



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE GLEBA URBANA

**Perfil do Imóvel:**

Gleba Urbana – Perfil Logístico

Local:

Rodovia, SP 300 – Km 394+ 500m

Pirajuí – SP

Matrículas Imobiliárias nº 19.831 e 19.832

1º CRI – Comarca de Pirajuí – SP

Lat.: -22°00'20"S Long.: -49°25'40"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

Processo nº 0003107-37.2012.8.26.0453

1ª Vara

Comarca de Pirajuí – SP

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:

VLG072025166000001

O conteúdo deste laudo é de caráter **RESTRITO** ao Processo nº 0003107-37.2012.8.26.0453 da 1ª Vara da Comarca de Pirajuí – SP, sendo proibida sua reprodução total ou parcial em outros processos.

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (Gleba urbana – perfil logístico) situado na **Rodovia, SP – 300, KM 394 + 500m, município de Pirajuí, Estado de São Paulo**, correspondente às **Matrículas Imobiliárias nº 19.831 e 19.832 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirajuí – SP**, com **área total de terreno de 91.085,79 m²** (noventa e um mil e oitenta e cinco metros quadrados e setenta e nove centímetros quadrados) e **10.946,24 m²** (Dez mil novecentos e quarenta e seis metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados) de **área total construída**, é de:

Terreno (91.085,79 m²)

R\$ 8.083.863,86

Construções e Benfeitorias (10.946,24 m²)

R\$ 12.124.949,51

Valor Médio de Mercado:

R\$ 20.208.813,37

(vinte milhões, duzentos e oito mil, oitocentos e treze reais e trinta e sete centavos)

Valor referente ao mês de julho de 2025.

Para concluirmos pelo **valor do metro quadrado de terreno** para venda da **gleba nua**, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel (Rodovia SP 300 e uma área excepcionalmente no município de Garça), com a coleta de **05 (cinco) ofertas imobiliárias de glebas urbanas com similaridade de localização, entorno e área**. Para **adequar o valor do metro quadrado** obtido nas pesquisas às características do imóvel avaliado aplicamos o **fator oferta** (considerando a elasticidade das negociações), onde **concluiu-se por valores unitários de metro quadrado de terreno que variavam de R\$ 75,44 a R\$ 102,06**. A partir da média dos valores unitários destes elementos comparativos **concluiu-se pelo valor médio de R\$ 88,75 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno dos imóveis a serem avaliados**.

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

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado para venda do imóvel** (Gleba urbana – perfil logístico) situado na **Rodovia, SP – 300, KM 394 + 500m, município de Pirajuí, Estado de São Paulo**, correspondente às **Matrículas Imobiliárias nº 19.831 e 19.832 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirajuí – SP**, com **área total de terreno de 91.085,79 m²** (noventa e um mil e oitenta e cinco metros quadrados e setenta e nove centímetros quadrados) e **10.946,24 m²** (Dez mil novecentos e quarenta e seis metros quadrados e vinte e quatro décimos quadrados) de **área total construída**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 0003107-37.2010.8.26.0453** distribuído à **1ª Vara da Comarca de Pirajuí**.

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

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

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

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **25/06/2025** às **12h**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização dos imóveis objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se no perímetro urbano do município de Pirajuí, na quadra formada pela Rodovia SP 300 – KM 394 (a qual o imóvel avaliado faz frente), complementado pela Avenida Nova Pirajuí, Rua dos Eucaliptos e a Estrada Boiadeira, nas seguintes coordenadas: -22°00'20''S e 49°25'40''O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Pirajuí é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo. Localizando-se na região Sudeste do Brasil, com as coordenadas -21°99'45" de latitude sul e 49°45'77" de longitude oeste, a uma altitude de 468 metros do nível do mar. Ocupa uma

área de 823,76 km² e sua população estimada pelo IBGE para 2022 era de 22.431 habitantes.

