

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUÍZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MARILIA- SP.

PROCESSO Nº 0005463-21.2024.8.26.0344

REQUERENTE: JOSÉ EDUARDO REGUINI

REQUERIDO: LEO PASTORI

CLASSE/ASSUNTO: INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL - CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Engenheiro Civil, Perito
Judicial devidamente compromissado nos Autos da referida ação, vem
respeitosamente à presença de V.Exa. requerer a juntada do Laudo aos autos;

Termos em que,
P. Deferimento

Marília, 13 de junho de 2026.



Fabio Augusto Paulin Baraldi
Perito Judicial / Engenheiro Civil
CREA/SP: 5.061.779.527

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUÍZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MARILIA- SP.

PROCESSO Nº 0005463-21.2024.8.26.0344

REQUERENTE: JOSÉ EDUARDO REGUINI

REQUERIDO: LEO PASTORI

CLASSE/ASSUNTO: INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL - CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, engenheiro civil, perito
judicial devidamente compromissado nos referidos autos, após realizar os exames
e estudos que se fizeram necessários, o perito passa apresentar o resultado de
seu trabalho através do presente,

LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

9.	INTRODUÇÃO	4
10.	OBJETO DE EXAME	4
11.	OBJETIVO DA PERÍCIA	4
12.	PADRÕES DE CONFRONTO	4
13.	METODOLOGIA.....	4
14.	PERÍCIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
15.	DESCRIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS	9
16.	CARACTERIZAÇÃO AGRONÔMICA E AMBIENTAL DO IMÓVEL	38
17.	AVALIAÇÃO DA TERRA	42
18.	AVALIAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	43
19.	CONCLUSÃO.....	45
20.	QUESITOS	46
21.	ENCERRAMENTO	46
22.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	47
23.	ANEXO I	57
24.	ANEXO II	58
25.	ANEXO III	70
26.	ANEXO IV.....	71

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de ação de **INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta pela requerente em que se fez necessário, conforme decisão às fls. **136/137**, realizar a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 2.602 do 2º CRI de Marília.

2. OBJETO DE EXAME

Constitui peça-motivo de exame o imóvel identificado às fls. **39/44** dos autos, localizado nas coordenadas **22° 12' 32"S , 49° 48' 36"W**, identificado nos autos como "*Chácara Bom Jesus*", Município de Vera Cruz, São Paulo. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 2.602 do 2º CRI de Marília e cadastro no Incra sob o nº 621.170.000.256.

3. OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por objetivo a elaboração de prova pericial para avaliação do valor do imóvel, incluindo as benfeitorias existentes, que deverá servir para os objetivos aos quais se destina.

4. PADRÕES DE CONFRONTO

As análises foram baseadas em informações coletadas *in loco*, com análises documentais constantes nos autos, análises visuais e comparativas com amostra de imóveis coletadas em sites de imobiliárias I.

5. METODOLOGIA

Para avaliação do valor do imóvel, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado com análise de Envoltória de Dados, Redes Neurais Artificiais, Inferência Estatística de Regressão Linear com utilização do software SISDEA e o modelo simplificado de modalidade para apresentação deste trabalho, atendendo todas as exigências e disposições constantes na **NBR 14.653, partes 1 e 3**.

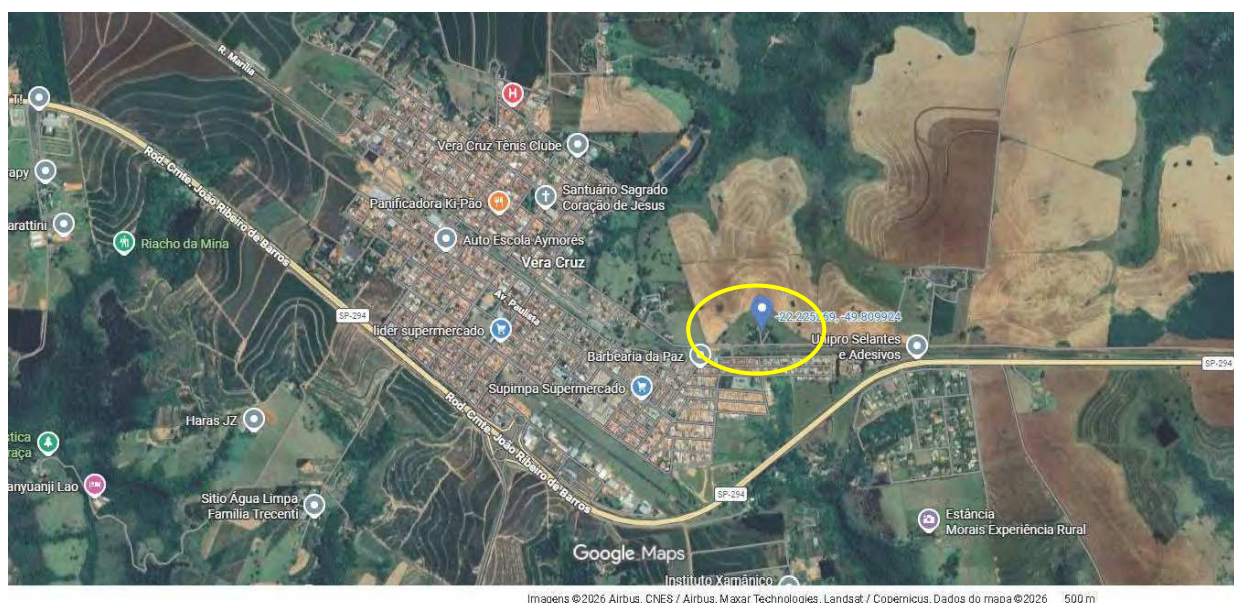
Para determinar o valor das benfeitorias existentes, foi utilizado o método da quantificação do custo, apropriado pelo Custo Básico de Construção (CUB) para precificar o valor da construção conforme **NBR 12.271**.

Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o nível de Inspeção Predial 1, realizado em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos.

As análises e conclusões expressas nesse laudo foram baseadas em dados, visita, pesquisa e levantamentos efetuados pelo perito responsável, tendo-se com idôneas e verdadeiras as informações existentes nos autos e os dados levantados.

6. PERÍCIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria pericial foi realizada em **17 de março de 2026, às 09h30min**, em frente ao imóvel objeto da presente demanda, com a presença do Perito do Juízo, do patrono da parte requerente, **Dr. Edson Gabriel Rabello de Oliveira**, e dos **requeridos**, Sr. **Leo Pastori** e Sra. **Myrna Santos Rodrigues Pastori**, sem acompanhamento por Assistentes Técnicos das partes.



1. Macrolocalização do imóvel (Imagem obtida do Google Maps ®).



2. Microlocalização do imóvel (Imagem obtida do Google Maps ®).

A propriedade está localizada no município de **Vera Cruz/SP**, distante aproximadamente **1,5 km da região central da cidade**. O acesso principal é realizado por estrada de terra batida, encontrando-se o imóvel a aproximadamente **135 metros da via pavimentada mais próxima**.

O imóvel possui área total de **4,4535** hectares, encontrando-se caracterizado e cadastrado como **imóvel rural** sob o nº **621.170.000.256** junto ao **INCRA** (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), embora inserido em região de influência direta da expansão urbana do município.

A área encontra-se delimitada, em sua porção frontal, por mourões de concreto interligados por fios de arame farpado. Nas demais divisas, o cercamento é composto por mourões de madeira da espécie aroeira e fios de arame farpado, apresentando características compatíveis com propriedades rurais da região.

Foram identificados **dois acessos independentes** ao imóvel. O acesso principal é constituído por portal composto por estrutura de alvenaria executada com tijolos maciços, cobertura em telhas cerâmicas e portão metálico. O acesso secundário é realizado por meio de portão metálico localizado na porção frontal da propriedade, apresentando sinais de deterioração e danos decorrentes do uso e da ação do tempo.

Durante a inspeção foi constatada a existência de **duas áreas com características distintas**. A primeira corresponde à área **não reprodutiva**, atualmente ocupada pelo zelador/caseiro da propriedade, caracterizada pela presença de solo parcialmente exposto, árvores nativas e frutíferas, além de **dez edificações** distribuídas conforme indicado na Imagem 3 e descritas individualmente no **item 7** deste laudo.

Verificou-se ainda que essa porção do imóvel apresenta características compatíveis com sua utilização como **área de lazer e recreação dos proprietários**, em razão da concentração de edificações, áreas arborizadas, espaços destinados à permanência e convivência, bem como da configuração geral do ambiente, que favorece o uso para descanso, encontros familiares e atividades recreativas. Tais características reforçam a vocação **residencial e de lazer** desta parcela da propriedade, distinguindo-a da área com potencial produtivo existente no restante do imóvel.

A segunda área é constituída predominantemente por **pastagem**, apresentando **potencial para exploração agropecuária**. Contudo, na data da vistoria, verificou-se que a área encontrava-se **ociosa**, sem evidências de utilização produtiva ou exploração econômica.

Quanto às características topográficas, o imóvel apresenta relevo predominantemente **ondulado**, sendo classificado como **Grau 2**, correspondente a inclinações compreendidas entre **8% e 20%**. Tal condição topográfica permite a utilização para atividades *agrossilvipastoris*, impondo apenas limitações moderadas à mecanização quando comparada a áreas planas ou suavemente onduladas.

Sob o aspecto agrônômico, a área apresenta características compatíveis com a formação e manutenção de pastagens, possuindo **potencial para exploração pecuária**. Entretanto, observou-se que a propriedade está inserida em **região de transição entre os meios rural e urbano**, situando-se a aproximadamente **1,5 km da região central do município de Vera Cruz/SP** e a apenas **135 metros de via pavimentada**, beneficiando-se da proximidade da infraestrutura urbana existente.

Em razão dessa localização privilegiada, o imóvel apresenta não apenas aptidão para exploração rural, mas também significativo potencial para utilização como **chácara periurbana**, destinada ao lazer, recreação, moradia, pequenos empreendimentos rurais, parcelamentos compatíveis com a legislação vigente ou futuras expansões urbanas. Tal característica constitui **fator de valorização mercadológica**, uma vez que amplia o universo de potenciais adquirentes além daqueles interessados exclusivamente na atividade agropecuária.

Importante destacar que, embora a propriedade seja classificada como imóvel rural, sua área total de **4,4535 hectares** supera o dobro da Fração Mínima de Parcelamento (**FMP**) de **2,00 hectares**, estabelecida para o município pelo **INCRA**. Dessa forma, sob o aspecto agrário e cadastral, a área apresenta **potencial de divisibilidade**, podendo, em tese, ser desmembrada em duas glebas com áreas aproximadas de **2,22675 hectares cada**, superiores à fração mínima legalmente exigida.

Assim, não se verifica impedimento decorrente da Fração Mínima de Parcelamento para eventual subdivisão da propriedade, ressalvada a necessidade de observância das exigências ambientais, urbanísticas, registrais e administrativas aplicáveis, bem como das aprovações dos órgãos competentes.

A possibilidade de parcelamento, associada à proximidade do núcleo urbano e à facilidade de acesso, reforça a **vocação periurbana do imóvel**, constituindo atributo relevante para a formação de seu valor de mercado.

Considerando essas características, a pesquisa de mercado adotada para a presente avaliação contemplou **imóveis com características semelhantes de transição rural-urbana**, incluindo chácaras, sítios de recreio e propriedades localizadas em áreas de expansão urbana ou influência urbana. Todavia, visando conferir maior representatividade e aderência ao mercado regional, também foram utilizados **elementos comparativos constituídos por imóveis rurais destinados à atividade agropecuária**, localizados em regiões com características físicas, de acesso e de aproveitamento semelhantes.

Dessa forma, o tratamento dos dados buscou refletir adequadamente tanto o **potencial produtivo rural** quanto a **vocação periurbana e a possibilidade de parcelamento da área**, permitindo que a determinação do valor de mercado contemplasse as características efetivamente percebidas pelo mercado imobiliário local.

Quanto aos aspectos ambientais e cadastrais, foi realizada consulta ao **Cadastro Ambiental Rural (CAR)** por meio do sistema eletrônico disponibilizado pelo Serviço Florestal Brasileiro, acessível através do **Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR)**, plataforma oficial destinada à consulta e gestão dos cadastros ambientais rurais em âmbito nacional. Complementarmente, foram realizadas diligências presenciais visando confirmar a situação cadastral da propriedade.

Durante as consultas efetuadas, não foi localizado cadastro ativo do imóvel objeto da presente avaliação junto ao sistema do CAR, tampouco foram apresentados pelos proprietários recibos de inscrição, demonstrativos cadastrais ou documentos comprobatórios de regularização ambiental relacionados à propriedade.

Adicionalmente, foi realizada consulta presencial junto ao setor responsável pelo atendimento do **Cadastro Ambiental Rural** no município de Marília/SP, localizado nas dependências da **Secretaria Municipal da Agricultura**, oportunidade em que foi informado que o cadastramento de imóveis rurais junto ao sistema é realizado **gratuitamente**, mediante apresentação da documentação necessária pelo proprietário ou possuidor do imóvel.

Dessa forma, constatou-se que, na data da vistoria e das diligências complementares realizadas para instrução do presente trabalho, o imóvel **não possuía inscrição ativa no Cadastro Ambiental Rural (CAR)**, situação que poderá ser regularizada pelos proprietários perante os órgãos competentes, observadas as exigências legais aplicáveis. Ressalta-se que a ausência de inscrição no CAR não impediu a realização da presente avaliação, porém constitui informação relevante para a caracterização fundiária e ambiental do imóvel, motivo pelo qual foi devidamente registrada neste laudo.

Quanto aos aspectos ambientais observados durante a vistoria, **não foram identificadas, por inspeção visual, áreas caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente (APP)**, tais como cursos d'água, nascentes, lagos, áreas brejosas ou demais elementos enquadráveis nas disposições da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal). Também não foram observadas feições naturais que indicassem restrições ambientais aparentes capazes de interferir significativamente no aproveitamento da área.

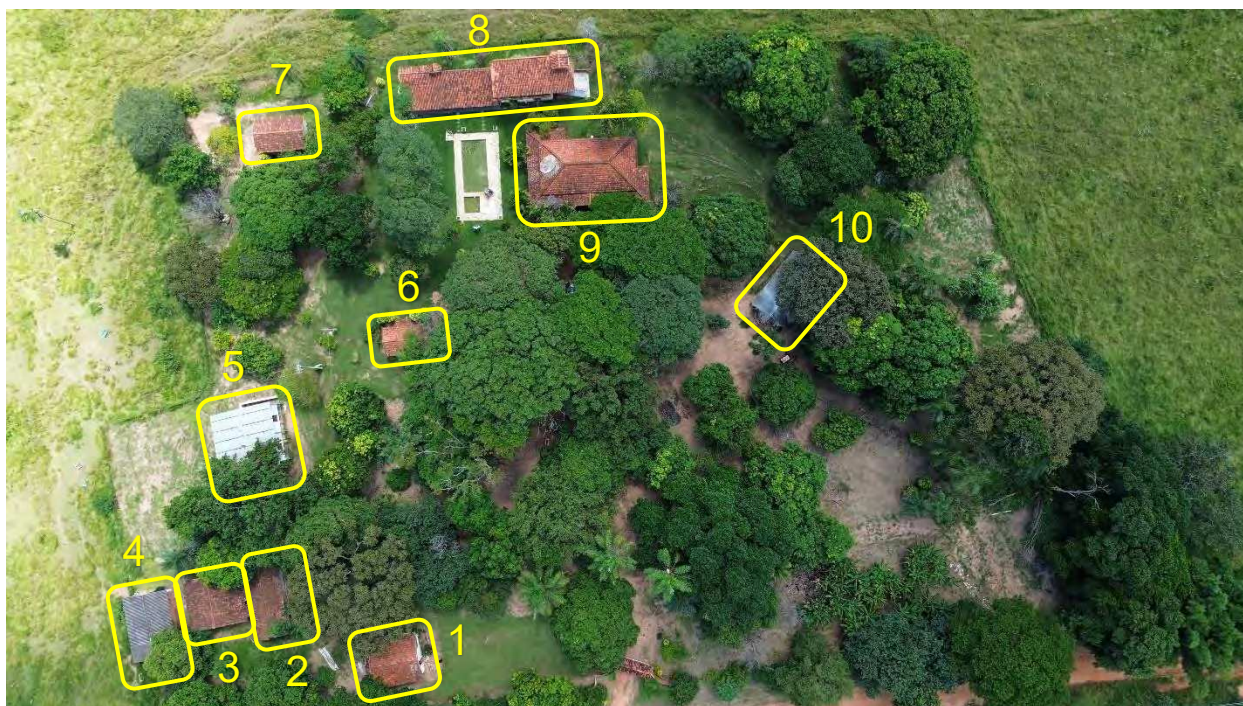
Entretanto, em razão da **inexistência de inscrição ativa no Cadastro Ambiental Rural (CAR)** e da ausência de levantamento ambiental específico, as observações aqui registradas decorrem exclusivamente da inspeção visual realizada em campo, não substituindo estudos ambientais, levantamentos georreferenciados ou análises técnicas específicas eventualmente exigidas pelos órgãos ambientais competentes.

7. DESCRIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Na área não reprodutiva do imóvel, predominantemente destinada ao lazer e recreação dos proprietários, foram identificadas dez (10) benfeitorias, conforme ilustrado na Imagem 3.

Para fins de avaliação, as edificações foram caracterizadas quanto à sua utilização, padrão construtivo, área construída, estado de conservação, idade aparente e potencial de aproveitamento econômico, em conformidade com os critérios estabelecidos pela **NBR 14653-3**. A determinação do valor das benfeitorias será realizada pelo **Método da Quantificação do Custo**, considerando o custo de reprodução das construções, devidamente depreciado em função da idade, estado de conservação e vida útil remanescente de cada imóvel observados durante a vistoria.

As edificações identificadas são classificadas predominantemente como **benfeitorias não reprodutivas**, destinadas à moradia, lazer, apoio e armazenamento, contribuindo para a utilidade e valorização global da propriedade.



3. Vista aérea da área não reprodutiva, com a localização das benfeitorias existentes.

BENFEITORIA 1 – Residência do Zelador

Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada à moradia do zelador da propriedade e de sua família, dispondo de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica.

A edificação possui área construída de **52,97 m²**, sendo composta por sala, banheiro social, cozinha, dois dormitórios e área de serviço. Apresenta padrão construtivo simples, executado em alvenaria revestida por reboco e pintura, cobertura composta por telhas cerâmicas e, em sua porção posterior, telhas onduladas de fibrocimento, ambas apoiadas sobre estrutura de madeira. Possui laje de concreto, revestimento de piso cerâmico, esquadrias externas metálicas e portas internas de madeira.

