,95	
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		
	terreno	construção
pré-saneamento	R\$ 15,75	R\$ 1.585,11
	+30%	R\$ 20,47
	-30%	R\$ 11,02

**CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES**

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Agronômico		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Agronômico	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	
1	16,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,990	-0,16	1,080	1,30	17,38
2	13,31	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,050	0,67	0,990	-0,13	13,84
3	13,65	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	1,36	1,110	1,50	16,51
4	16,58	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,050	0,83	1,000	0,00	17,41
5	18,95	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,810	-3,60	0,990	-0,19	15,16
6														
Coeficientes de variação =		14,736		14,736	ok	14,736	ok	14,73594	ok	8,220	ok	13,325	ok	Média Homogeneizada
		fator desconsiderado		fator desconsiderado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		<b>R\$ 16,06</b>

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :  
 R\$11,24 < Média < R\$20,88

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	23.492,00	frente de referência (m)	0,00
frente efetiva (m)	100,00	fator frente	1,0000
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado	= R\$	16,0611	/ m²

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

**Valor de Mercado do Terreno = R\$ 377.310,00**

Avaliação válida para o imóvel com área de 23.492,00 m², localizado em Pinhalzinho, objeto da matrícula nº3.792 do RI de Bragança Paulista



**CONSTRUÇÃO I - CHALÉS EM ALVENARIA**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Casa
Idade Aparente:	22 anos
Est. Conservação:	Regular c/rep.simples
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Econômico
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,070
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.067,040
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	257,40 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,7800
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 444.050,00**

\*valor sem liquidez.

**CONSTRUÇÃO II - CHALÉS EM MADEIRA**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Casa
Idade Aparente:	22 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Econômico
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,070
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.067,040
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	16,80 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,8152
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 30.290,00**

\*valor sem liquidez.

**CONSTRUÇÃO III - GALPÃO**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Galpão
Idade Aparente:	20 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Econômico
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,518
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.067,040
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	1.446,70 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,7680
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** R\$ 1.189.650,00

\*valor sem liquidez.

**CONSTRUÇÃO IV - CASA**




**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Casa
Idade Aparente:	30 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Econômico
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,221
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.067,040
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	262,18 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,7024
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 464.780,00**

\*valor sem liquidez.

CONSTRUÇÃO V			
			
<b>DADOS DA EDIFICAÇÃO</b>			
<i>Tipo do Imóvel:</i>	Galpão		
<i>Idade Aparente:</i>	11 anos		
<i>Est. Conservação:</i>	#N/D		
<i>Vida Útil:</i>	60 anos		
<i>Padrão do Imóvel</i>	Econômico		
<i>Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):</i>	0,518		
<i>Valor residual do tipo de construção (IBAPE):</i>	20%		
<i>Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):</i>	R\$ 2.067,040		
<i>Área Construída equivalente utilizada no cálculo:</i>	122,82 m <sup>2</sup>		
<i>Área informada no Projeto:</i>	0,00 m <sup>2</sup>		
<i>Fator de Depreciação:</i>	0,7856		
<i>Fator Comercialização:</i>	1,00		
<i>Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):</i>	1,00		
<table border="1" style="margin-left: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"><b>VALOR DA BENFEITORIA*:</b></td> <td style="text-align: right; padding: 5px;"><b>R\$ 103.310,00</b></td> </tr> </table>		<b>VALOR DA BENFEITORIA*:</b>	<b>R\$ 103.310,00</b>
<b>VALOR DA BENFEITORIA*:</b>	<b>R\$ 103.310,00</b>		
*valor sem liquidez.			

**CONSTRUÇÃO VI - COBERTURA**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Cobertura
Idade Aparente:	8 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	20 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,213
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	10%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.067,040
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	43,52 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,7318
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 14.020,00**

\*valor sem liquidez.

**CONSTRUÇÃO VII - COBERTURA**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Casa
Idade Aparente:	8 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	20 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,213
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	10%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.067,040
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	34,86 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,7318
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 11.230,00**

\*valor sem liquidez.

# Visualizar Edital

## Visualizar Edital

<b>Código</b>	109586		
<b>Justiça</b>	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	<b>Vara</b>	32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP
<b>Cidade/UF</b>	SÃO PAULO/SP	<b>Disponibilizar em:</b>	09/02/2026
<b>Primeiro Leilão</b>	26/03/2026 14:00:00	<b>Último Leilão</b>	27/04/2026 14:00:00
<b>Link Leilão</b>	<a href="https://tribunaleiloes.com.br/item/2033/detalhes">https://tribunaleiloes.com.br/item/2033/detalhes</a> ( <a href="https://tribunaleiloes.com.br/item/2033/detalhes">https://tribunaleiloes.com.br/item/2033/detalhes</a> )	<b>Situação</b>	Publicado

**Categorias** Imóveis Rurais

**Modalidade** Eletrônico

**Fotos de Bem(ns)**



(/files/imagens/thumb\_20260209205204\_FOTO1.png)



(/files/imagens/thumb\_20260209205205\_FOTO11.png)