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel está sendo ocupado pela empresa Control V Indústria de Móveis.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pelas **Matrículas Imobiliárias nº 19.831** (48.437,64 m²) e **19.832** (42.648,15 m²) do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirajuí – SP** (vide certidões nos **ANEXOS 01 e 02**), com **área total de terreno de 91.085,79 m²** (noventa e um mil e oitenta e cinco metros quadrados e setenta e nove centímetros quadrados) e **10.946,24 m²** (dez mil novecentos e quarenta e seis metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados) de **área construída**. Consta ainda que o referido imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de Pirajuí** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob nº **0068.2725. e 0068.2720**, cuja **fichas dos imóveis** fornecidas por aquela Municipalidade acham-se juntadas no **ANEXO 03**.

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui **área total de terreno de 91.085,79 m²** (noventa e um mil e oitenta e cinco metros quadrados e setenta e nove centímetros quadrados), com **299,42 metros de frente** para a **Rodovia – SP 300**.

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área topografia plana em nível com o alinhamento da Rodovia SP – 300.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

O imóvel encontrasse em área de expansão urbana e com acesso direto pela Rodovia SP – 300. A região possui infraestrutura compatível com as áreas de expansão urbana com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento e energia elétrica. O entorno do imóvel avaliado é formado por glebas e loteamentos recém implantados.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 2.027 de 23 de março de 2007**, que trata do **Plano Diretor do Município de Pirajuí**), o imóvel situa-se em **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA** destinada à atividades comerciais, logísticas e industriais).

2.6. Construções e benfeitorias:

No perímetro do imóvel avaliado consta **uma edificação com área total construída de 10.946,24 m²** (Dez mil novecentos e quarenta e seis metros quadrados e vinte e quatro décimos quadrados) **padrão construtivo galpão padrão médio, idade aparente 40 anos e estado de conservação “necessitando de reparos importantes”**.

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

Verifica-se que o zoneamento permite usos habitacionais e comerciais, o que contrasta radicalmente o uso logístico que se verifica no local e seu entorno. Muito embora o uso logístico ainda possa ter continuidade no local, o entorno do imóvel já apresenta ocupações comerciais importantes que sinalizam essa mudança progressiva de uso e ocupação.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características dos imóveis objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **25/06/2025 às 12h**, conforme relatório fotográfico a seguir:



Fotografia 01 – Aspecto dos limites do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Pirajuí e a Rodovia SP 300 (tracejado em amarelo).



Fotografia 02 – Aspecto dos limites do imóvel avaliado (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto geral do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rodovia SP 300.



Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rodovia SP 300.



Fotografia 05 – Aspecto geral do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rodovia SP 300.



Fotografia 06 – Aspecto externo da construção existente.



Fotografia 07 – Aspecto externo da construção existente.



Fotografia 08 – Vista externa do imóvel avaliado e suas benfeitorias.