Durante a vistoria foram observadas fissuras localizadas e desgaste dos revestimentos de pintura, manifestações compatíveis com o envelhecimento natural da construção, ausência de manutenção periódica e idade aparente estimada em aproximadamente **30 anos**.

Considerando as características construtivas, o padrão da edificação, o estado de conservação observado e os parâmetros da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), a construção enquadra-se na **Classe Referencial D**, correspondente ao estado de conservação compreendido entre regular e necessitando de reparos simples.



4. Vista externa da benfeitoria 1.



5. Vista externa da benfeitoria 1.

BENFEITORIA 2 – Depósito de Materiais

Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada ao armazenamento de materiais diversos e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica.

A edificação possui área construída de **40,00 m²**, sendo executada com paredes de madeira, cobertura composta por telhas apoiadas sobre estrutura de madeira e piso cimentado. Apresenta padrão construtivo rústico e compatível com sua finalidade de apoio.

Durante a vistoria foram constatadas aberturas entre as tábuas de madeira e desgaste dos revestimentos de pintura, condições compatíveis com a ausência de manutenções preventivas e corretivas ao longo do tempo. A construção apresenta idade aparente estimada em aproximadamente **35 anos**.

Considerando as características construtivas, o padrão da edificação, o estado geral de conservação e as manifestações observadas durante a inspeção, o imóvel enquadra-se na **Classe Referencial F** da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), correspondente ao estado de conservação compreendido entre necessitando de reparos simples e necessitando de reparos importantes.



6. Vista externa da benfeitoria 2.



7. Vista interna da benfeitoria 2.

BENFEITORIA 3 – Depósito de Materiais

Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada ao armazenamento de materiais diversos e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica.

A edificação possui área construída de **55,30 m²**, sendo constituída por paredes de blocos cerâmicos, divisórias internas em madeira, oitões frontais em madeira, cobertura de telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira e piso cimentado. Apresenta padrão construtivo simples.

Durante a vistoria foi constatada a ausência de revestimento nas paredes externas, bem como aberturas e danos nas divisórias internas de madeira, manifestações compatíveis com a ausência de manutenção periódica e com a idade aparente estimada em aproximadamente **25 anos**.

Considerando as características construtivas, o padrão da edificação e o estado de conservação observado, o imóvel enquadra-se na **Classe Referencial E** da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), correspondente ao estado de conservação necessitando de reparos simples.



8. Vista interna da Benfeitoria 3, utilizada como depósito de equipamentos e de materiais.



9. Vista interna da Benfeitoria 3, utilizada como depósito de equipamentos e de materiais.



10. Vista interna da Benfeitoria 3, utilizada como depósito de equipamentos e de materiais.

BENFEITORIA 4 – Depósito de Materiais

Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada ao armazenamento de materiais diversos e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica.

A edificação possui área construída de **54,90 m²**, sendo constituída por paredes de blocos cerâmicos, oitões frontais em madeira, cobertura em telhas onduladas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira e piso revestido por pedrisco. Apresenta padrão construtivo simples.

Durante a vistoria foi constatada a ausência de revestimento das paredes laterais e revestimento simples nas paredes da frente e fundos. A edificação apresenta idade aparente estimada em aproximadamente **15 anos**.

Considerando as características construtivas e o estado geral de conservação observado, a construção enquadra-se na **Classe Referencial D** da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), correspondente ao estado de conservação compreendido entre regular e necessitando de reparos simples.



11. Vista da Benfeitoria 4, utilizada como depósito de equipamentos e de materiais.



12. Vista interna da Benfeitoria 4, utilizada como depósito de equipamentos e de materiais.



13. Vista interna da Benfeitoria 4, utilizada como depósito de equipamentos e de materiais.

BENFEITORIA 5 – Edificação de Apoio

Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada anteriormente a atividades de apoio da propriedade, encontrando-se atualmente sem utilização definida e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica.

A edificação possui **dois pavimentos** e área construída total de **152,20 m²**, sendo composta por duas amplas salas e dois banheiros atualmente desativados. O sistema construtivo é composto por alvenaria, cobertura metálica apoiada sobre estrutura metálica, laje de concreto entre os pavimentos, piso cerâmico, esquadrias externas em ferro e madeira e instalações elétricas desativadas. O acesso ao pavimento superior ocorre por escada externa de concreto.

Durante a vistoria foram observadas fissuras localizadas, pequenos danos nos revestimentos internos e externos e desgaste da pintura, manifestações compatíveis com a ausência de manutenção periódica e idade aparente estimada em aproximadamente **30 anos**.

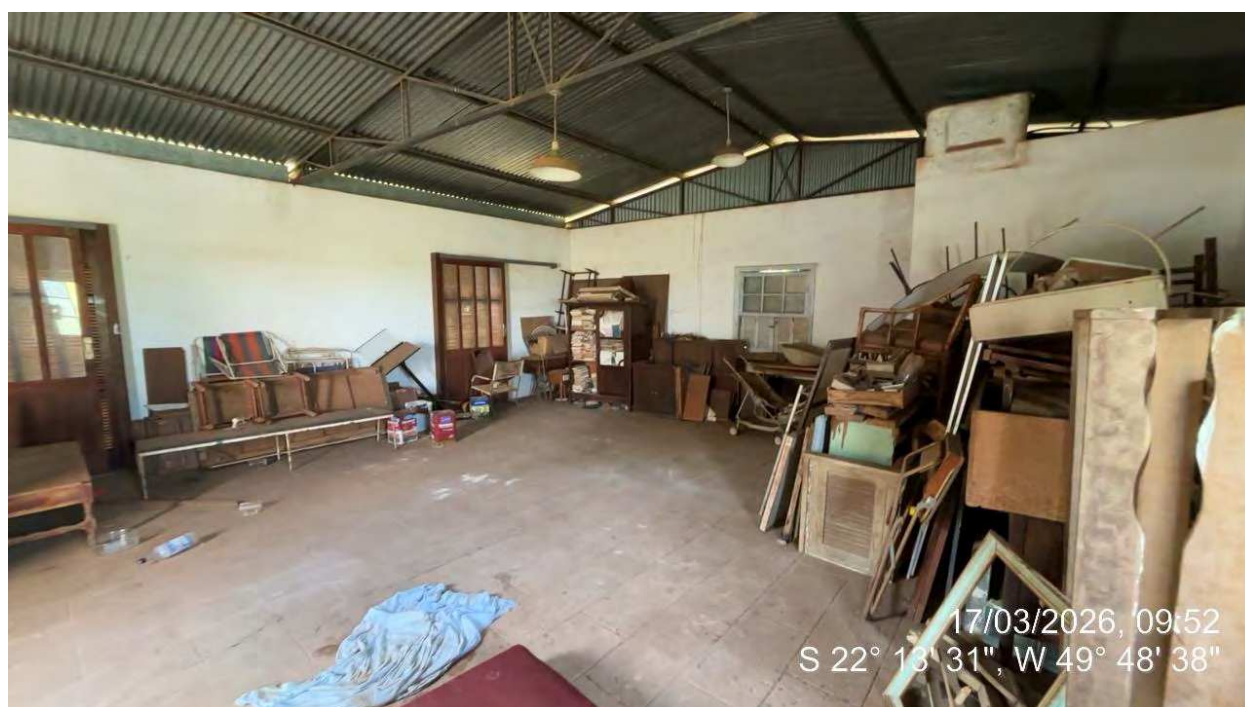
Considerando as características construtivas, o padrão da edificação e o estado geral de conservação, a construção enquadra-se na **Classe Referencial D** da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), correspondente ao estado compreendido entre regular e necessitando de reparos simples.



14. Vista da Benfeitoria 5, utilizada como depósito de materiais.



15. Vista da Benfeitoria 5, utilizada como depósito de materiais.



16. Vista interna do piso superior da Benfeitoria 5, utilizada como depósito de materiais.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

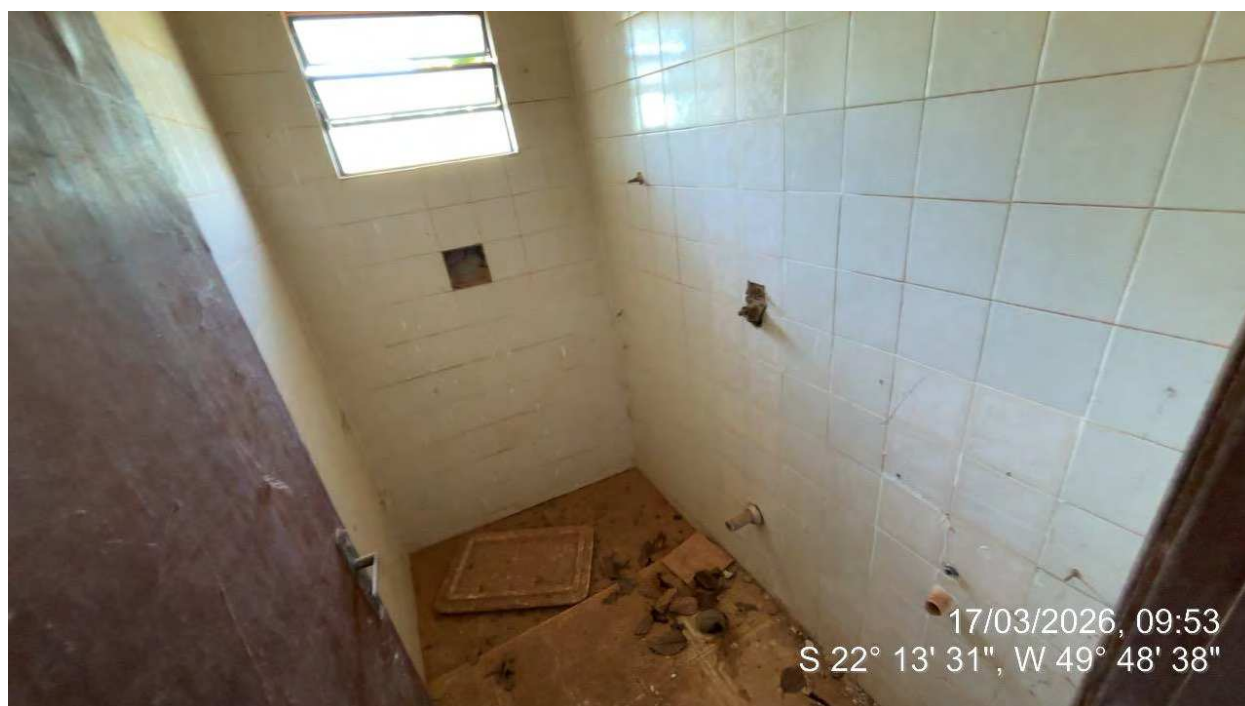
ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

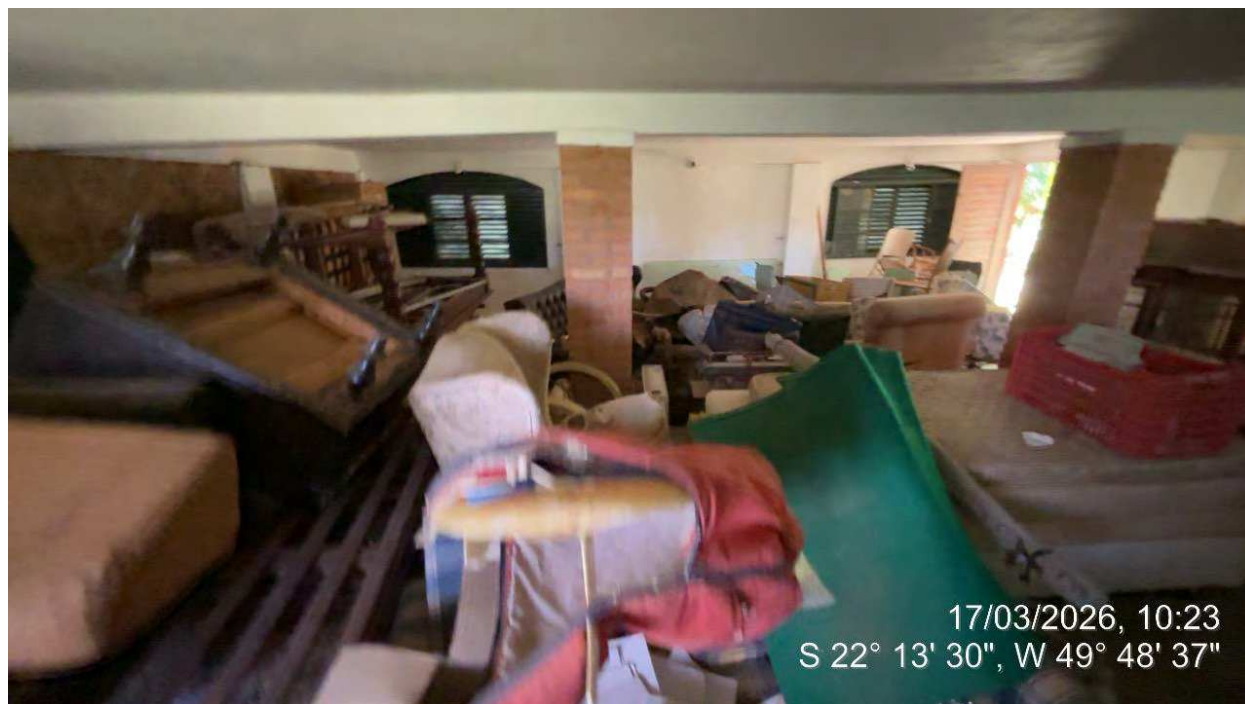
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



17. Vista interna do piso superior da Benfeitoria 5, utilizada como depósito de materiais.



18. Vista das instalações da Benfeitoria 5, utilizada como depósito de materiais.



19. Vista do piso térreo da Benfeitoria 5, utilizada como depósito de materiais e móveis.



20. Vista do piso térreo da Benfeitoria 5, utilizada como depósito de materiais e móveis.

BENFEITORIA 6 – Edificação de Lazer

Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada ao lazer e recreação dos usuários da propriedade e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica.

A edificação possui área construída total de **31,02 m²**, sendo composta por duas salas e cozinha. Apresenta padrão construtivo simples, executado em alvenaria de tijolos cerâmicos maciços, cobertura em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira, forro de madeira, piso em ardósia, esquadrias externas de madeira e instalações elétricas atualmente desativadas.

Durante a vistoria foram observadas fissuras localizadas, pequenos danos nos revestimentos internos e externos e desgaste da pintura, manifestações compatíveis com a ausência de manutenção periódica e idade aparente estimada em aproximadamente **30 anos**.

Considerando as características construtivas e o estado geral de conservação observado, a construção enquadra-se na **Classe Referencial D** da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), correspondente ao estado compreendido entre regular e necessitando de reparos simples.



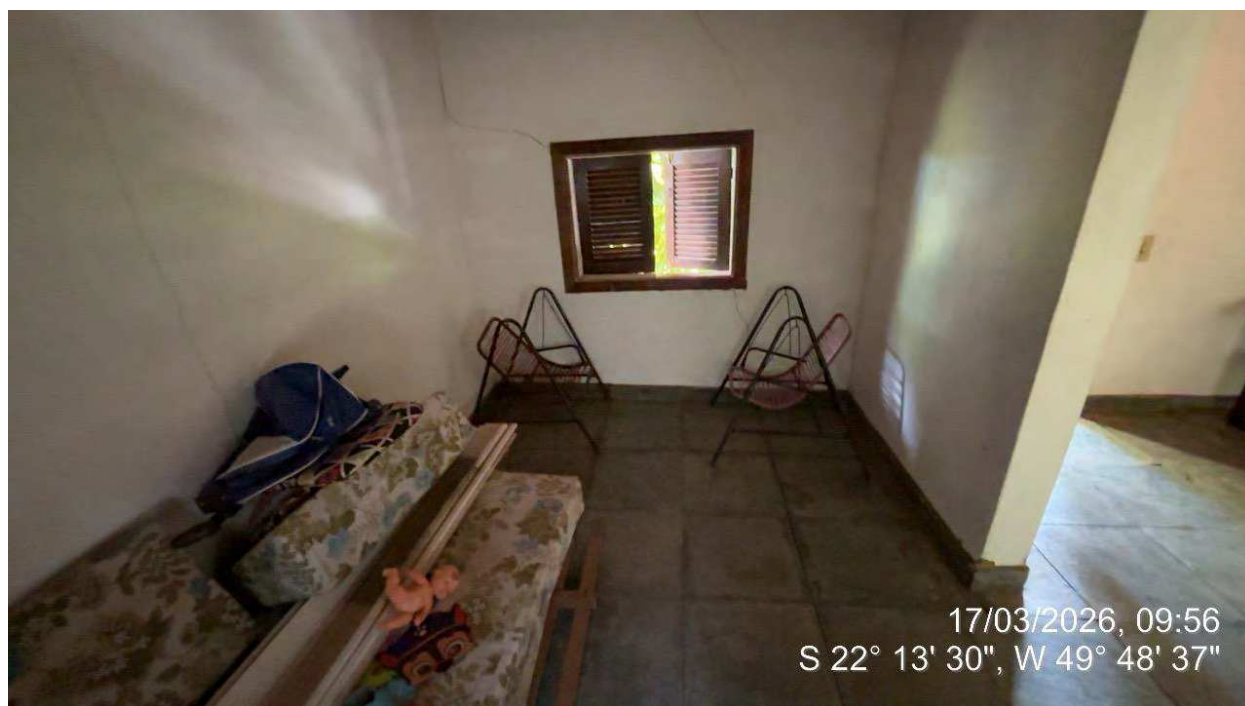
21. Vista da Benfeitoria 6, utilizada como área de lazer para crianças.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

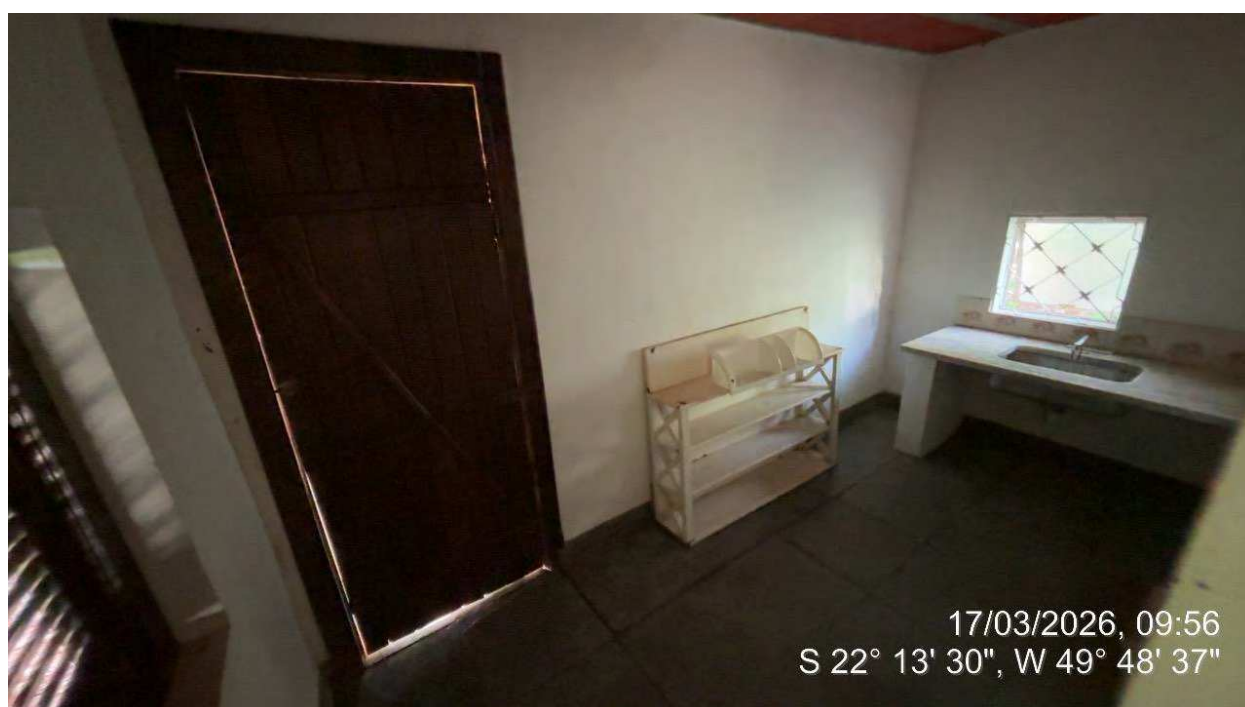
ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



22. Vista interna da Benfeitoria 6, utilizada como área de lazer para crianças.



23. Vista interna da Benfeitoria 6, utilizada como área de lazer para crianças.

BENFEITORIA 7 – Depósito de Materiais

Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada ao armazenamento de materiais diversos e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica.