(/files/imagens/thumb\_20260209205205\_FOTO15.png)



(/files/imagens/thumb\_20260209205205\_FOTO32.png)



(/files/imagens/thumb\_20260209205205\_FOTO19.png)



(/files/imagens/thumb\_20260209205206\_FOTO18.png)

---

Anexo	<a href="#">20260209205057_MATRICULA.pdf (/files/arquivos/20260209205057_MATRICULA.pdf)</a> <a href="#">20260209205057_LAUDO_DE_AVALIACAO.pdf (/files/arquivos/20260209205057_LAUDO_DE_AVALIACAO.pdf)</a> <a href="#">20260209205057_PENHORA.pdf (/files/arquivos/20260209205057_PENHORA.pdf)</a>
Cadastrado em:	09/02/2026 20:50:27
Visualizações:	1

---

## Conteúdo

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL  
(1º E 2º PRAÇAS – BEM IMÓVEL)**

Processo nº: 0022251-03.2023.8.26.0100

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente: Reginaldo Bernardino Pereira de Souza, Ana Maria Maciel Gondim de Souza, Jorge Bernardino de Souza, Rafael Bernardino Gondim de Souza e Mariana Bernardino Gondim de Souza

Executados: Nelson Antonio Junior

Vara: 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr. Fabio de Souza Pimenta, da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s) Nelson Antonio Junior, ao interessado e demais interessados, que será levado à alienação judicial, por meio de leilão eletrônico, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 881, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada por intermédio do Leiloeiro Oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980, por meio da plataforma eletrônica [www.tribunaleiloes.com.br](http://www.tribunaleiloes.com.br), observadas as condições seguintes.

**1. DO BEM**

DIREITOS AQUISITIVOS que o executado possui sobre o imóvel consistente no terreno com a área de 2,3492 ha situado no bairro da Rosa Mendes, município de Pinhalzinho, em São Paulo. Consta do laudo de avaliação que sobre o terreno encontram-se edificadas 07 (sete) construções, contendo casa de morada e outras benfeitorias. Cadastrado no INCRA sob nº 634.077.006.556-6, número do imóvel na Receita Federal 2.616.975-4.

Matrícula: 3.792 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP.

**2. DOS ÔNUS**

- Penhora dos direitos possessórios do executado, oriundo do negócio firmado por meio de instrumento particular não levado a registro junto ao competente registro de imóveis (fls. 421).

**3. DA AVALIAÇÃO E DOS DÉBITOS**

Valor da avaliação: R\$ 2.635.000,00, para junho de 2025 (fls. 336/415), cujo valor atualizado para fevereiro/2026 perfaz R\$ 2.681.706,05, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Os débitos fiscais (art. 130, parágrafo único, do CTN) e eventuais débitos condominiais (obrigações propter rem) subrogam-se no preço da arrematação, nos termos do artigo 908, §1º, do CPC.

Débito exequendo: R\$ 449.705,30 (fls. 428).

**4. DAS PRAÇAS**

- 1ª Praça: início em 23 de março de 2026 às 14h00 e término em 26 de março de 2026 às 14h00
- 2ª Praça: início em 26 de março de 2026 às 14h01 e término em 27 de abril de 2026 às 14h00

**5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA**

Na 1ª Praça, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação.

Na 2ª Praça, será admitido lance igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

Na ausência de lance à vista, serão admitidas propostas de pagamento parcelado, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais, devidamente corrigidas pelo índice do E. TJSP, nos termos dos artigos 891 e 895 do CPC, sujeitas à apreciação judicial.

**6. DO PAGAMENTO**

O valor do lance vencedor deverá ser depositado por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça.

O inadimplemento acarretará comunicação imediata ao Juízo e aplicação das penalidades previstas em lei.

## 7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista, não incluída no valor do lance, conforme artigo 886, II, do CPC e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

## 8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O bem será alienado ad corpus, no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Caberá exclusivamente ao arrematante:

- pagamento do ITBI, quando devido;
- registro da Carta de Arrematação;
- providências para imissão na posse;
- regularizações administrativas, fiscais e registrais.

## 9. DA FRAUDE À ARREMATACÃO

Aquele que, por qualquer meio, impedir, perturbar ou fraudar a arrematação ficará sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como no artigo 358 do Código Penal.

## 10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os interessados deverão se cadastrar previamente no site [www.tribunaleiloes.com.br](http://www.tribunaleiloes.com.br), observadas as condições estabelecidas neste edital.

Ficam os executados e terceiros interessados INTIMADOS, caso não localizados pessoalmente, da penhora realizada e das datas designadas.

Este edital será publicado na forma da lei, sendo suficiente a divulgação na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 887, §2º, do CPC.

Advogados: Solange Cristina Cardoso (OAB 134444/SP), Renata Maria de Ranieri Gomara (OAB 98542/SP), Thaynara Malimpensa (OAB 336022/SP), Mauro Jacometti Junior (OAB 353368/SP).

São Paulo, 9 de fevereiro de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. Fabio de Souza Pimenta

Juiz(a) de Direito

 Imprimir