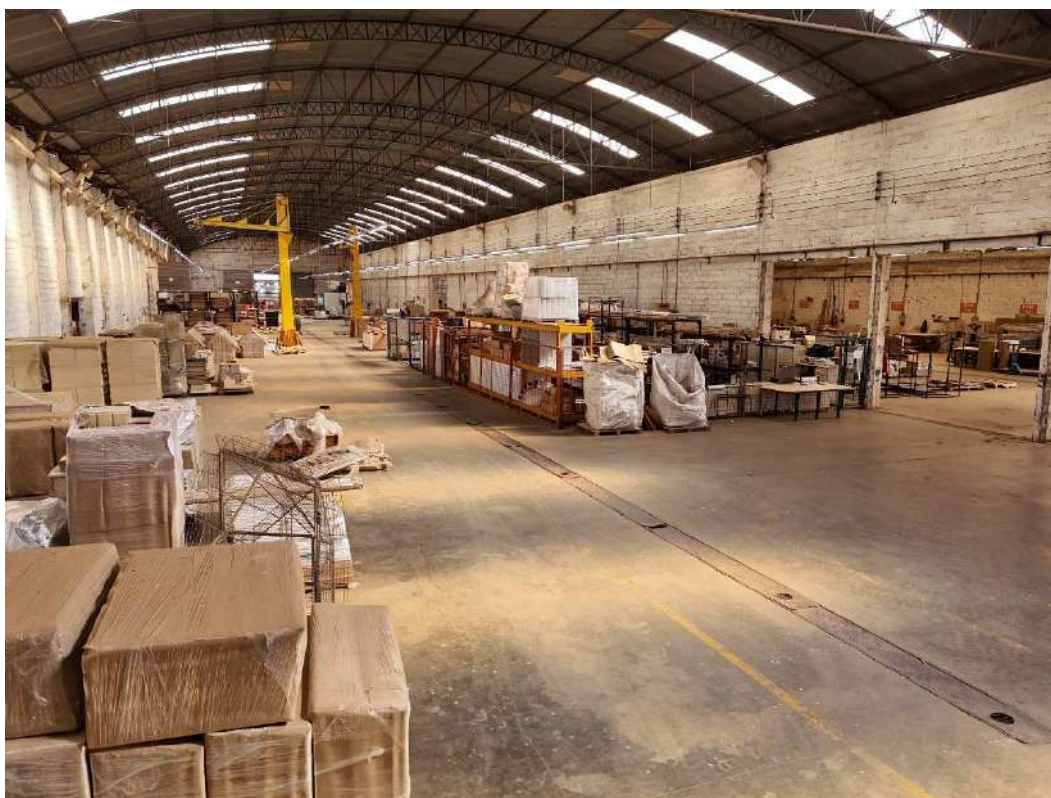
Fotografia 09 – Aspecto externo da construção existente.



Fotografia 10 – Aspecto externo da construção existente.



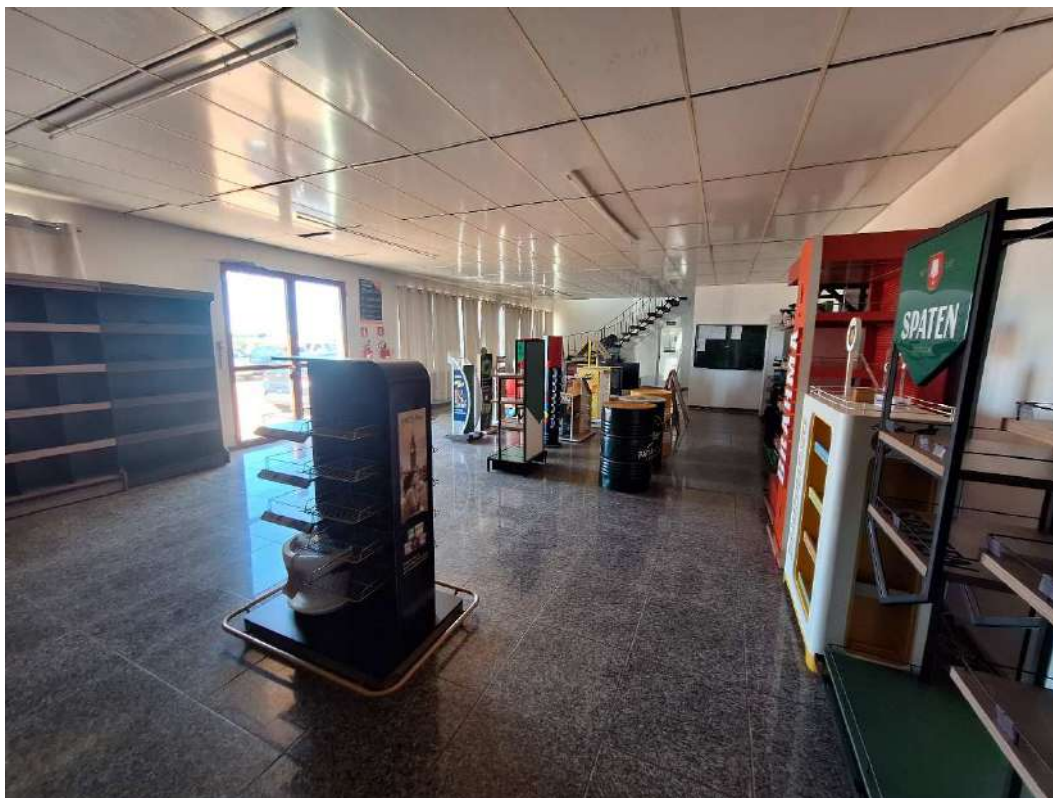
Fotografia 11 – Aspecto interno da construção existente.