A edificação possui área construída de **36,75 m²**, sendo constituída por paredes de blocos cerâmicos revestidos por reboco e pintura, cobertura em telhas onduladas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira e piso revestido por pedrisco. Apresenta padrão construtivo simples.

Durante a vistoria foram observados desgastes dos revestimentos de pintura, compatíveis com a ausência de manutenção periódica. A construção apresenta idade aparente estimada em aproximadamente **15 anos**.

Considerando as características construtivas e o estado geral de conservação observado, o imóvel enquadra-se na **Classe Referencial D** da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), correspondente ao estado compreendido entre regular e necessitando de reparos simples.



24. Vista da Benfeitoria 7, utilizada como depósito de materiais.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

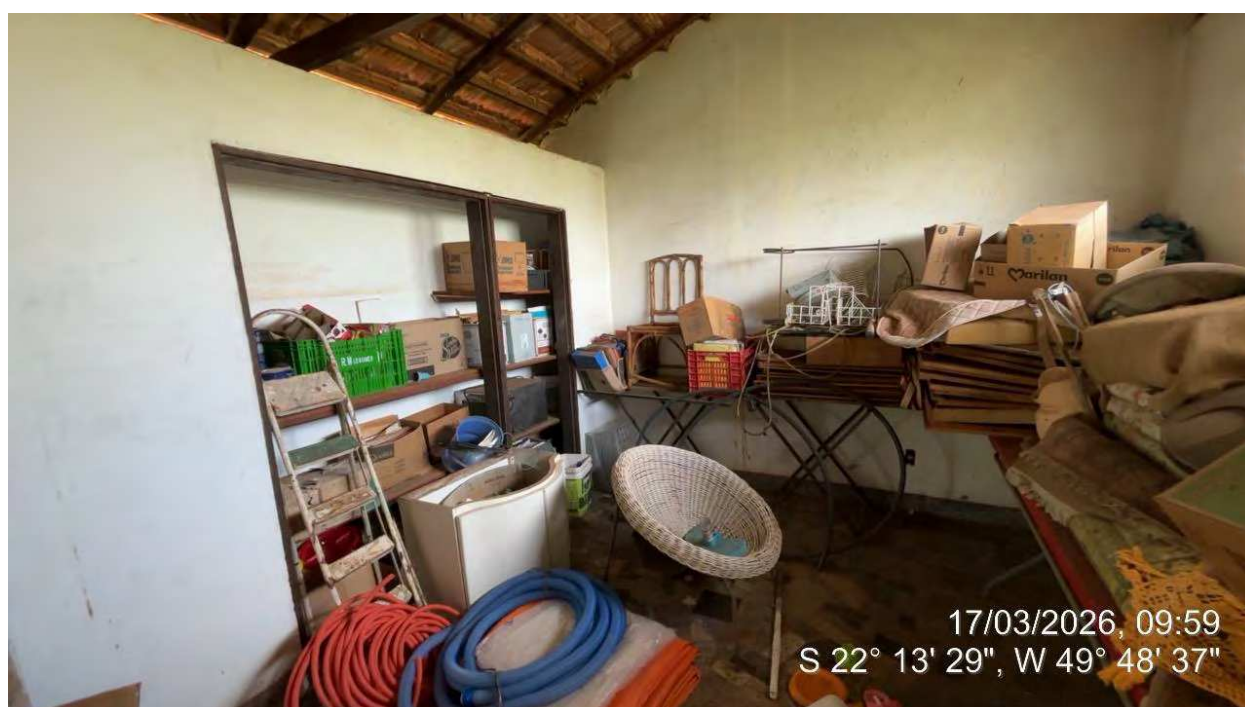
ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



25. Vista interna da Benfeitoria 7, utilizada como depósito de materiais.



26. Vista interna da Benfeitoria 7, utilizada como depósito de materiais.

BENFEITORIA 8 – Área de Lazer e Hospedagem

Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada ao lazer dos proprietários e à acomodação eventual de hóspedes, dispondo de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica.

A edificação possui área total de 178,75 m², sendo 79,75 m² correspondentes ao telheiro e 99,00 m² de área construída fechada. A construção desenvolve-se em dois pavimentos, apresentando padrão construtivo simples a médio, compatível com sua finalidade de lazer e apoio.

Na área do telheiro encontram-se instalados churrasqueira, área destinada à cocção de alimentos e duas pias. O ambiente possui piso revestido em ardósia, revestimento cerâmico nas áreas molhadas adjacentes às pias e paredes revestidas por reboco e pintura.

No pavimento térreo localizam-se uma cozinha e dois sanitários. Os ambientes possuem piso cerâmico ladrilhado, revestimento cerâmico nas paredes até o teto e encontram-se equipados com pias e bacias sanitárias.

No pavimento superior encontram-se uma sala e um sanitário, sendo o acesso realizado por escada metálica localizada externamente à edificação. Os ambientes possuem piso cimentado com acabamentos cerâmicos, cobertura de telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura metálica aparente, janelas e portas metálicas, acabamento de pintura sobre reboco e características construtivas compatíveis com a finalidade de apoio e hospedagem eventual.

Durante a vistoria foram observadas ausência pontual de telhas cerâmicas na cobertura desgastes dos revestimentos de pintura interna e externa, manifestações compatíveis com o envelhecimento natural da construção, ausência de manutenção periódica e idade aparente estimada em aproximadamente **25 anos**.

Há, na área externa, uma piscina desativada que necessita de reformas para sua utilização. Por estar desativada, este dispositivo não será considerado na avaliação da benfeitoria pois será necessário investir verba para sua reforma e reativação.

Considerando as características construtivas, a destinação da edificação, o padrão construtivo, a idade aparente e o estado geral de conservação observado, o imóvel enquadra-se na **Classe Referencial D** da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), correspondente ao estado de conservação compreendido entre regular e necessitando de reparos simples.



27. Vista da Benfeitoria 8, utilizada como área de lazer.



28. Vista interna da Benfeitoria 8, utilizada como área de lazer.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



29. Vista interna da Benfeitoria 8, utilizada como área de lazer.



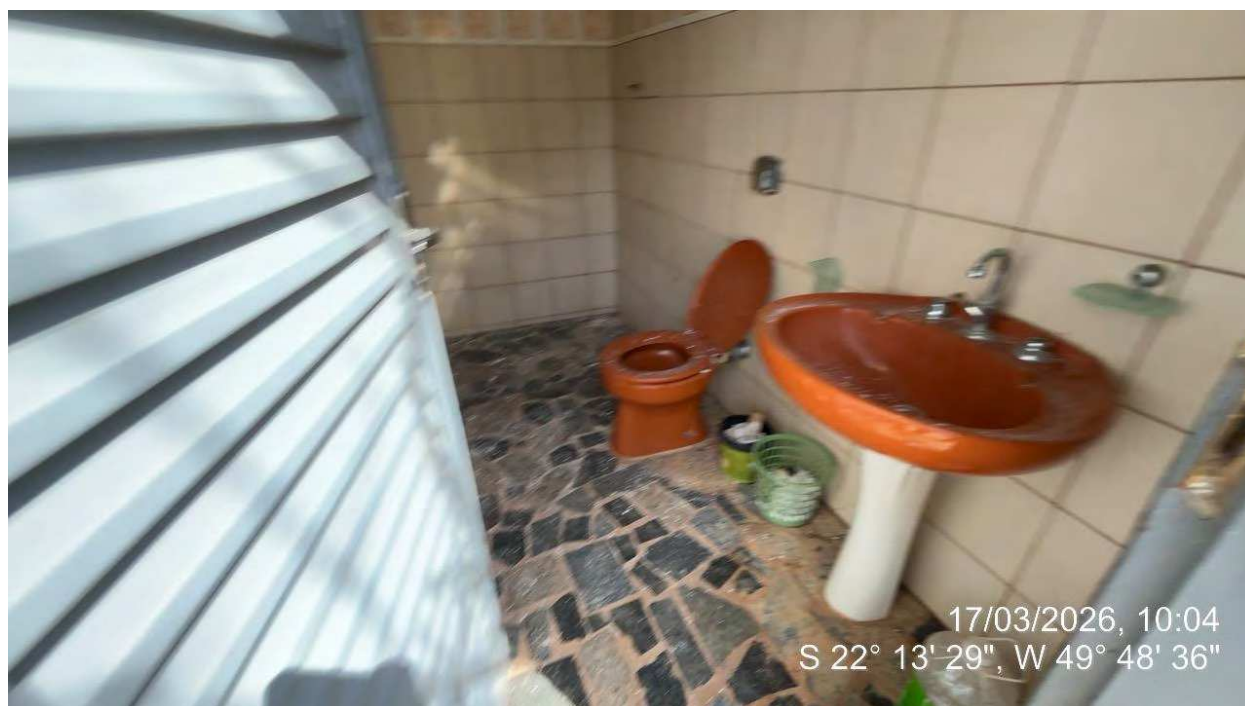
30. Vista da Benfeitoria 8, utilizada como área de lazer.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

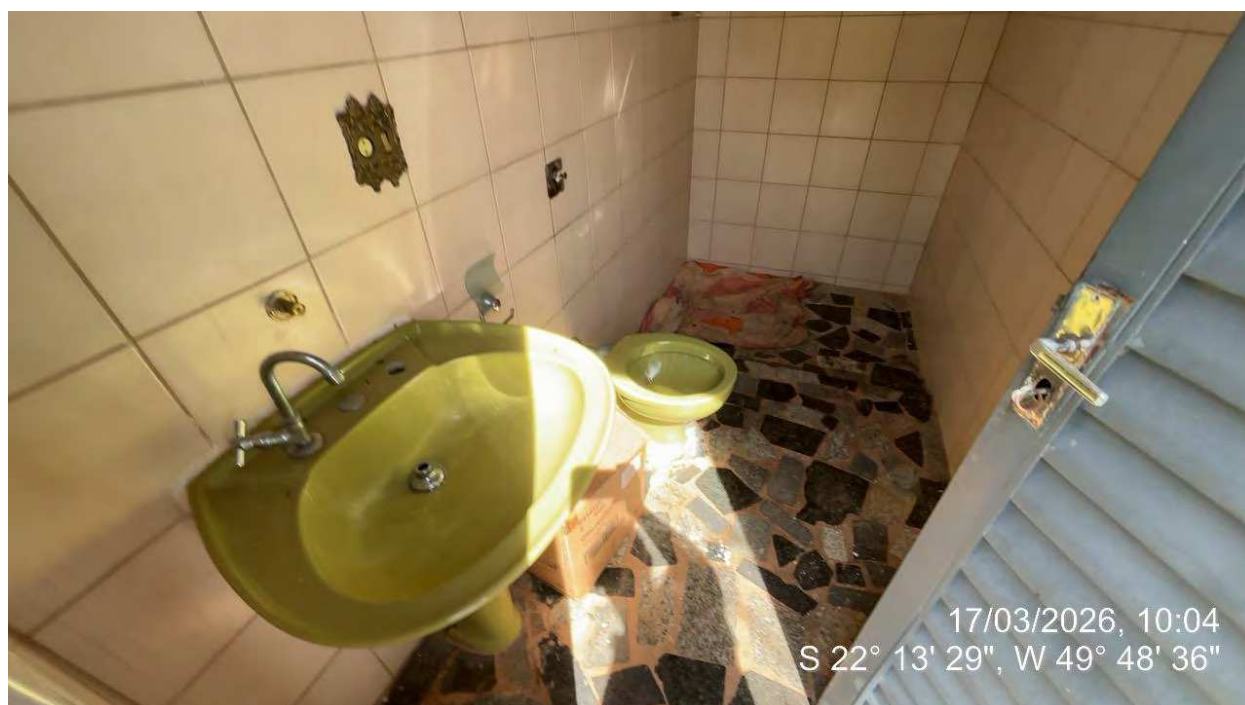
ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



31. Vista do banheiro localizado no piso inferior da Benfeitoria 8, utilizada como área de lazer.



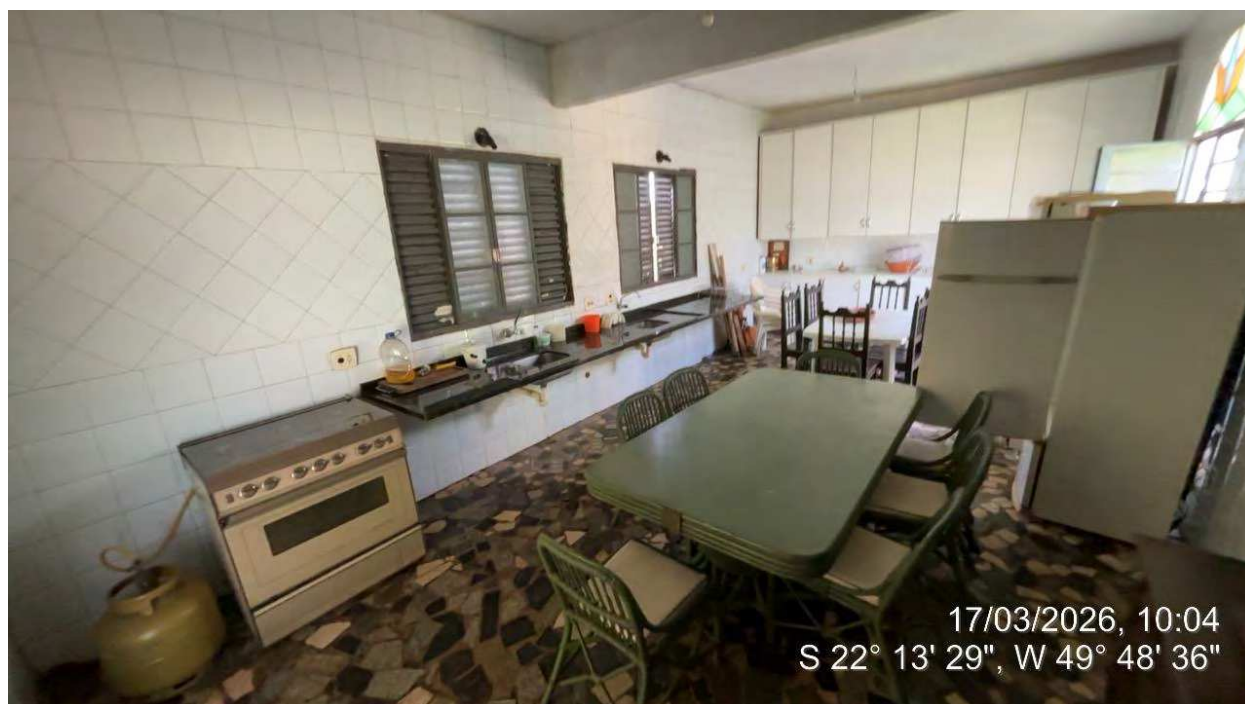
32. Vista do banheiro localizado no piso inferior da Benfeitoria 8, utilizada como área de lazer.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

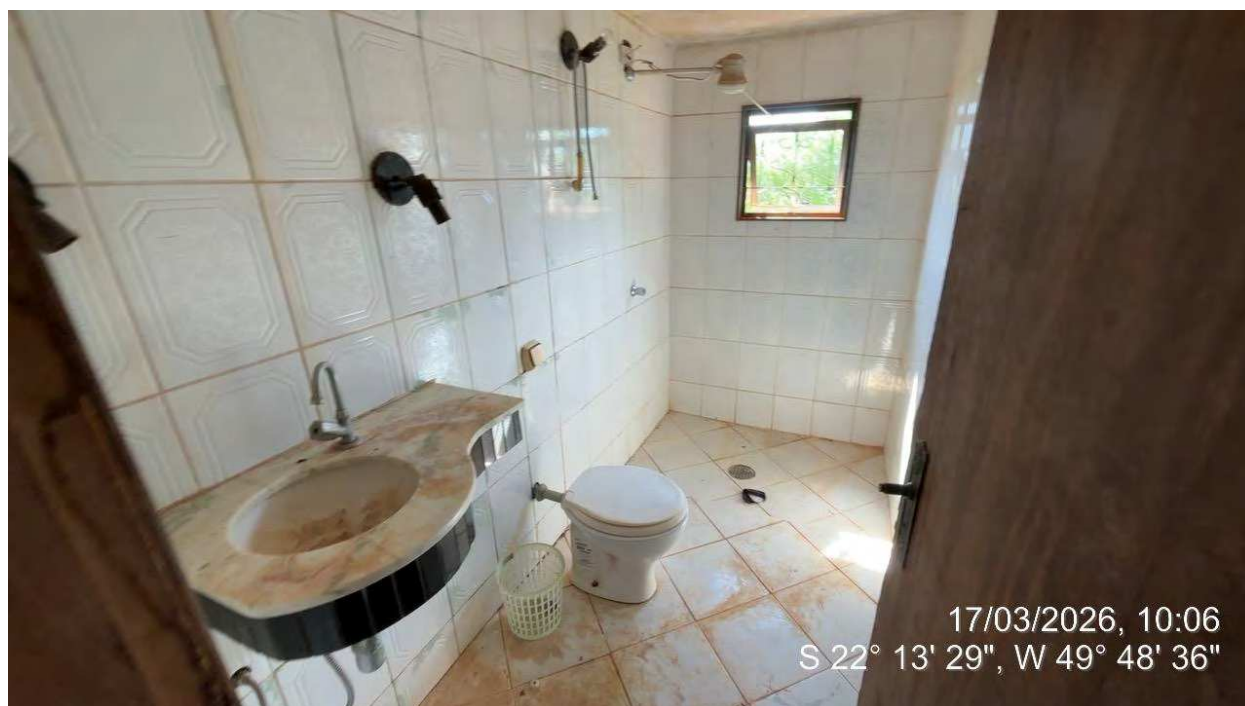
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