Fotografia 12 – Aspecto interno da construção existente.



Fotografia 13 – Aspecto interno da construção existente.



Fotografia 14 – Aspecto interno da construção existente.



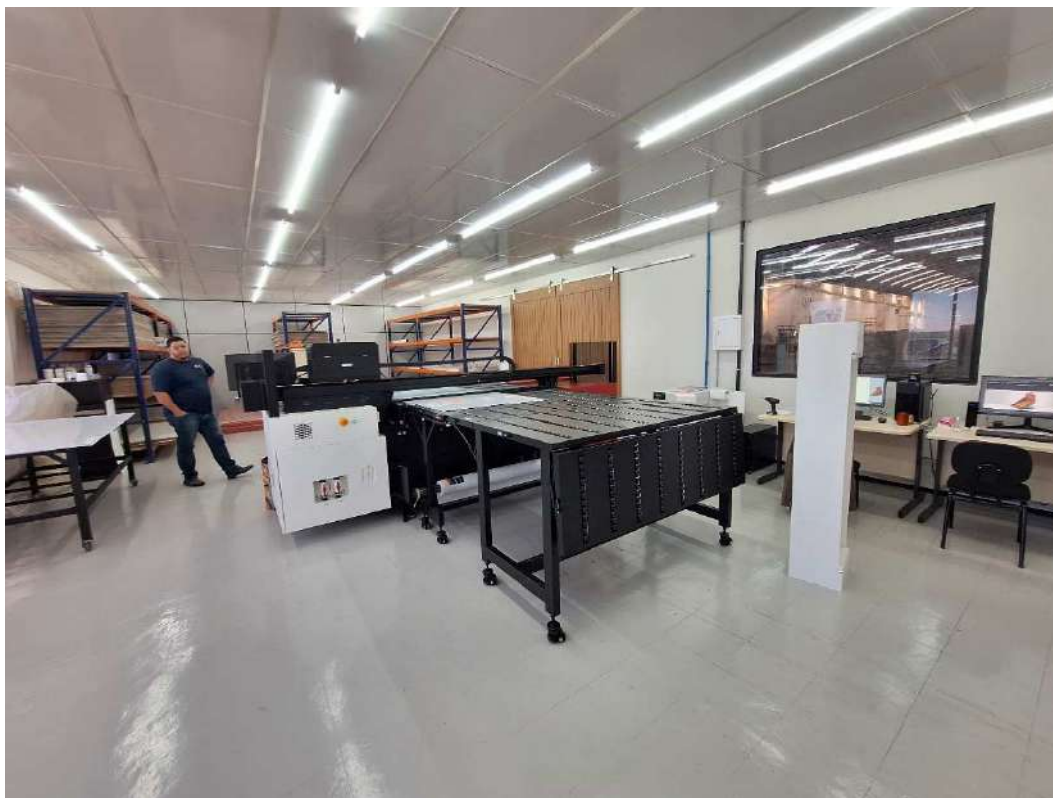
Fotografia 15 – Aspecto interno da construção existente.



Fotografia 16 – Aspecto interno da construção existente.



Fotografia 17 – Aspecto interno da construção existente.



Fotografia 18 – Aspecto interno da construção existente.



Fotografia 19 – Aspecto interno da construção existente.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

4.1. Avaliação do Valor do Terreno (V_T):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno para venda para a gleba nua, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel (Rodovia SP 300 e seu entorno), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de glebas urbanas com similaridade de localização, entorno e área. Para adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas às características do imóvel avaliado, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. **FATOR OFERTA:** Nas ofertas imobiliárias pesquisadas incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação, com índice de **0,90**.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Elementos Comparativos Glebas Urbanas - Venda

MAPA DE LOCALIZAÇÃO
ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA
GLEBAS URBANAS – PIRAJUÍ SP



Elemento Comparativo 01: Rodovia SP 300 – Pirajuí SP

Elemento Comparativo 02: Avenida Brasil – Pirajuí SP

Elemento Comparativo 03: Rodovia SP 300 – Pirajuí SP

Elemento Comparativo 04: Avenida da Saudade - Pirajuí SP

Elemento Comparativo 05: Avenida Pref. Nelson Carvalho Guerreiro – Pirajuí SP

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Rodovia SP 300 – Pirajuí SP

Área M²

42.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 4.280.000,00

Fonte de Informação:

Paulo Ricardo Corretor de Imóveis

Tel.: (14) 99655-1653

Link da Oferta:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-comercial-para-venda-jardim-aclimacao-pirajui-2984596748.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Avenida Brasil – Pirajuí SP

Área M²

27.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.540.000,00

Fonte de Informação:

Paulo Ricardo Corretor de Imóveis

Tel.: (14) 99655-1653

Link da Oferta:

https://imoveis.mitula.com.br/listing/mitula-BR-7590001744105889139?pos=10&t_sec=1&t_pvid=d16453e1-4dce-4025-9561-0aad6499b4c3&search_terms=terrenos+pirajui&hd=false

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Avenida da Saudade - Pirajuí SP

Área M²

8.300,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 800.000,00

Fonte de Informação:

Paulo Ricardo Corretor de Imóveis

Tel.: (14) 99655-1653

Link da Oferta:

<https://sp.mgmoveis.com.br/8300-metros-quadrados-em-pirajui-sp-venda-sp-pirajui-302841899>

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Avenida Prefeito Nelson Carvalho Guerreiro – Pirajuí SP

Área M²

6.808,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 750.000,00

Fonte de Informação:

Paulo Ricardo Corretor de Imóveis

Tel.: (14) 99655-1653

Link da Oferta:

https://imoveis.mitula.com.br/listing/mitula-BR-8130003737799257146?pos=17&t_sec=1&t_pvid=d16453e1-4dce-4025-9561-0aad6499b4c3&search_terms=terrenos+pirajui&hd=false

Fatores:

Oferta: 0,90

Relatório de Avaliação - Terreno

(Software Avalurb 5.1.)

1) Ident: PIRAJUI SP

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RODOVIA SP 300 KM 394 + 500M

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: PIRAJUI

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	4.280.000,00	42.000,00	101,90	0,90	91,71
2	2.540.000,00	27.000,00	94,07	0,90	84,67
3	3.000.000,00	33.144,00	90,51	0,90	81,46
4	800.000,00	8.300,00	96,39	0,90	86,75
5	750.000,00	6.808,00	110,16	0,90	99,15

F1: Oferta

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	81,46
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	99,15
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	443,74
Amplitude total (R\$/m ²):	17,69
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	4,42
Média aritmética (R\$/m ²):	88,75
Mediana (R\$/m ²):	86,75
Desvio médio (R\$/m ²):	5,346745
Desvio padrão (R\$/m ²):	6,904653
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	47,674232

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0551

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5063

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 7,78

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 84,01$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 88,75$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 93,48$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,33$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,33$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 75,44$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 88,75$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 102,06$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 91.085,79$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 88,75$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 8.083.863,86$$