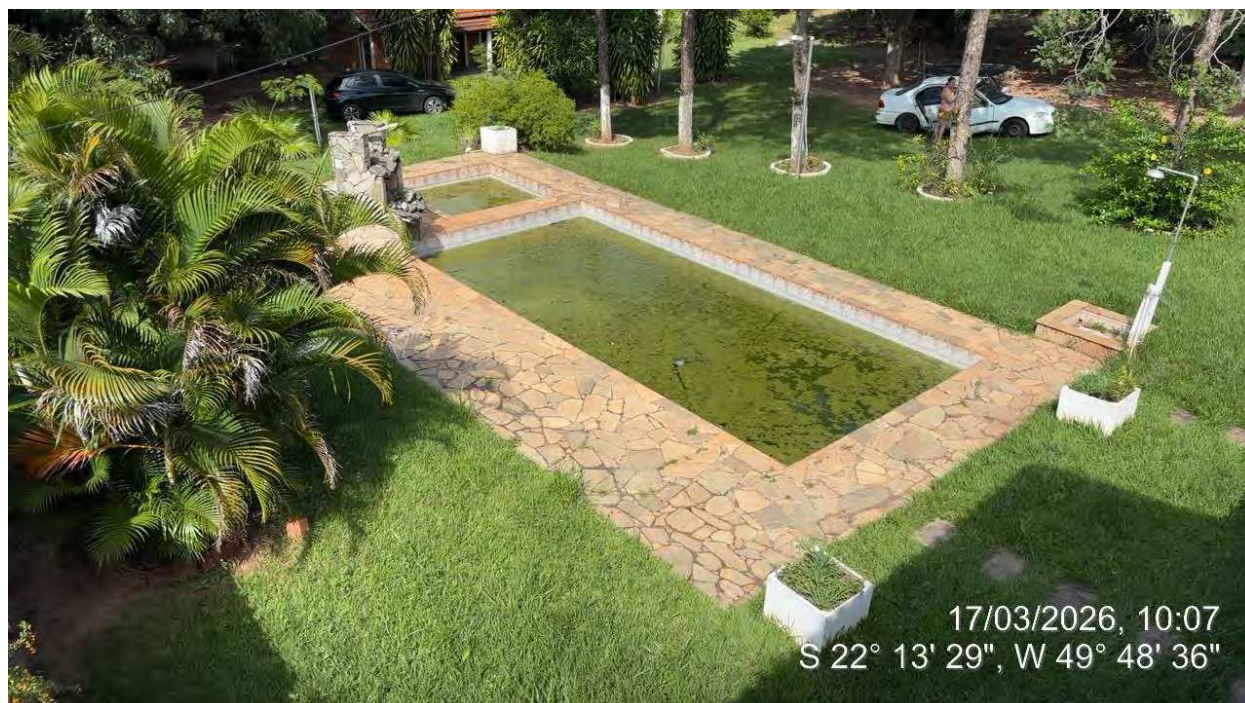
33. Vista da cozinha localizada no piso inferior da Benfeitoria 8, utilizada como área de lazer.



34. Vista da sala localizada no piso superior da Benfeitoria 8, utilizada como área de lazer.



35. Vista do banheiro localizado no piso superior da Benfeitoria 8, utilizada como área de lazer.



36. Vista da piscina desativada.

BENFEITORIA 9 – Casa Sede

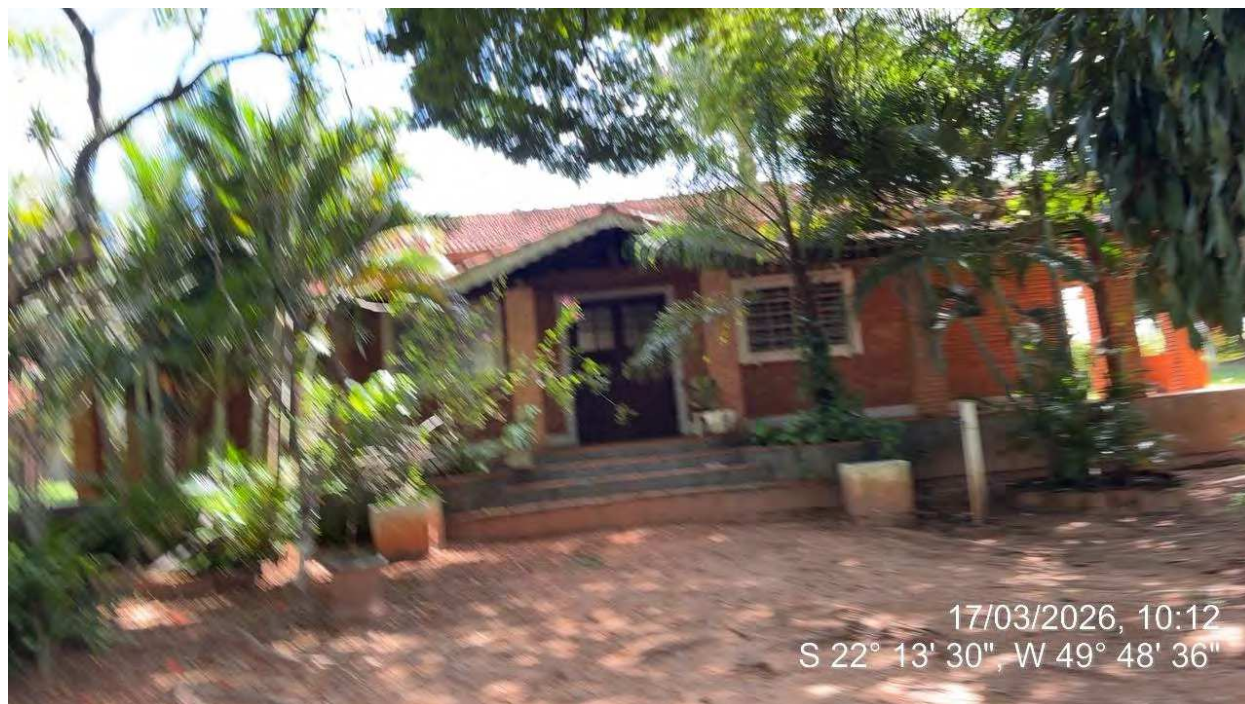
Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada à acomodação dos proprietários e/ou de hóspedes, constituindo a principal edificação residencial da propriedade. A construção dispõe de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica, integrando o conjunto de benfeitorias destinadas ao lazer, permanência e apoio aos usuários do imóvel.

A edificação possui área total de **200,85 m²**, sendo **105,00 m²** correspondentes a telheiro e **95,85 m²** de área construída fechada, apresentando padrão construtivo simples a médio, compatível com sua utilização residencial e de lazer.

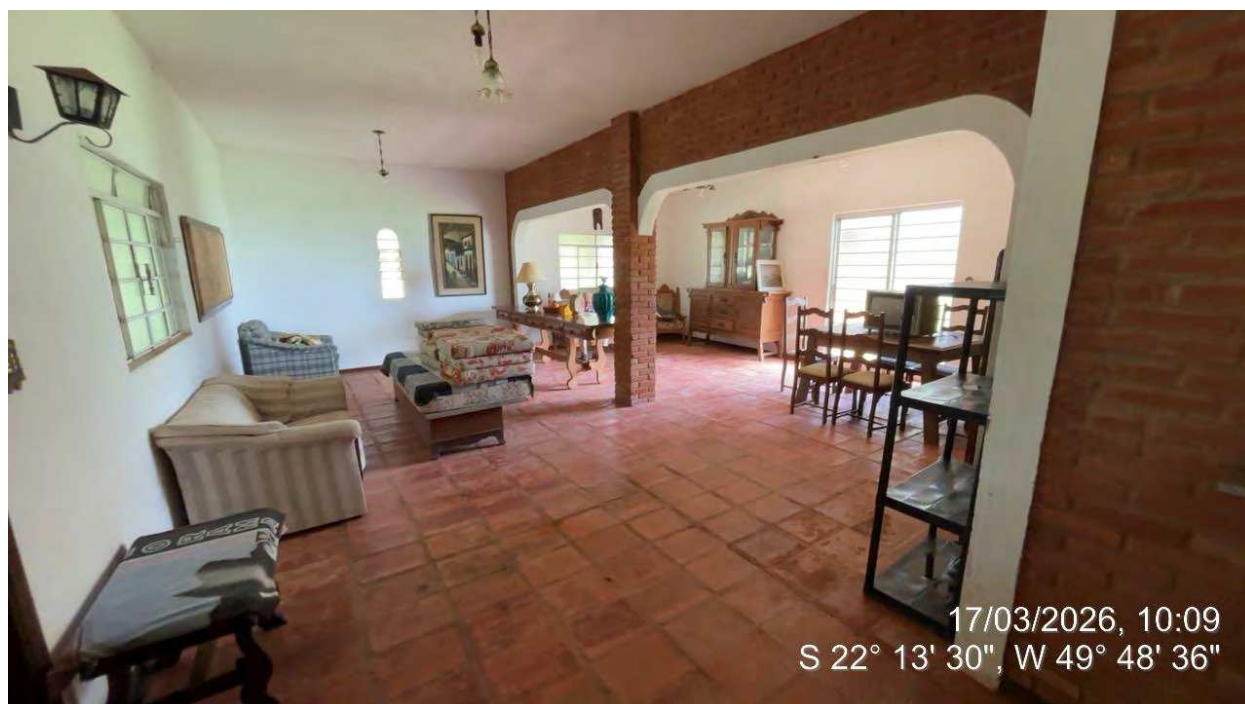
A residência é composta por duas salas, dois dormitórios e um banheiro social. A área coberta por telheiro amplia a funcionalidade da edificação, proporcionando espaços destinados à convivência, circulação e permanência dos usuários. A construção é provida de telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira, laje de concreto, piso de lajotas cerâmicas, portas e janelas metálicas voltadas para a área externa e portas de madeira do lado interno, acabamento interno misto entre pintura sobre reboco e alvenaria de tijolos aparentes. Nas áreas molhadas, o revestimento de azulejos possui altura de aproximadamente 1,60 metros.

Durante a vistoria foram observados desgastes dos revestimentos de pintura interna e externa, manifestações compatíveis com o envelhecimento natural da construção, ausência de manutenção periódica e idade aparente estimada em aproximadamente **25 anos**. Não foram constatadas patologias estruturais aparentes que comprometessem a estabilidade da edificação na data da inspeção.

Considerando as características construtivas, a destinação residencial da edificação, o padrão construtivo, a idade aparente e o estado geral de conservação observado, o imóvel enquadra-se na **Classe Referencial D** da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), correspondente ao estado de conservação compreendido entre regular e necessitando de reparos simples.



37. Vista da Benfeitoria 9, utilizada como casa sede da propriedade.



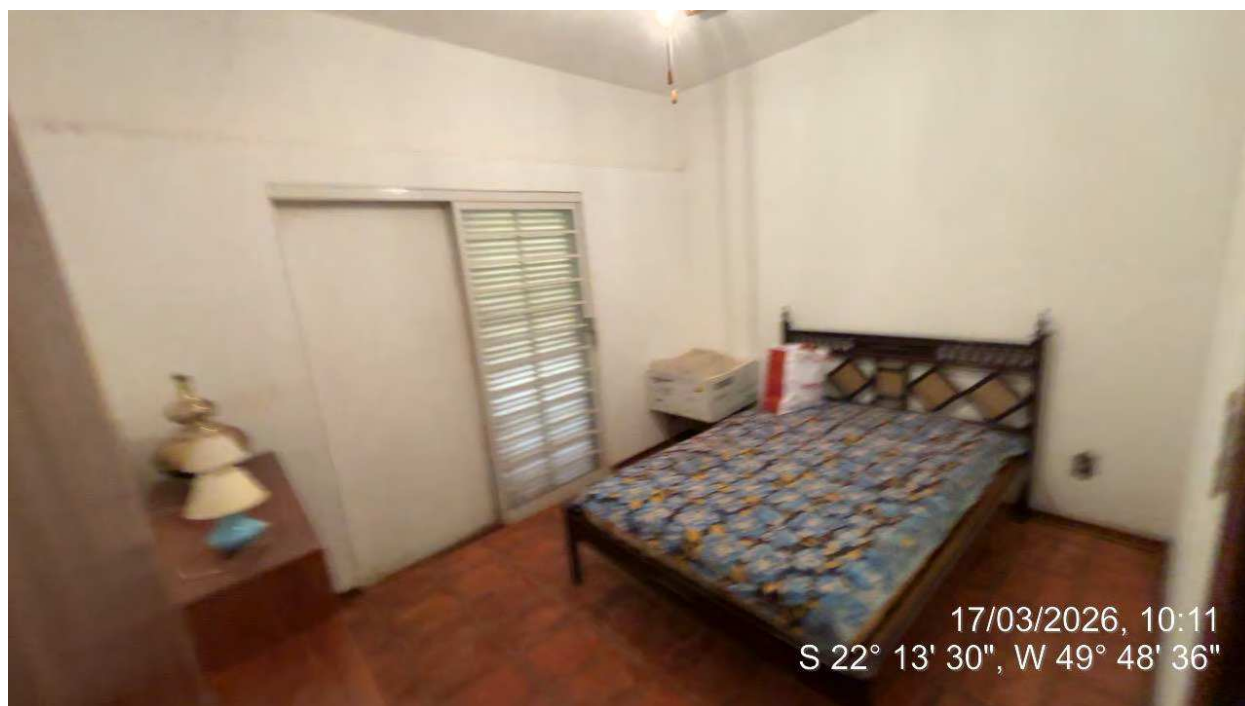
38. Vista interna da Benfeitoria 9, utilizada como casa sede da propriedade.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



39. Vista dos dormitórios da benfeitoria 9.



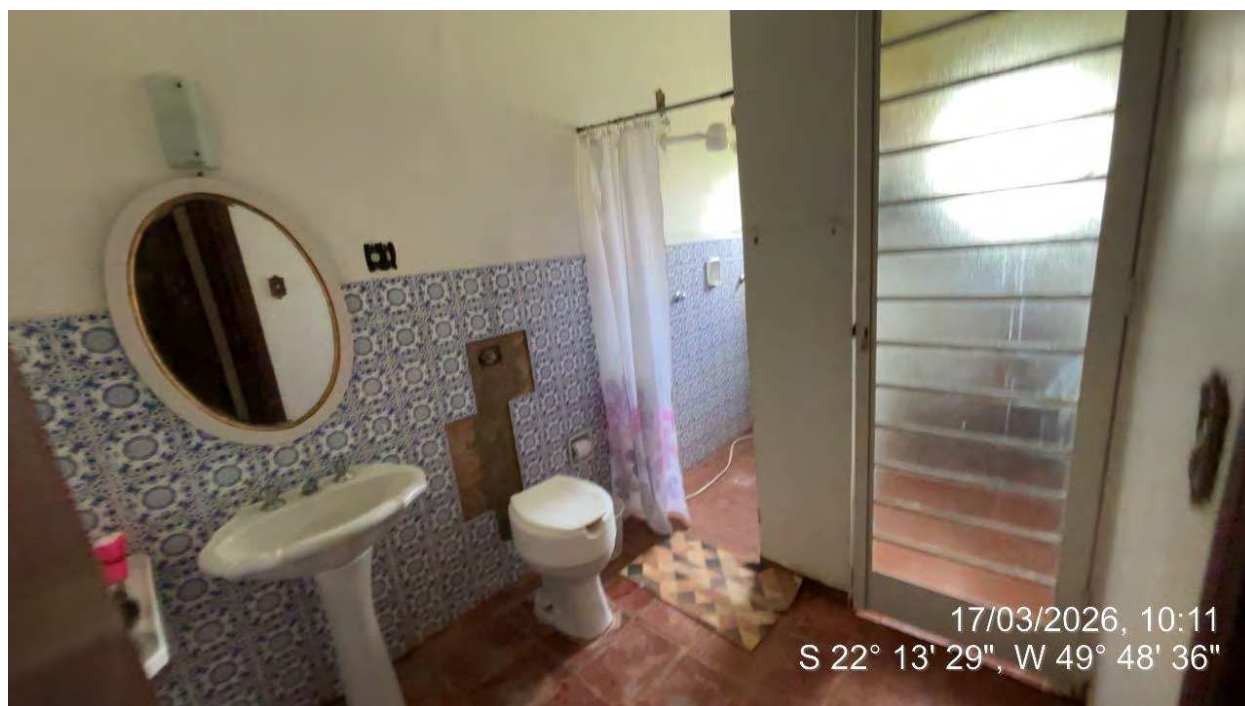
40. Vista dos dormitórios da benfeitoria 9.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