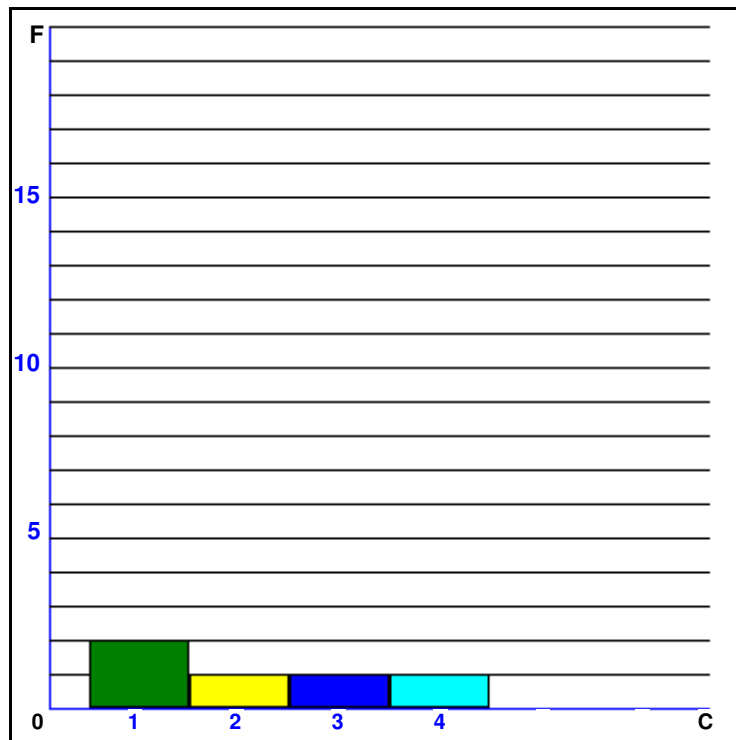
oito milhões, oitenta e três mil, oitocentos e sessenta e três reais e oitenta e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA GLEBA NUA: R\$ 8.083.863,86 (oito milhões, oitenta e três mil, oitocentos e sessenta e três reais e oitenta e seis centavos)

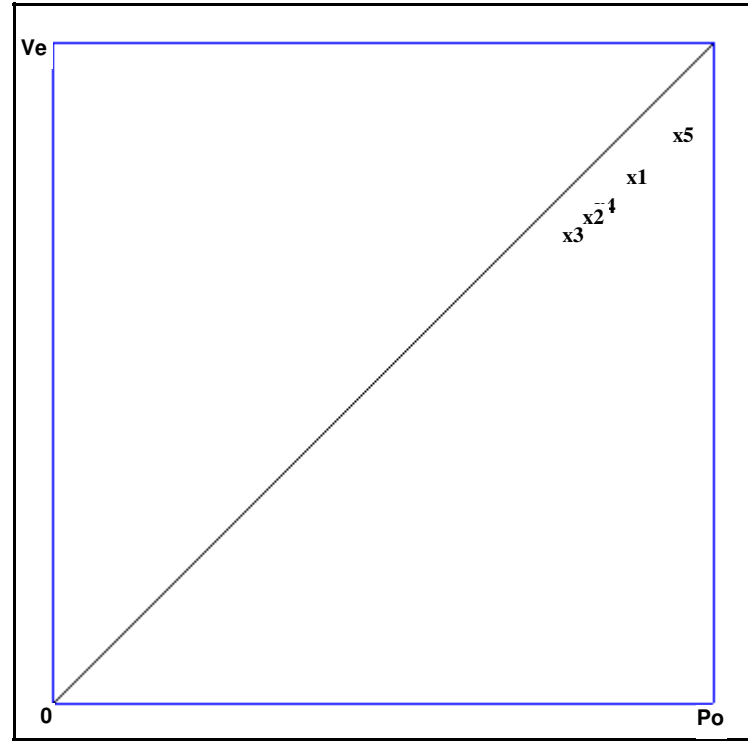
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N^o de Classes (c) x Frequência (F))



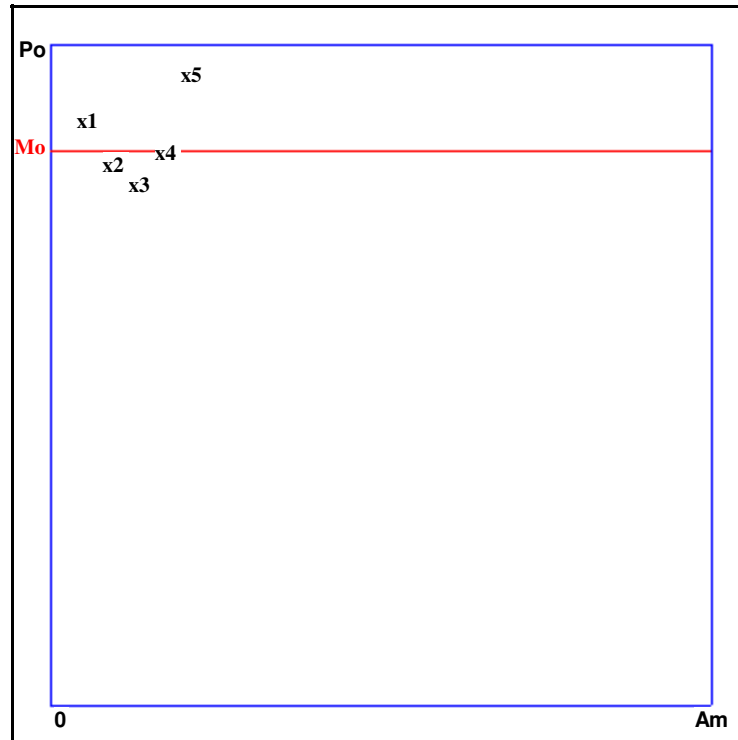
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	81,46	85,88	2
2	85,88	90,31	1
3	90,31	94,73	1
4	94,73	99,15	1

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	101,90	91,71	0,90
2 -	94,07	84,67	0,90
3 -	90,51	81,46	0,90
4 -	96,39	86,75	0,90
5 -	110,16	99,15	0,90

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



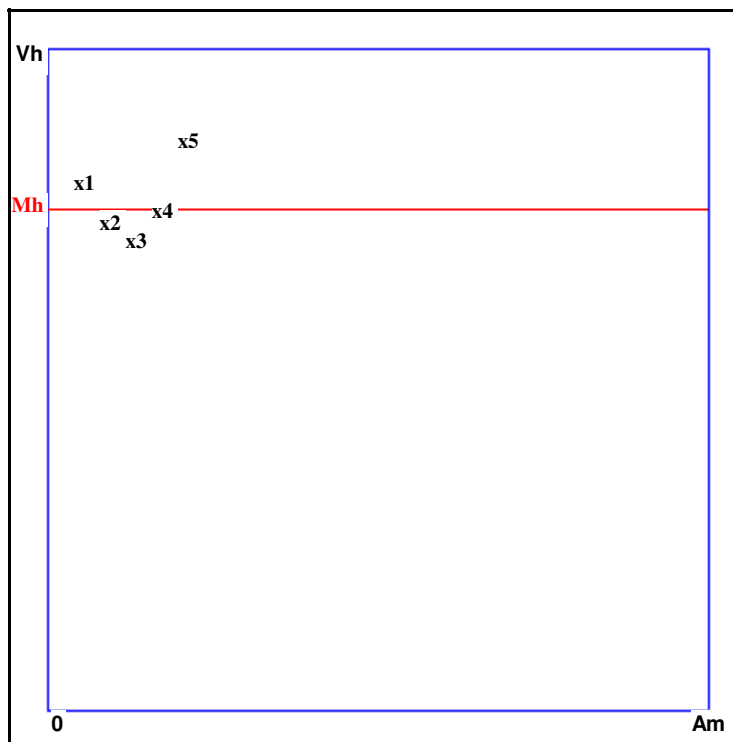
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 98,61

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	101,90	3,296	3,34
2 -	94,07	4,535	4,60
3 -	90,51	8,094	8,21
4 -	96,39	2,223	2,25
5 -	110,16	11,556	11,72

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 88,75

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	91,71	2,967	3,34
2 -	84,67	4,081	4,60
3 -	81,46	7,285	8,21
4 -	86,75	2,001	2,25
5 -	99,15	10,400	11,72