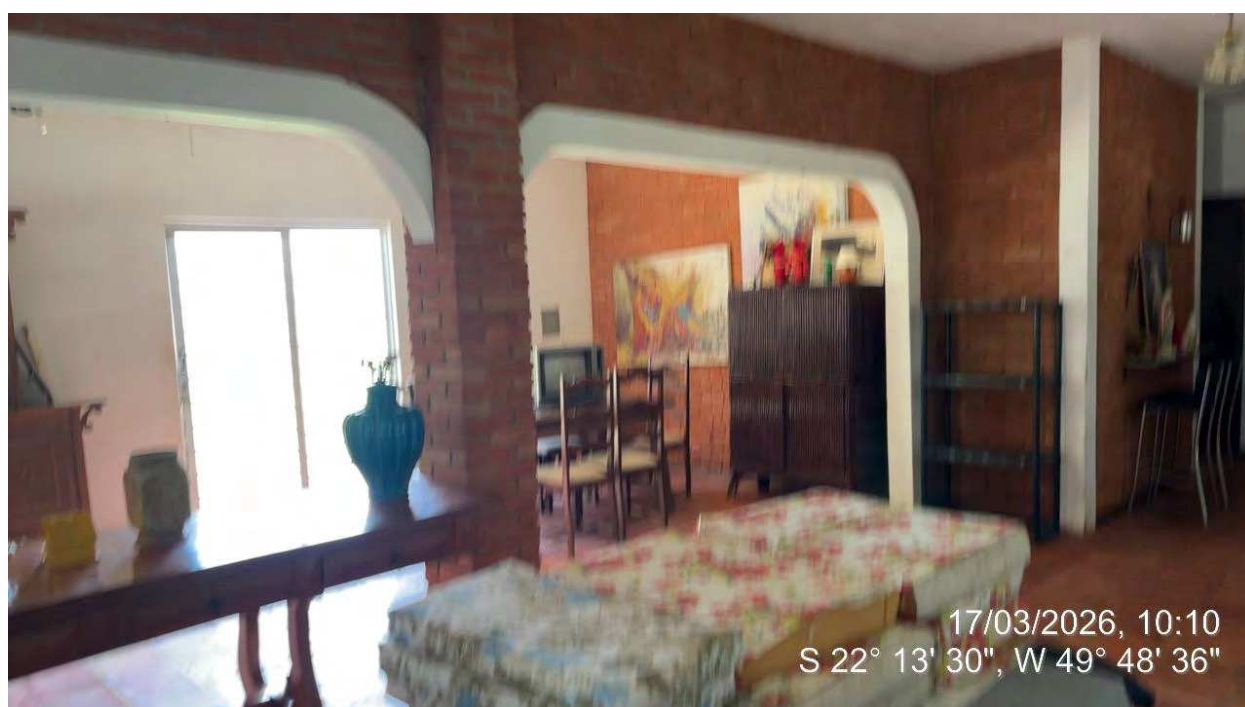
ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



41. Vista do banheiro social da benfeitoria 9.



42. Vista interna da Benfeitoria 9, utilizada como casa sede da propriedade.

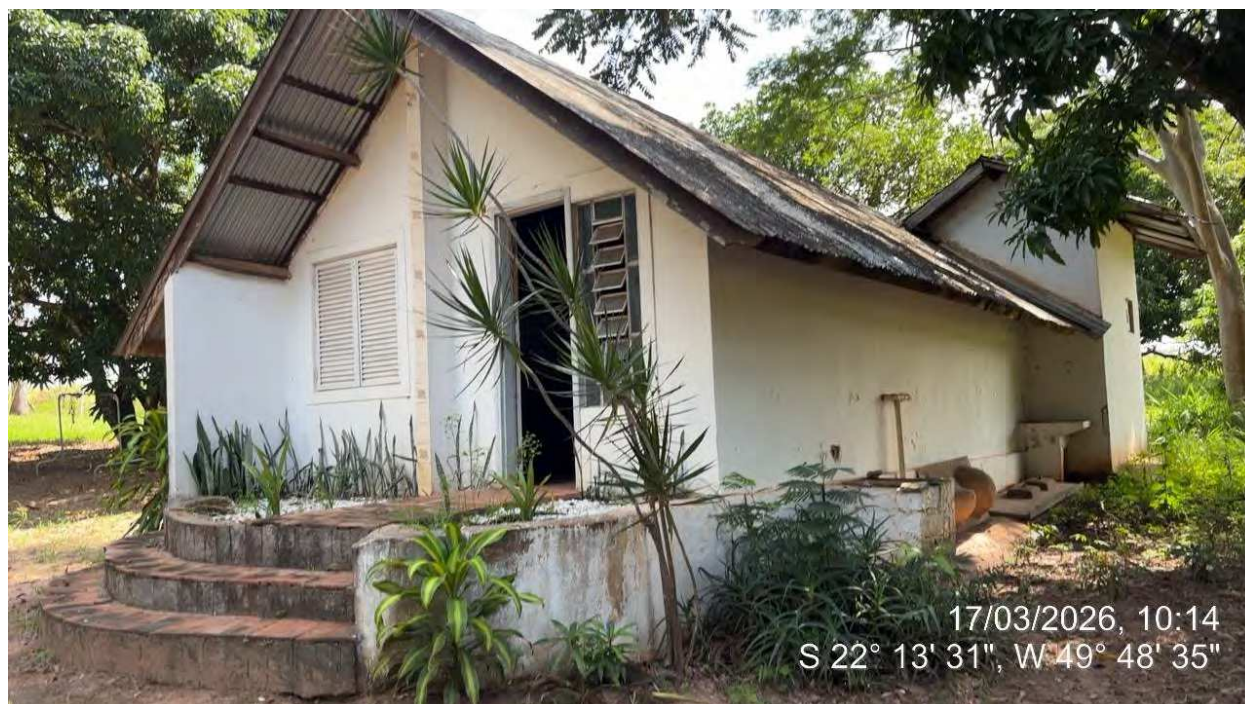
BENFEITORIA 10 - Chalé

Trata-se de benfeitoria não reprodutiva destinada para acomodação de hóspedes e dispõe de abastecimento de água e energia elétrica.

A construção possui área total de **67,60 m²** e possui cozinha tipo americana, sala, dormitório 1 sanitário. A cobertura é composta por telhas metálicas apoiadas sobre estrutura metálica, não possui forro. O piso é composto por lajotas cerâmicas, há azulejos apenas acima da pia da cozinha e o restante é revestido com pintura sobre reboco. As portas e janelas voltadas para a área externa são metálicas e internas de madeira.

Durante a vistoria foram observadas fissuras e desgastes na pintura interna e externa, compatíveis com a ausência de manutenção periódica. A construção apresenta idade aparente estimada em aproximadamente **20 anos**.

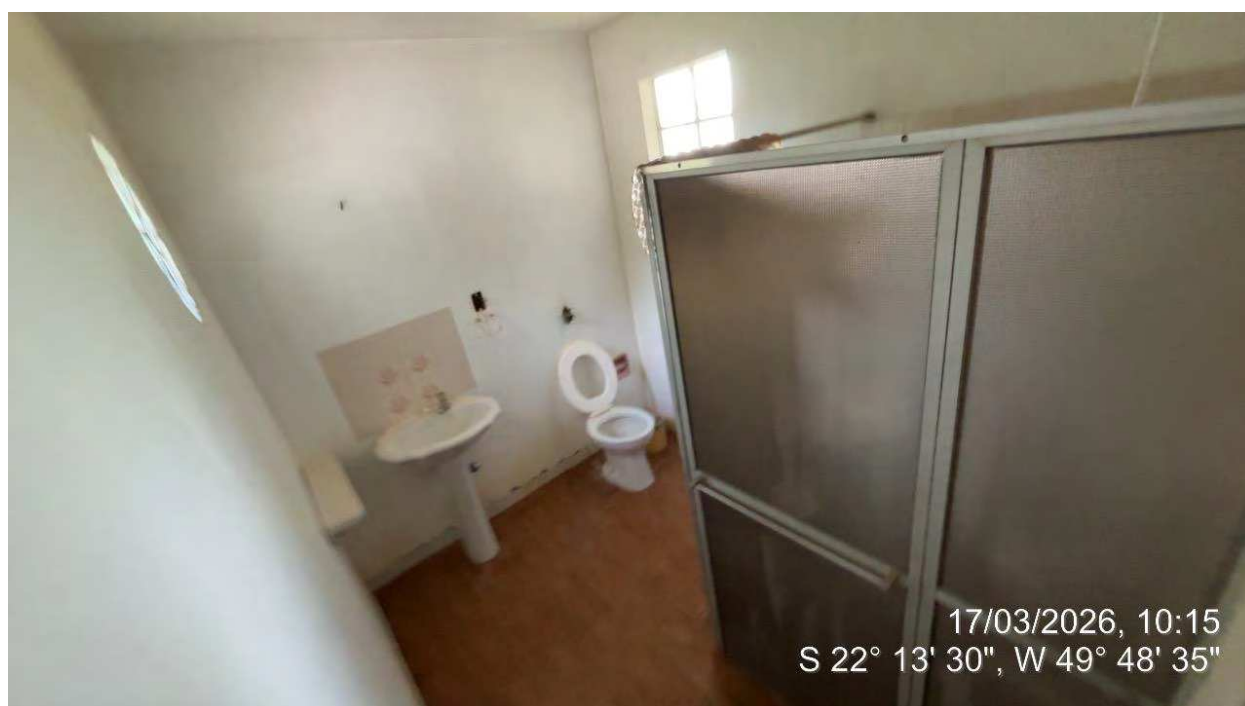
Considerando as características construtivas e o estado geral de conservação observado, o imóvel enquadra-se na **Classe Referencial D** da tabela Ross-Heidecke (Anexo III), correspondente ao estado compreendido entre regular e necessitando de reparos simples.



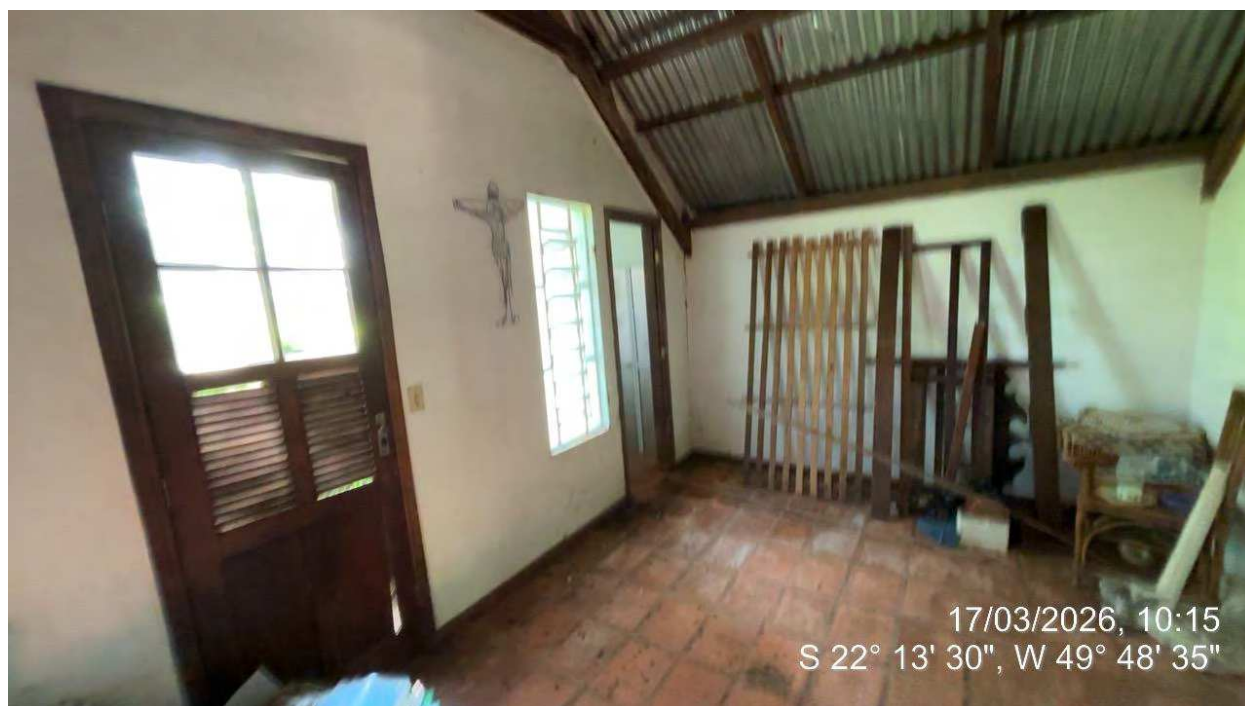
43. Vista interna da Benfeitoria 10, utilizada como acomodação para hóspedes.



44. Vista interna da Benfeitoria 10, utilizada como acomodação para hóspedes.



45. Vista interna do banheiro da Benfeitoria 10, utilizada como acomodação para hóspedes.



46. Vista interna do dormitório da Benfeitoria 10, utilizada como acomodação para hóspedes.



47. Vista interna do dormitório da Benfeitoria 10, utilizada como acomodação para hóspedes.

8. CARACTERIZAÇÃO AGRONÔMICA E AMBIENTAL DO IMÓVEL

A presente caracterização agronômica e ambiental foi elaborada com base em vistoria técnica realizada no imóvel, análise documental, observações de campo, imagens de satélite, dados declaratórios constantes no **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR** e informações constantes nos autos.

A caracterização tem por objetivo identificar os aspectos físicos, produtivos, ambientais e de aptidão econômica da propriedade rural, considerando sua influência direta sobre o valor de mercado do imóvel, em conformidade com os critérios estabelecidos pela **NBR 14653-3**.

8.1 Uso e Ocupação do Solo

O imóvel apresenta ocupação predominante destinada a atividade de Recreação/lazer. As áreas atualmente identificadas distribuem-se conforme **tabela 1**. Verificou-se que a utilização predominante da propriedade é compatível com as características regionais e com a aptidão agronômica observada durante a vistoria:

Uso do Solo	Área Aproximada
Área agricultável	3,00 ha
Pastagem	3,00 ha
Vegetação nativa	1,46 ha
APP	0 ha
Reserva Legal	0 ha
Benfeitorias/sede	1,46 ha
Área inaproveitável	0 ha

Tabela 1: Áreas do imóvel

8.2 Aptidão Agrícola

Com base nas características topográficas, tipo de solo, disponibilidade hídrica e condições de mecanização, o imóvel apresenta aptidão para:

- ☒ **Culturas anuais**
- ☒ **Culturas permanentes**
- ☒ **Pecuária de corte**
- ☒ **Pecuária leiteira**

O potencial produtivo da área é considerado:

- ☐ Baixo
- ☒ **Médio**
- ☐ Bom
- ☐ Elevado

A classificação acima considera as condições observadas em campo, bem como as limitações físicas e ambientais existentes.

8.3 Características do Solo

Durante a vistoria, observou-se predominância de solo do tipo:

- ☒ **Latossolo**
- ☐ Argissolo
- ☐ Nitossolo
- ☐ Cambissolo
- ☐ Outro:

Quanto às condições gerais:

- Fertilidade aparente: **Boa**, considerando a cobertura vegetal existente e a ausência de sinais visíveis de degradação severa do solo.
- Profundidade do solo: **Profunda**, sem afloramentos rochosos significativos observados durante a vistoria
- Pedregosidade: **Baixa**, não sendo verificadas concentrações relevantes de pedras que dificultem o aproveitamento da área;
- Suscetibilidade à erosão: **Média**, em razão do relevo ondulado (Grau 2), embora a cobertura vegetal existente contribua para a proteção superficial do solo.
- Capacidade de mecanização: **Média a Alta**, sendo possível a utilização da maior parte da área com equipamentos agrícolas, observadas as limitações impostas pelo relevo ondulado

Não foram identificados, salvo melhor análise agrônômica específica, indícios relevantes de contaminação ou degradação severa do solo.

8.4 Topografia e Relevô

O relevo predominante do imóvel é classificado como:

- ☐ Plano
- ☐ Suave ondulado
- ☒ Ondulado
- ☐ Forte ondulado
- ☐ Montanhoso

A topografia observada influencia diretamente a mecanização agrícola, a drenagem superficial e o potencial de aproveitamento econômico da propriedade.

8.5 Recursos Hídricos

Não foram identificados no imóvel a presença de recursos hídricos:\

8.6 Aspectos Ambientais

Conforme análise documental e vistoria realizada, o imóvel apresenta:

Área de Preservação Permanente – APP

- ☐ Existente
- ☒ Não identificada

Descrição: Não há, dentro da propriedade ou nas proximidades, rio, curso de água ou nascentes visíveis que submetam a necessidade de áreas de preservação

Reserva Legal

- ☐ Averbada
- ☐ Declarada no CAR
- ☒ Não identificada

Área aproximada: 0 ha

Vegetação Nativa

- ☒ Preservada
- ☐ Parcialmente antropizada
- ☐ Suprimida parcialmente

Passivos Ambientais

- ☒ Não identificados indícios relevantes

ou

- ☐ Foram identificados possíveis passivos ambientais consistentes em:

8.7 Cadastro Ambiental Rural – CAR

Com o objetivo de verificar a regularidade ambiental e cadastral do imóvel, foram realizadas consultas junto ao **Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR)**, por meio da plataforma eletrônica oficial disponibilizada pelo Serviço Florestal Brasileiro, bem como consulta presencial junto à unidade de atendimento do Cadastro Ambiental Rural localizada nas dependências da **Secretaria Municipal da Agricultura de Marília/SP**.

Durante as diligências realizadas, não foi localizado cadastro ativo do imóvel objeto da presente avaliação junto ao Sistema de Cadastro Ambiental Rural (CAR), tampouco foram apresentados pelos proprietários recibos de inscrição, demonstrativos cadastrais ou outros documentos comprobatórios de cadastramento da propriedade.

Na consulta presencial realizada junto ao órgão responsável, foi informado que o cadastramento de imóveis rurais no sistema é realizado gratuitamente, mediante apresentação da documentação necessária pelo proprietário ou possuidor do imóvel.

Dessa forma, constatou-se que, na data da vistoria e das consultas complementares realizadas para instrução do presente trabalho, o imóvel **não possuía inscrição ativa no Cadastro Ambiental Rural (CAR)**.

Ressalta-se que a ausência de inscrição no CAR não impediu a realização da presente avaliação, porém constitui informação relevante para a caracterização fundiária e ambiental do imóvel, motivo pelo qual foi devidamente registrada neste laudo.

Em razão da inexistência de cadastro ativo, não foi possível confrontar informações georreferenciadas oficiais relativas a áreas de preservação, reserva legal, remanescentes de vegetação nativa ou demais informações ambientais normalmente constantes do demonstrativo do CAR.

8.8 Considerações Técnicas

Os aspectos agronômicos e ambientais observados exercem influência direta sobre o valor de mercado do imóvel rural, especialmente quanto ao potencial produtivo, à mecanização, à disponibilidade hídrica, às limitações ambientais, às áreas efetivamente exploráveis, à existência de APP e Reserva Legal, e à presença de eventuais passivos ambientais.

As conclusões constantes neste item possuem caráter técnico-pericial, restritas à finalidade da presente avaliação, não substituindo levantamentos agronômicos, geológicos ou ambientais específicos eventualmente exigidos pelos órgãos competentes

9. AVALIAÇÃO DA TERRA

Para fins da presente avaliação, a terra foi analisada separadamente das benfeitorias existentes, em conformidade com os procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653-3, sendo posteriormente efetuada a composição do valor global do imóvel.

O imóvel possui área total de **4,53 hectares**, encontrando-se localizado no município de Vera Cruz/SP, a aproximadamente **1,5 km da região central da cidade** e a cerca de **135 metros de via pavimentada**, circunstâncias que lhe conferem características de transição entre os meios rural e urbano.

9.1 Caracterização da Terra

- A área apresenta relevo predominantemente **ondulado (Grau 2)**, com declividades compreendidas entre **8% e 20%**, permitindo aproveitamento para atividades *agrossilvipastoris* e utilização por equipamentos mecanizados, observadas as limitações naturais decorrentes da declividade.
- Quanto às condições gerais observadas durante a vistoria:
- **Fertilidade aparente:** Boa;
- **Profundidade do solo:** Profunda;
- **Pedregosidade:** Ausente;
- **Suscetibilidade à erosão:** Média;
- **Capacidade de mecanização:** Média a Alta.
- Não foram observados afloramentos rochosos, processos erosivos significativos ou outras limitações físicas relevantes que comprometam o aproveitamento econômico da área.
- A propriedade apresenta cobertura predominante por pastagem, encontrando-se sem exploração produtiva na data da vistoria, embora possua potencial para utilização pecuária e outras atividades compatíveis com suas características físicas.
- Sob o aspecto ambiental, não foram identificadas, por inspeção visual, Áreas de Preservação Permanente (APP), cursos d'água, nascentes ou demais restrições ambientais aparentes capazes de reduzir significativamente a área aproveitável do imóvel. Ressalta-se, entretanto, que o imóvel não possui inscrição ativa no Cadastro Ambiental Rural (CAR), inexistindo informações georreferenciadas oficiais para confrontação das observações realizadas em campo.

9.2 Aptidão Econômica e Vocação de Uso

- Embora classificado como imóvel rural, verificou-se que a propriedade encontra-se inserida em região de influência direta da expansão urbana do município de Vera Cruz/SP.

- A reduzida distância em relação ao núcleo urbano, a proximidade da malha viária pavimentada, a disponibilidade de infraestrutura nas imediações e a possibilidade de parcelamento da área em conformidade com a **Fração Mínima de Parcelamento (FMP) de 2,00 hectares**, conferem ao imóvel não apenas aptidão rural, mas também relevante vocação para utilização como **chácara periurbana**, destinada ao lazer, recreação, moradia e implantação de empreendimentos de baixa densidade.
- Em razão dessas características, considera-se que o valor da terra é influenciado tanto por seu potencial de exploração rural quanto por sua atratividade para usos periurbanos, circunstância que foi considerada na seleção dos elementos comparativos utilizados na pesquisa de mercado.

9.3 Metodologia de Avaliação

- A avaliação da terra nua foi realizada pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mediante levantamento de elementos comparativos representativos da região, incluindo propriedades rurais, chácaras e imóveis localizados em áreas de transição rural-urbana com características físicas, locacionais e econômicas semelhantes às do imóvel avaliando.
- Os elementos coletados foram submetidos ao tratamento técnico pertinente, considerando fatores de homogeneização relacionados à localização, área, acessibilidade, topografia, potencial de aproveitamento e vocação econômica, visando à obtenção do valor unitário mais representativo para a terra nua objeto da presente avaliação.

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

A avaliação das benfeitorias existentes no imóvel foi realizada por meio do **Método da Quantificação do Custo**, em conformidade com os procedimentos previstos nas normas **ABNT NBR 14653-1** e **ABNT NBR 14653-3**.

Para a determinação do custo de reprodução das edificações foi adotado como referência o **Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB)**, divulgado pelo **Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP**, referente ao mês de **maio de 2026**, padrão **R8-N**, com desoneração, no valor de **R\$ 2.099,86/m²**.

Ressalta-se que as benfeitorias apresentam características construtivas distintas, abrangendo residências, edificações de lazer, depósitos, áreas de apoio e hospedagem. Em razão dessas diferenças, o CUB foi adotado como referência-base para as edificações residenciais, de lazer e hospedagem, sendo aplicados custos unitários ajustados para os depósitos e construções rústicas, de modo a refletir com maior aderência seu padrão construtivo, materiais empregados, simplicidade executiva e finalidade de uso.

Assim, para as Benfeitorias **2, 3, 4 e 7**, destinadas ao armazenamento de materiais, foram adotados custos unitários reduzidos em relação ao CUB de referência, considerando suas características construtivas simplificadas, ausência de instalações completas, padrão de acabamento inferior e destinação acessória.

A depreciação das benfeitorias foi determinada pelo **Método Ross-Heidecke**, considerando a idade aparente, o estado de conservação constatado durante a vistoria e a vida útil estimada de cada construção. Para fins de uniformização metodológica, foram adotadas vidas úteis referenciais de **60 anos para residências, casas de hóspedes, chalés e edificações de lazer em alvenaria, 50 anos para depósitos em alvenaria, 40 anos para construções predominantemente em madeira e 30 anos para telheiros e coberturas abertas**.

Nos casos das Benfeitorias **8 e 9**, que possuem simultaneamente áreas fechadas e áreas cobertas por telheiro, a avaliação foi realizada separadamente para cada componente, em razão das diferentes características construtivas e vidas úteis adotadas.

Benfeitoria	Área	Custo unitário adotado	Valor novo	Valor depreciado
Benfeitoria 1	52,97 m ²	R\$ 2.099,86/m ²	R\$ 111.231,58	R\$ 63.895,58
Benfeitoria 2	40,00 m ²	R\$ 734,95/m ²	R\$ 29.398,04	R\$ 3.527,76
Benfeitoria 3	55,30 m ²	R\$ 944,94/m ²	R\$ 52.255,02	R\$ 26.749,34
Benfeitoria 4	54,90 m ²	R\$ 839,94/m ²	R\$ 46.112,93	R\$ 34.118,95
Benfeitoria 5	152,20 m ²	R\$ 2.099,86/m ²	R\$ 319.598,69	R\$ 183.589,47
Benfeitoria 6	31,02 m ²	R\$ 2.099,86/m ²	R\$ 65.137,66	R\$ 37.417,51
Benfeitoria 7	36,75 m ²	R\$ 944,94/m ²	R\$ 34.726,43	R\$ 25.694,09
Benfeitoria 8	178,75 m ²	Conforme composição	R\$ 375.349,98	R\$ 171.006,63
Benfeitoria 9	200,85 m ²	Conforme composição	R\$ 421.756,88	R\$ 178.227,17
Benfeitoria 10	67,60 m ²	R\$ 2.099,86/m ²	R\$ 141.950,54	R\$ 101.467,50

Tabela 2 – Cálculo do valor das benfeitorias.

O valor total das benfeitorias **como se novos fossem**, corresponde a **R\$ 1.597.517,75**. Após a aplicação da depreciação pelo método Ross-Heidecke, o **valor total atual das benfeitorias** corresponde a **R\$ 825.694,01**.

Ressalta-se que a piscina localizada junto à Benfeitoria **8** não foi considerada na presente avaliação, uma vez que se encontra desativada e necessita de intervenções para recuperação e retorno à condição de uso, circunstância que inviabiliza sua valoração positiva sem a prévia execução das obras necessárias.

Dessa forma, para fins de composição do valor global do imóvel, deverá ser considerado o montante de **R\$ 825.694,01 (oitocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e noventa e quatro reais e um centavo)**, correspondente ao valor atual das benfeitorias existentes na propriedade.

11. CONCLUSÃO

Conforme demonstrado nos **Anexos I, II e III** deste Laudo Pericial, o valor de mercado da **terra nua** foi apurado em **R\$ 2.440.000,00 (dois milhões, quatrocentos e quarenta mil reais)**.

A avaliação das benfeitorias existentes na propriedade, realizada pelo **Método da Quantificação do Custo**, com adoção do **CUB/SINDUSCON-SP** como referência e aplicação da depreciação pelo método **Ross-Heidecke**, resultou no valor de **R\$ 825.694,01 (oitocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e noventa e quatro reais e um centavo)**.

Dessa forma, considerando a soma do valor da terra nua e das benfeitorias existentes, conclui-se que o **valor de mercado do imóvel objeto da presente perícia**, na data-base adotada neste trabalho, corresponde a **R\$ 3.265.694,01 (três milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e noventa e quatro reais e um centavo)**.

O valor acima reflete as características físicas, locacionais, econômicas e construtivas observadas durante a vistoria, bem como as condições de mercado verificadas na pesquisa realizada, observados os critérios técnicos estabelecidos pela **ABNT NBR 14653-1** e **ABNT NBR 14653-3**.

Por fim, ressalta-se que a presente avaliação considera as condições constatadas na data da vistoria e os elementos de mercado disponíveis à época da elaboração deste laudo, destinando-se exclusivamente aos fins periciais definidos nos autos do processo em referência.

Conforme item 14 do Anexo II deste trabalho, o grau de enquadramento obtido foi de **GRAU II**, conforme **Tabela - 2 da NBR 14.653-2**.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

12. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelo juízo ou pelas partes.

No entanto, em resposta ao pedido de informação realizado pelo Exmo. Juiz de Direito na decisão exarada às fls. **136 / 137**, este signatário informa que **é possível realizar o desmembramento/divisão da área periciada**.

Conforme consulta dos índices básicos realizada junto ao site do Incra (<https://pro-pgt-incra.estaleiro.serpro.gov.br/pgt/indices-basicos>), a fração mínima de parcelamento (ha) para imóveis rurais no município de Vera Cruz é de **2 ha (20.000,00m²)**.

Conforme descrito na matrícula às fls. **124 / 130**, o imóvel possui área total de **4,4535ha (44.535,00m²)**, sendo possível / viável seu parcelamento.

pro-pgt-incra.estaleiro.serpro.gov.br/pgt/indices-basicos

Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar

Órgãos do Governo Acesso à Informação Legislação Acessibilidade Entrar com gov.br

Plataforma de Governança Territorial (PGT)

O que você procura?

Consultar Índices Básicos

Confira aqui a lista de índices básicos

Filtro

UF: Município:

Lista de Índices Básicos

UF	Município	Código IBGE	Região Geográfica Imediata	Código Região Geográfica Imediata	Zona Pecuária	Zona Típica de Módulo	Módulo Fiscal	Fração Mínima de Parcelamento	Limite de Aquisição por Estrangeiro
SP	Marília	3529005	Marília	950013	2	A2	14	2	30

Exibindo 1 a 1 de 1 registros

48. Consulta dos índices básicos para divisão de áreas rurais.

13. ENCERRAMENTO

Era o que cumpria a relatar. Este laudo é composto de 71 páginas, 68 imagens, e 2 tabelas e documentos anexos, em via digital devidamente assinada, protocolado nos Autos através do sistema e-Saj.

14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



49. Vista do acesso ao imóvel.



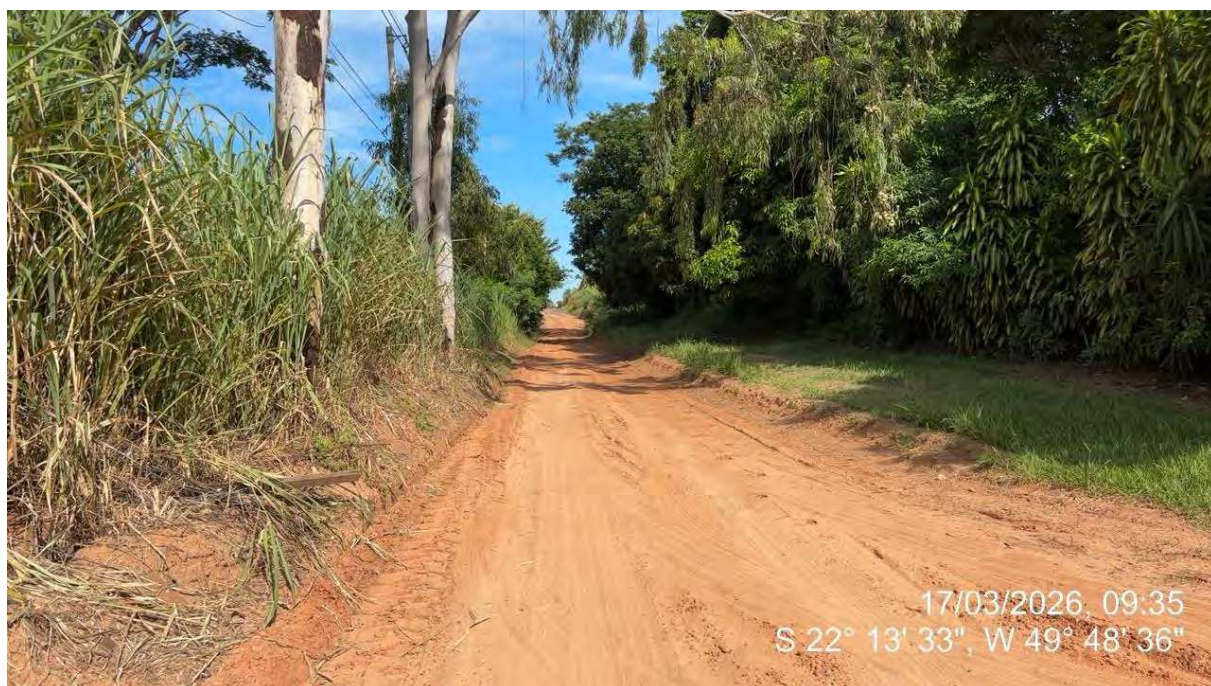
50. Vista da via de acesso ao imóvel.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



51. Vista da via de acesso ao imóvel e proximidade com o asfalto da cidade.



52. Vista interna da área não reprodutiva e da vegetação nativa.



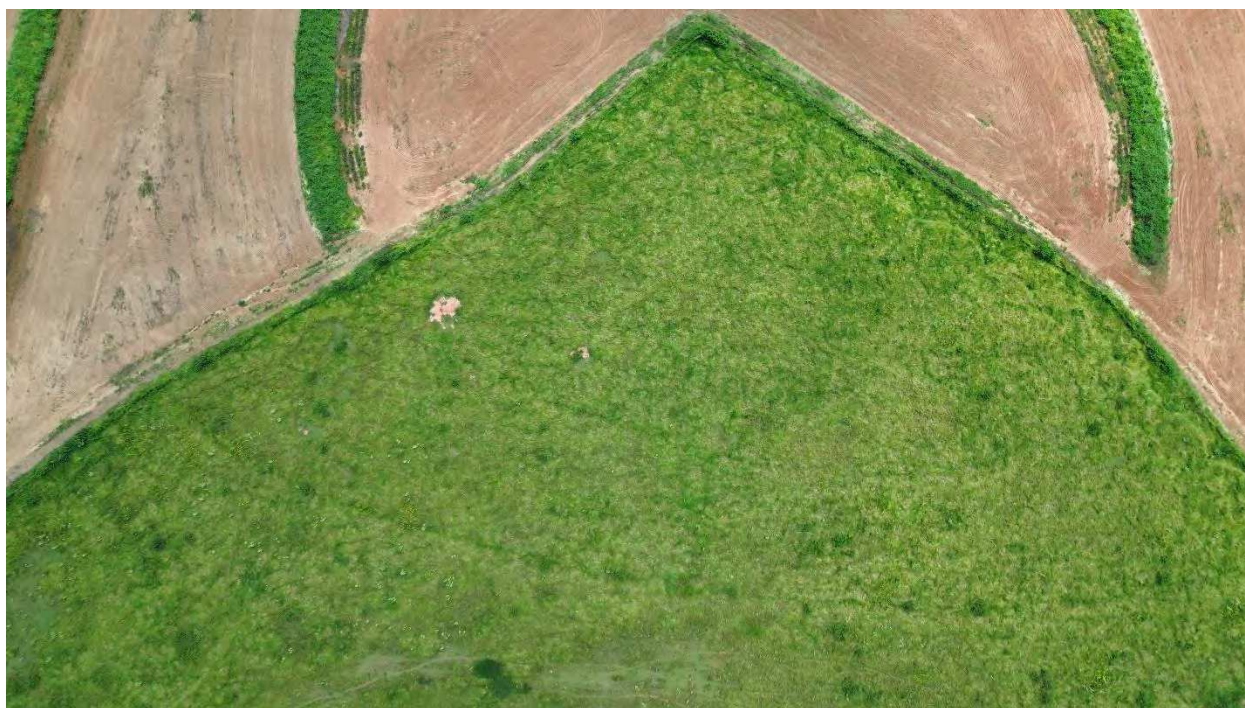
53. Vista aérea da área não reprodutiva.



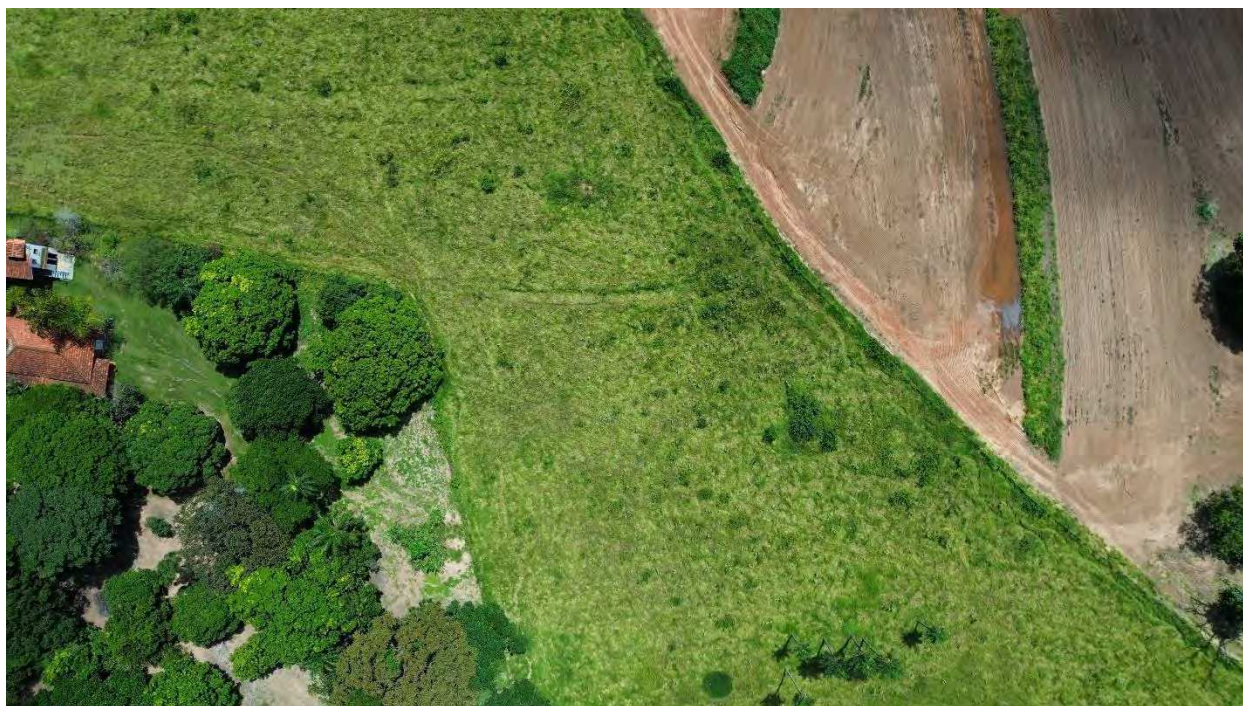
54. Vista aérea parcial da área reprodutiva.



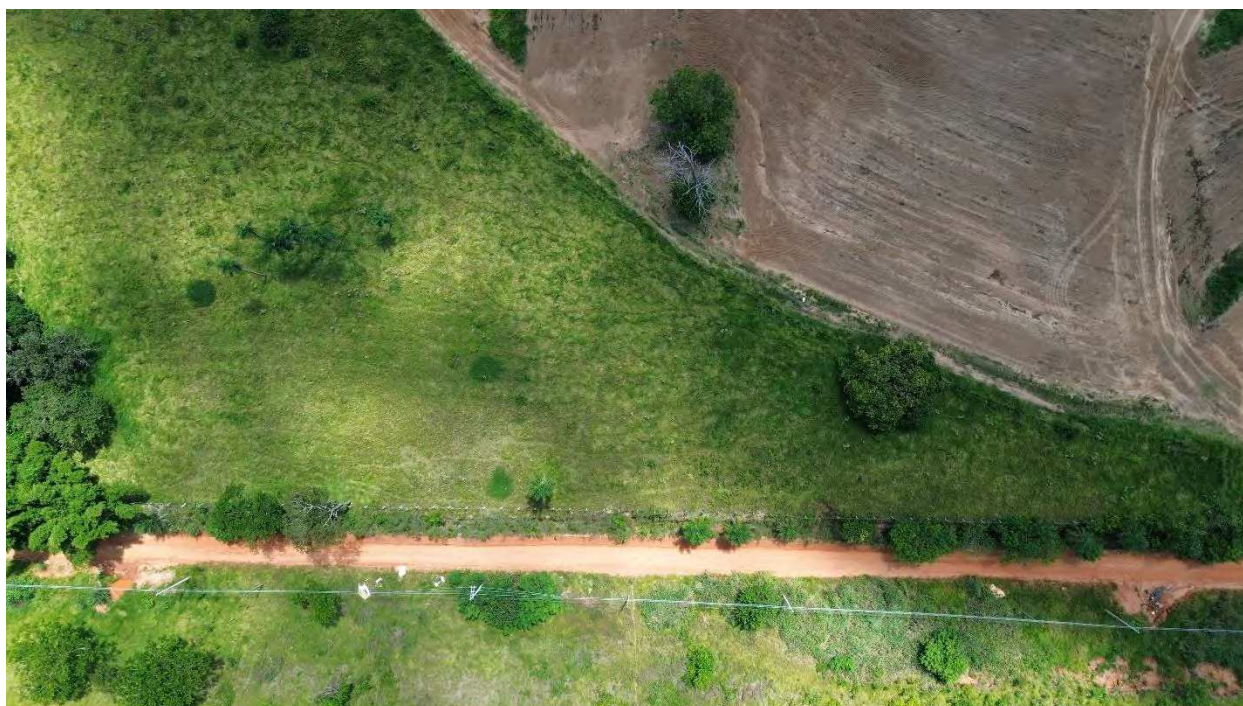
55. Vista aérea parcial da área reprodutiva.



56. Vista aérea parcial da área reprodutiva.



57. Vista aérea parcial da área reprodutiva.



58. Vista aérea parcial da área reprodutiva.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



59. Vista parcial da área reprodutiva.



60. Vista parcial da área reprodutiva.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



61. Vista parcial da área reprodutiva.



62. Vista parcial da área reprodutiva.



63. Vista parcial da área reprodutiva.



64. Vista parcial da área reprodutiva.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



65. Vista parcial da área reprodutiva.



66. Vista parcial da área reprodutiva.



67. Vista parcial da área reprodutiva.



68. Vista parcial da área reprodutiva.

ANEXO I

Modelo: Sítios - região de Marília-SP.

Data de Referência: terça-feira, 26 de maio de 2026.

Informações Complementares: Modelo para avaliação de sítios na região de Marília ,SP.

Dados para a projeção de valores:

Estado de conservação das benfeitorias = 1 (Estado de conservação das benfeitorias existentes, sendo: 1 - Danificadas ; 2 - Necessita grandes intervenções ; 3 - Necessita poucas intervenções ; 4 - Bom estado de conservação ; 5 - Condição de novo);

Acesso = 1 Tipo de acesso, se pavimentado ou não, sendo: Não = 0, Sim = 1);

Distância até o centro do Município = 1 Distância até o centro do município, sendo: 1 = Muito próximo (Até 10km) ; 2 = Próximo (Entre 10 e 20km) ; 3 = Moderadamente distante (entre 20 e 30km) ; 4 = Distante (Acima de 30mk);

Topografia = 2 Topografia do terreno, sendo: 0 = Plano (Inclinação entre 0% a 3%) ; 1 = Suave Ondulado (Inclinação entre 3% a 8%) ; 2 - Ondulado (Inclinação entre 8% a 20%) ; 3 = Forte Ondulado (Inclinação entre 20% a 45%);

Aptidão = 1 (Aptidão da área, sendo: 1 = Urbano ; 2 = Rural);

Area total = 44.535,00 m²

Endereço = Chácara Bom Jesus, Vera Cruz

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (24,98%) = R\$ 41,11 / m²
- Médio = R\$ 54,79 / m²
- Máximo (24,98%) = R\$ 68,48 / m²

Valor Total

- Mínimo = R\$ 1.830.686,74
- **Médio = R\$ 2.440.190,35 ← VALOR ADOTADO**
- Máximo = R\$ 3.049.693,96

Intervalo Predição

- Mínimo = R\$ 1.535.305,79
- Máximo = R\$ 3.345.074,91
- Mínimo (37,08%) = R\$ 34,47 / m²
- Máximo (37,08%) = R\$ 75,11 / m²

Campo de Arbório

- RL Mínimo = R\$ 46,57 / m²
- RL Máximo = R\$ 75,11 / m²

Portanto, o valor de avaliação para a área é de **R\$ 2.440.000,00 (dois milhões, quatrocentos e quarenta mil reais).**

ANEXO II**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Fabio Augusto Paulin Baraldi
Modelo:	Sítios - região de Marília
Data do modelo:	terça-feira, 26 de maio de 2026
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	22

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Site	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Estado de conservação das benfeitorias	Texto	Texto	Estado de conservação das benfeitorias existentes, sendo: 1 - Danificadas ; 2 - Necessita grandes intervenções ; 3 - Necessita poucas intervenções ; 4 - Bom estado de conservação ; 5 - Condição de novo	Sim
Acesso	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Tipo de acesso, se pavimentado ou não, sendo: Não = 0, Sim = 1	Sim
Distância até o centro do Município	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Distância até o centro do município, sendo: 1 = Muito próximo (Até 10km) ; 2 = Próximo (Entre 10 e 20km) ; 3 = Moderadamente distante (entre 20 e 30km) ; 4 = Distante (Acima de 30mk)	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Topografia do terreno, sendo: 0 = Plano (Inclinação entre 0% a 3%) ; 1 = Suave Ondulado (Inclinação entre 3% a 8%) ; 2 - Ondulado (Inclinação entre 8% a 20%) ; 3 = Forte Ondulado (Inclinação entre 20% a 45%	Sim
Aptidão	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Aptidão da área, sendo: 1 = Urbano ; 2 = Rural	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Estado de conservação das benfeitorias	1,00	2,00	1,00	1,55
Acesso	0,00	1,00	1,00	0,14
Distância até o centro do Município	1,00	3,00	2,00	1,27
Topografia	1,00	3,00	2,00	1,91

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

Aptidão	1,00	2,00	1,00	1,55
Area total	20.101,54	125.840,00	105.738,46	51.075,02
Valor unitário	8,95	89,54	80,59	29,16

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8751274 / 0,8751274
Coeficiente de determinação:	0,7658481
Fisher - Snedecor:	8,18
Significância do modelo (%):	0,05

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	77%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6156,740	6	1026,123	8,177
Não Explicada	1882,374	15	125,492	
Total	8039,114	21		

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

Valor unitário = +52,9926229 -12,29551139 * Estado de conservação das benfeitorias +30,81715123 * Acesso - 13,4036656 * Distância até o centro do Município -22,35266823 * Topografia +12,96434263 * Aptidão +1265820,065 / Area total)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Estado de conservação das benfeitorias	x	-2,16	4,72
Acesso	x	2,39	3,05
Distância até o centro do Município	x	-2,96	0,97
Topografia	x	-4,28	0,07
Aptidão	x	1,78	9,61
Area total	1/x	4,36	0,06
Valor unitário	y	2,57	2,14

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6
Estado de conservação das benfeitorias	x1	0,00	0,10	-0,34	-0,24	-0,10	-0,03
Acesso	x2	0,10	0,00	-0,18	0,59	-0,44	-0,18
Distância até o centro do Município	x3	-0,34	-0,18	0,00	-0,15	0,26	-0,28
Topografia	x4	-0,24	0,59	-0,15	0,00	0,01	-0,00
Aptidão	x5	-0,10	-0,44	0,26	0,01	0,00	-0,37
Area total	x6	-0,03	-0,18	-0,28	-0,00	-0,37	0,00
Valor unitário	y	0,02	-0,18	-0,41	-0,39	-0,26	0,63

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6
Estado de conservação das benfeitorias	x1	0,00	0,47	0,57	0,61	0,33	0,37
Acesso	x2	0,47	0,00	0,34	0,82	0,76	0,69
Distância até o centro do Município	x3	0,57	0,34	0,00	0,56	0,34	0,35
Topografia	x4	0,61	0,82	0,56	0,00	0,63	0,71
Aptidão	x5	0,33	0,76	0,34	0,63	0,00	0,65
Area total	x6	0,37	0,69	0,35	0,71	0,65	0,00
Valor unitário	y	0,49	0,52	0,61	0,74	0,42	0,75

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
8	66,67	47,80	18,87	28,2982%	1,684153	0,12097000
9	48,07	44,24	3,83	7,9720%	0,342087	0,00676300
10	35,12	34,67	0,45	1,2810%	0,040161	0,00007200
11	33,06	43,39	-10,33	-31,2398%	-0,921942	0,04321900
15	37,78	24,35	13,43	35,5463%	1,198805	0,04151500
18	16,06	14,39	1,67	10,3746%	0,148734	0,00200400
22	19,79	18,09	1,70	8,5767%	0,151516	0,00293700
25	41,29	50,06	-8,77	-21,2449%	-0,783054	0,05379300
26	23,41	13,66	9,75	41,6624%	0,870640	0,03325900
27	89,54	80,88	8,66	9,6757%	0,773375	0,29595500
28	17,77	35,56	-17,79	-100,1326%	-1,588383	0,22068200
29	9,92	7,86	2,06	20,7382%	0,183643	0,00650300
30	11,36	5,68	5,68	49,9667%	0,506701	0,04705800
32	26,44	35,56	-9,12	-34,5066%	-0,814436	0,05801900
33	8,95	22,61	-13,66	-152,5790%	-1,219019	0,10404800
34	17,22	19,03	-1,81	-10,5172%	-0,161669	0,00637400
35	29,41	28,95	0,46	1,5592%	0,040936	0,00031300
36	14,28	22,33	-8,05	-56,3754%	-0,718639	0,04006500
37	19,07	21,70	-2,63	-13,8120%	-0,235126	0,00884400
39	27,16	34,20	-7,04	-25,9255%	-0,628564	0,02699000
40	37,19	22,37	14,82	39,8371%	1,322532	0,05152100
41	11,92	14,08	-2,16	-18,0864%	-0,192451	0,01293200

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

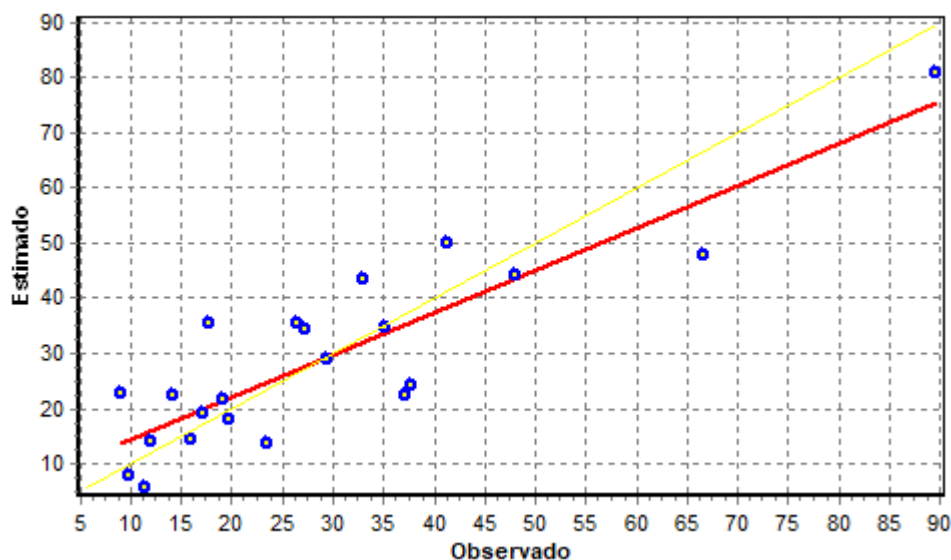
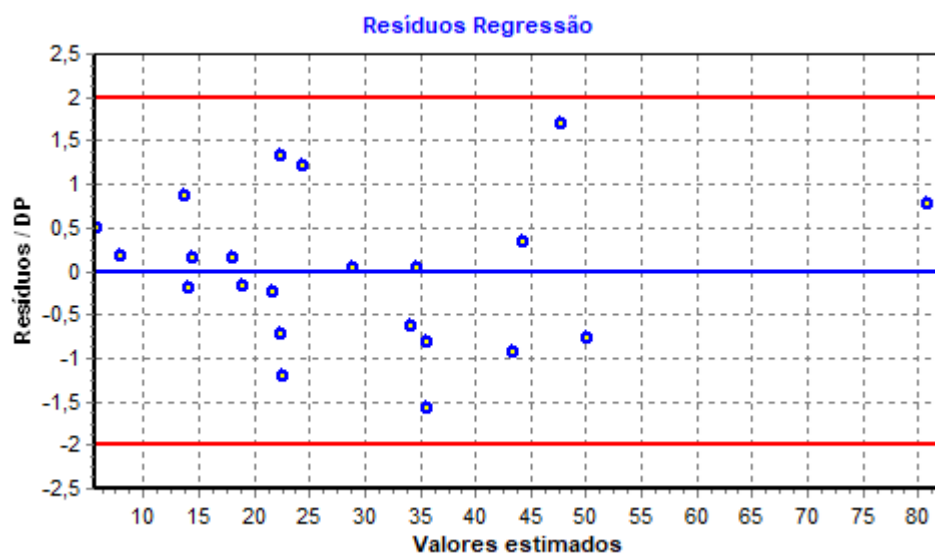
PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

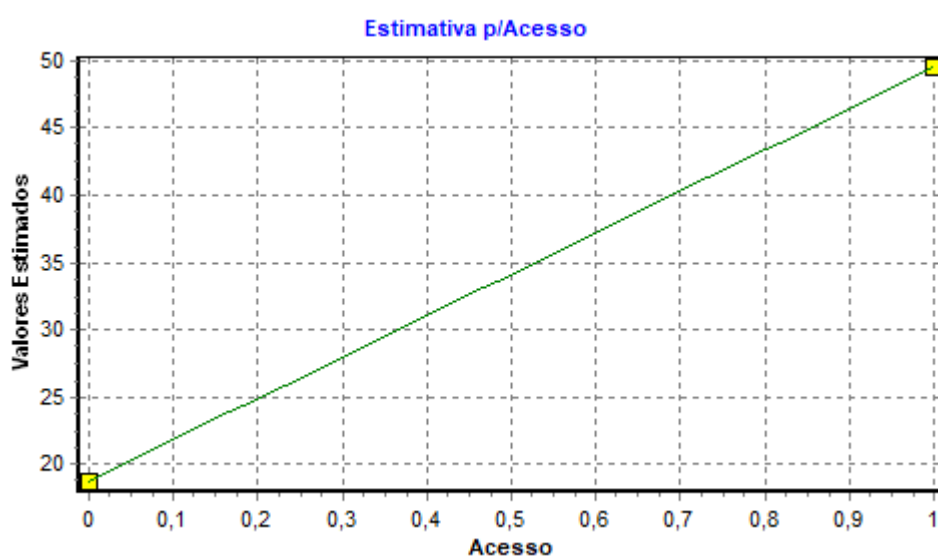
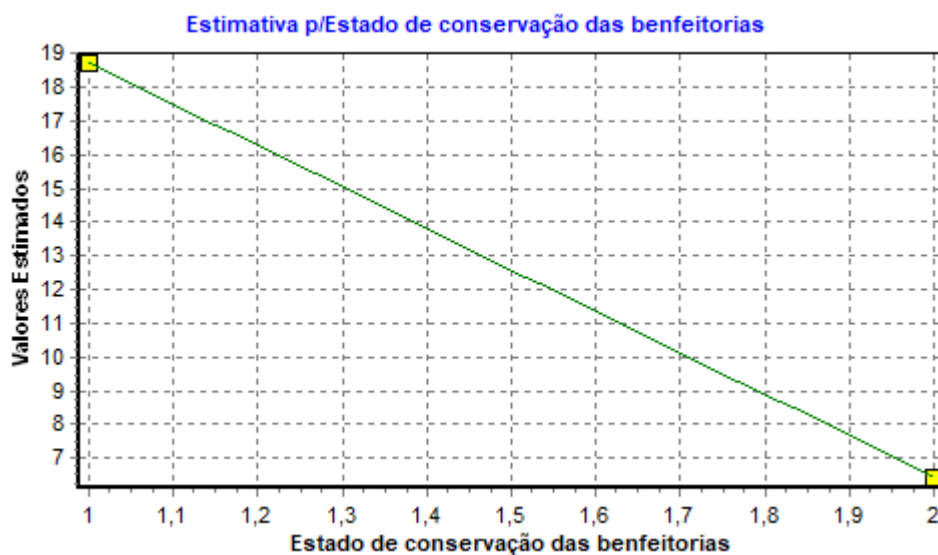
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

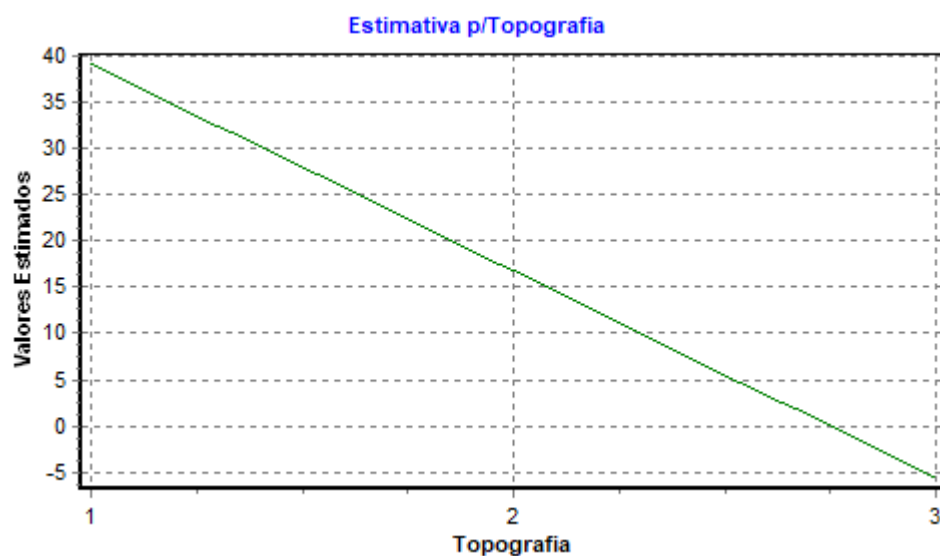
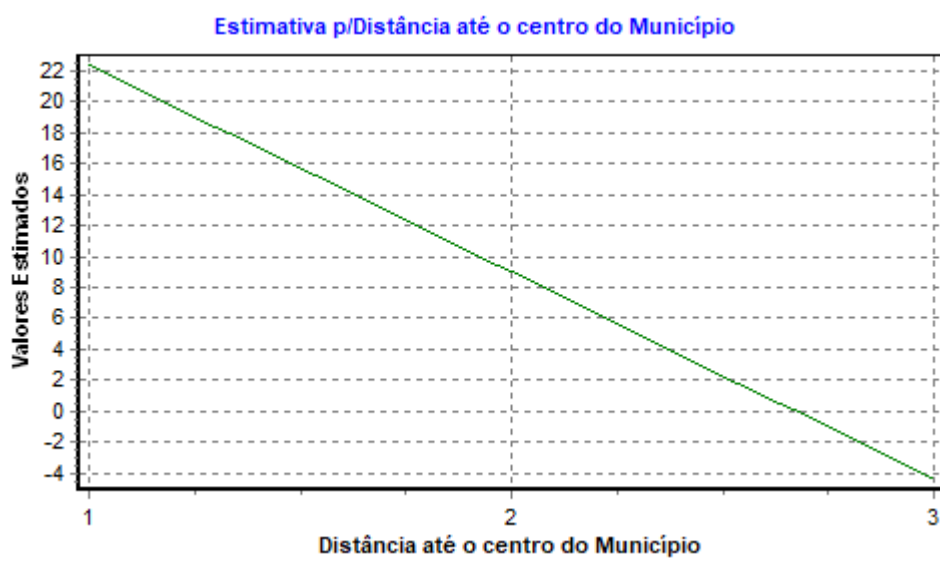


FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

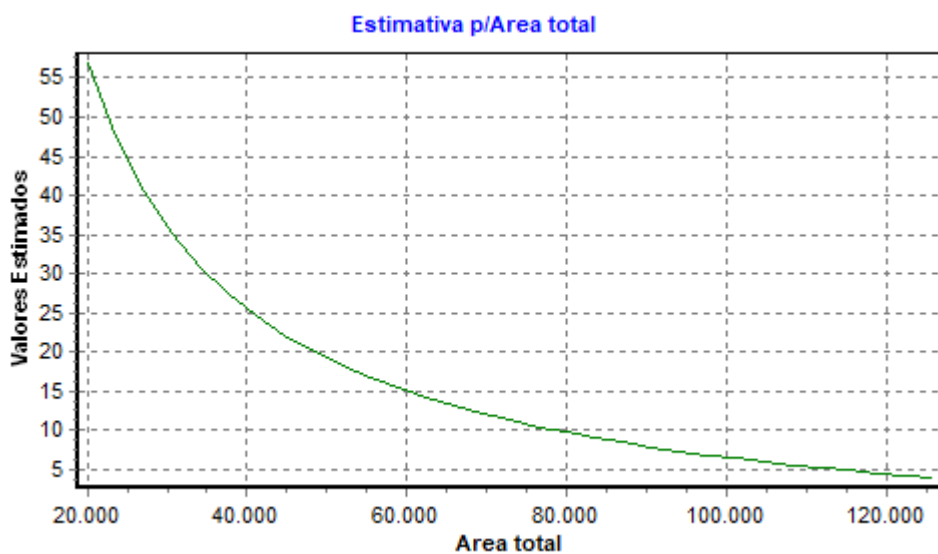
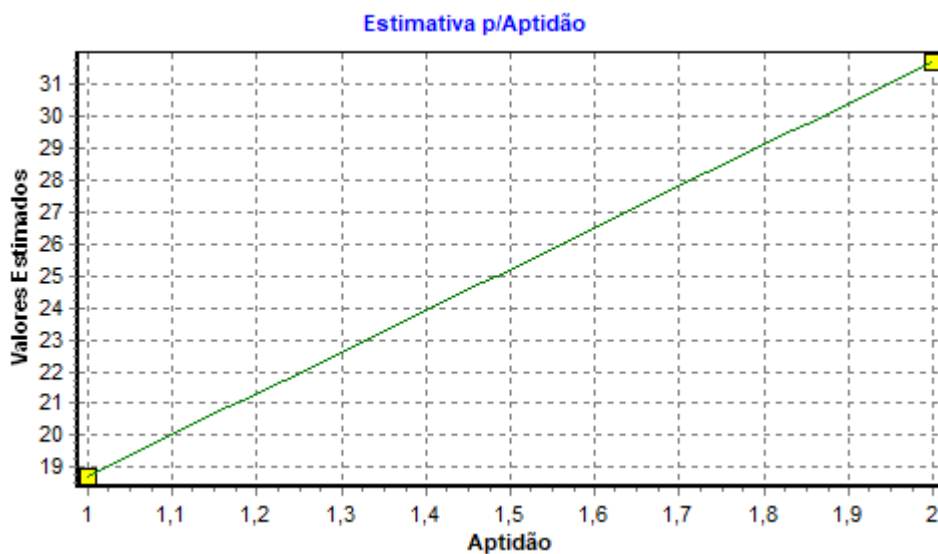


FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

17) PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS - AMOSTRA:**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Site
1	*	Imovelweb	Sítios de Recreio Morada do Sol	Imovelweb	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-marilia-sitios-de-recreio-3003578552.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1
2	*	Imovelweb	Sítios de Recreio Morada do Sol	Imovelweb	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-marilia-sitios-de-recreio-3003518144.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2
3	*	Imovelweb	Sítios de Recreio Santa Rosa	Imovelweb	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-3028558309.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1
4	*	Imovelweb	Sítios de Recreio Santa Rosa	Imovelweb	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-em-sitios-de-recreio-santa-rosa-padre-2989182353.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3
5	*	CH0186	Distrito de Dirceu	OLX	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/chacara-com-1-dormitorio-a-venda-12000-m-por-r-380-000-00-rural-marilia-sp-1502701872?lis=listing_1100
6	*	CH0159	Condomínio Serra Dourada	OLX	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/chacara-com-4-dormitorios-a-venda-5000-m-por-r-1-250-000-00-parque-serra-dourada-ma-1502701847?lis=listing_1100
7	*	CÓD 30030	Parque Das Indústrias	Toca Imóveis	https://www.tocaimoveis.com.br/imovel/30030
8		3003521559	Sítio KM 526	Imovelweb	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-marilia-km-526-3003521559.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6
9		Ref: 6308	Bairro Jockey Clube	Alto Padrão Marília	https://www.altopadraomarilia.com.br/imovel/2681463/sitio-venda-marilia-sp-jockey-clube
10		SI0216-METQ	Zona Rural - Garça	Meta Imóveis	https://www.metaimoveis.com.br/imovel/sitio-garca-2-alqueires-paulista/SI0216-METQ?from=sale
11		CÓD 33935	Área Rural de Jafa	Toca Imóveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/area-rural-de-jafa/33935
12	*	CÓD 31262	Sítios De Recreio Panambi	Toca Imóveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/sitios-de-recreio-panambi/31262
13	*	CÓD 28020	Sítios De Recreio Letícia	Toca Imóveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/sitios-de-recreio-leticia-padre-nobrega/28020
14	*	CÓD 16654	Alvinlandia	Toca Imóveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/rural/16654
15		CÓD 29729	Área Rural De Garça	Toca Imóveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/area-rural-de-garca/29729
16	*	CÓD 32313	Área Rural Vera Cruz	Toca Imóveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/area-rural-de-marilia/32313
17	*	CÓD 33233	Área Rural de Marília	Toca Imóveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/area-rural-de-marilia/33233
18		CÓD 30683	Sítio Alvorada	Toca Imóveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/sitio-alvorada/30683

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

19	*	CÓD 31386	Sítios De Recreio Letícia	Toca Imoveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/sitios-de-recreio-leticia-padre-nobrega/31386
20	*	CÓD 30659	Estrada De Dirceu	Toca Imoveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/marilia-estrada-de-dirceu-final-da-brigadeiro/30659
21	*	CÓD 24597	Área Rural de Marília	Toca Imoveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/area-rural-de-marilia/24597
22		CÓD 30728	Sítio Altas Da Serra II	Toca Imoveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/sitio-altas-da-serra-ii/30728
23	*	CÓD 29495	Dirceu	Toca Imoveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/dirceu-distrito-de-marilia/29495
24	*	CÓD 25012	Jardim Flamingo	Toca Imoveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/jardim-flamingo/25012
25		CÓD 31796	Área Rural de Marília	Toca Imoveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/rural/31796
26		CÓD 31500	Área Rural de Marília	Toca Imoveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/rural/31500
27		CÓD 16387	Sítio De Recreio São Tomé	Toca Imoveis	https://www.tocaimoveis.com.br/venda/marilia/residencial/casa/sitio-de-recreio-sao-tome/16387
28		SI0019- MBYU	Sítio Santo Antonio	Master Imoveis	https://www.masterim.com.br/imovel/sitio-garca-2-quartos-1-alqueires-paulista/SI0019-MBYU?from=sale
29		SI0023- MBYU	Oscar Bressane	Master Imoveis	https://www.masterim.com.br/imovel/sitio-oscar-bressane-2-alqueires-paulista/SI0023-MBYU?from=sale
30		SI0022- MBYU	Zona Rural Alvinlândia	Master Imoveis	https://www.masterim.com.br/imovel/sitio-alvinlandia-2-alqueires-paulista/SI0022-MBYU?from=sale
31	*	SI0016- MBYU	Rosália	Master Imoveis	https://www.masterim.com.br/imovel/sitio-marilia-4-alqueires-paulista/SI0016-MBYU?from=sale
32		SI0010- MBYU	Vera Cruz	Master Imoveis	https://www.masterim.com.br/imovel/sitio-vera-cruz-3-quartos-24-200-m/SI0010-MBYU?from=sale
33		SI0020- MBYU	Jafa	Master Imoveis	https://www.masterim.com.br/imovel/sitio-garca-2-quartos-3-alqueires-paulista/SI0020-MBYU?from=sale
34		SI0018- MBYU	Rod Marília- Lins	Master Imoveis	https://www.masterim.com.br/imovel/sitio-marilia-4-quartos-4-alqueires-paulista/SI0018-MBYU?from=sale
35		REF 32239	Área Rural de Marília	Master Imoveis	https://www.gilmarimoveismarilia.com.br/ficha-imovel/venda/sitio/marilia/rural/32239
36		REF 30571	Fazenda do Estado	Master Imoveis	https://www.gilmarimoveismarilia.com.br/ficha-imovel/venda/sitio/marilia/fazenda_do_estado/30571
37		REF 32526	Amadeu Amaral	Master Imoveis	https://www.gilmarimoveismarilia.com.br/ficha-imovel/venda/sitio/marilia/amadeu_amaral/32526
38	*	Ref: 7830	Distrito de Lácio	Alto Padrão Marília	https://www.altopadraomarilia.com.br/imovel/3316889/sitio-venda-marilia-sp-distrito-de-lacio
39		Ref: 4648	Rodovia BR 153	Alto Padrão Marília	https://www.altopadraomarilia.com.br/imovel/2107901/sitio-venda-ocaucu-sp-rodovia-br-153
40		Ref: 8881	Sítio Ouro Preto	Alto Padrão Marília	https://www.altopadraomarilia.com.br/imovel/3906554/sitio-venda-garca-sp-area-rural
41		Ref: 5060	KM 417	Alto Padrão Marília	https://www.altopadraomarilia.com.br/imovel/2252809/sitio-venda-garca-sp-km-417

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Dormitórios	Setor urbano	Padrão construtivo	Estado de conservação	Area total	Valor unitário
1	*	3	0	1	0	1	5.000,00
2	*	2	0	1	1	1	5.000,00
3	*	2	1	1	1	1	3.000,00
4	*	2	1	1	0	1	3.100,00
5	*	1	0	1	2	2	12.000,00
6	*	2	1	1	1	1	5.000,00
7	*	1	0	1	2	1	84.700,00
8		2	0	1	1	1	30.000,00
9		1	0	1	2	1	26.000,00
10		1	0	1	2	2	48.400,00
11		1	0	1	2	2	36.300,00
12	*	2	0	1	1	1	20.000,00
13	*	2	1	1	1	1	10.000,00
14	*	1	0	3	2	1	52.838,00
15		2	0	1	2	2	45.000,00
16	*	1	0	1	3	1	25.000,00
17	*	2	0	1	2	2	218.000,00
18		1	0	1	3	2	44.840,00
19	*	1	0	1	1	1	10.000,00
20	*	1	0	1	1	2	56.000,00
21	*	1	0	1	3	1	187.500,00
22		2	1	1	3	1	48.000,00
23	*	3	1	1	1	1	121.000,00
24	*	2	0	1	2	1	120.000,00
25		2	0	1	1	2	40.200,00
26		2	0	1	2	2	72.600,00
27		1	0	1	1	1	20.101,54
28		2	0	1	2	1	24.200,00
29		1	0	3	2	2	48.400,00
30		1	0	3	2	2	52.799,00
31	*	2	0	1	2	2	93.896,00
32		2	0	1	2	1	24.200,00
33		2	0	2	1	2	72.600,00
34		1	0	2	1	1	87.120,00
35		2	1	1	3	1	34.000,00
36		1	0	1	3	2	35.000,00
37		2	0	1	1	1	78.650,00
38	*	1	1	1	0	1	47.379,00
39		2	0	1	1	2	81.000,00
40		2	0	1	2	2	48.400,00
41		1	1	1	3	1	125.840,00

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	40,27	25,26%	
Valor Médio	53,89	-	II
Valor Máximo	67,50	25,26%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Bairro	Chácara Bom Jesus, Vera Cruz	-
Informante		-
Site		-
Estado de conservação das benfeitorias	1,00	Não
Acesso	1,00	Não
Distância até o centro do Município	1,00	Não
Topografia	2,00	Não
Aptidão	1,00	Não
Area total	46.000,00	Não

ANEXO III

Tabela de Ross-Heidecke - Depreciação Física

Características Referenciais dos Estados de Conservação da Edificação

A - Nova: 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: Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.

C - Regular: 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 externa e interna.

D - Entre regular e necessitando de reparos simples: 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: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

F - Entre necessitando de reparos simples e importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada 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: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da 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 - Entre necessitando de reparos importantes e edificação sem valor: Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.

I - Sem valor: Edificação em estado de ruína.

ATENÇÃO: As definições de características de estados de conservação acima devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador efetuar as devidas ponderações com base nas observações colhidas no momento da vistoria do imóvel.

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

ANEXO IV



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2026

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 621.170.644.781-7	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Chacara Jurisprudencia					
ÁREA TOTAL (ha) 4,4535	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 09/04/2015		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Municipal Vera Cruz Garca			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL VERA CRUZ			
MÓDULO RURAL (ha) 40,0000	Nº MÓDULOS RURAIS 0,10	MÓDULO FISCAL (ha) 14,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,3181	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/MARÍLIA		DATA REGISTRO 21/05/1977	CNS OU OFÍCIO 123836	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 2602	REGISTRO R3	
LIVRO OU FICHA 2		ÁREA (ha) 4,4535				
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 4,4535		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		
ÁREA MEDIDA -						

DADOS DO DECLARANTE

NOME Leo Pastori		CPF/CNPJ 041.854.638-04
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 041.854.638-04	NOME Leo Pastori	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	---------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 18/05/2026	NÚMERO DO CCIR 78018528267	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 08/06/2026	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 5,89	VALOR COBRADO 5,89	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	-------------------------------------	-----------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BATALDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 17:05, sob o número WMIA26700802342. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005463-21.2024.8.26.0344 e código NSLorq31.

Plataforma de Governança Territorial (PGT)

O que você procura?

🔍

Consultar Índices Básicos

Confira aqui a lista de índices básicos

▼ Filtro

UF

São Paulo

×

▼

Município

Vera Cruz

×

▼

🧼 Limpar campos

Pesquisar

Lista de Índices Básicos

UF ↑↓	Município ↑↓	Código IBGE ↑↓	Região Geográfica Imediata ↑↓	Código Região Geográfica Imediata ↑↓	Zona Pecuária ↑↓	Zona Típica de Módulo ↑↓	Módulo Fiscal (ha) ↑↓	Fração Mínima de Parcelamento (ha) ↑↓	Limite de Aquisição por Estrangeiro (ha) ↑↓
SP	Marília	3529005	Marília	350013	2	A2	14	2	30

Exibindo 1 a 1 de 1 índices

⏪ < 1 > ⏩

10 ▼

Voltar