Data: / / _____

4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_c):

No perímetro do imóvel avaliado consta **uma edificação com área total construída de 10.946,24 m²** (Dez mil novecentos e quarenta e seis metros quadrados e vinte e quatro décimos quadrados) **padrão construtivo galpão padrão médio, idade aparente 40 anos e estado de conservação “necessitando de reparos importantes”.**

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

$$V_c = Q_c \times A_c \times ap \times foc, \text{ onde:}$$

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

Q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora Pini – Custo Unitário de Preços de Edificações, adotando-se os valores publicados no mês de maio de 2025 (última publicação), conforme segue:

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	3.887,34	2.503,61	1.383,74
Residencial médio (2)	3.194,32	2.008,47	1.185,85
Residencial popular (3)	2.312,00	1.432,40	879,61
Sobrado popular (11)	2.806,83	1.753,14	1.053,69
Prédio com elevador fino (4)	3.320,65	2.249,40	1.071,25
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.955,77	2.129,91	825,86
Prédio com elevador médio (10)	2.860,96	1.861,37	999,59
Prédio sem elevador médio (5)	2.611,04	1.554,16	1.056,89
Prédio sem elevador popular (6)	2.348,29	1.352,00	996,30
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	3.454,62	2.185,07	1.269,55
Prédio sem elevador médio (8)	3.705,17	2.629,32	1.075,85
Clinica Veterinária (14)	3.375,66	2.323,67	1.051,99
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	2.728,28	2.021,22	707,06

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



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



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Idade Aparente: 40 anos

Vida Útil: 70 anos

Idade em porcentagem de vida referencial: (40/70=0,57)

$K = (0,57 - \text{Alínea "g"}) = 0,257$

Fator depreciação: = 0,20 + 0,257 x (1-0,20) = 0,406

**Galpão:**

- Área construída: 10.946,24 m²
- Padrão Construtivo: Galpão Padrão Médio
- Valor CUPE / Pini: R\$ 2.728,28 (ref. mês de maio de 2025)
- Idade Referencial Média: 40 anos (Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (alínea "g")
- Fator depreciação: = 0,20 + 0,257 x (1-0,20) = 0,406

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO CUPE PINI MAIO 2025	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
GALPÃO	10.946,24	m ²	R\$ 2.728,28	GPM	1,000	40	G	70	30	0,406	R\$ 12.124.949,51

R\$ 12.124.949,51**Legendas:**

- UND = Unidade de Medida
 EMC = Escritório Médio Comercial
 PAD = Padrão Construtivo
 IND = Índice Construtivo
 IA = Idade Aparente
 EC = Estado de Conservação
 VU = Vida Útil
 VR = Vida Útil Residual
 DEPR = Depreciação

Grau de Fundamentação do Laudo:

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

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Avaliação de Construções e Benfeitorias:

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

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

Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **37** (trinta e sete) páginas, **19** (dezenove) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e **03** (três) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

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

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

São Paulo, 17 de julho de 2025.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
RRT N° SI13850413I00CT001
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

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



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52

Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001

Data de Cadastro: 28/12/2023

Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18

Boleto nº 19400756

Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15

Data de Início: 28/12/2023

Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: ATÍLIO PIFFER

Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000

Nº: 271

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO

Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 000000867431



20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

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

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

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

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

OBSERVAÇÕES

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

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 19.831

1º Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Pirajuí – SP



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE PIRAJUÍ - SP

fls. 10391

Rua Riachuelo, 496 - Sala 4 - Centro - Fone (14) 3572-2211

CNPJ: 51.498.988/0001-00

Diego Rodrigues da Silva - Oficial | Odair Orlando Farias Novaes - Oficial Substituto

Valide aqui este documento

MATRICULA 19.831

FICHA 001

CNJ Nº 12072-5

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PIRAJUÍ - SP

CNM: 120725.2.0019831-18

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Um imóvel industrial, construído de alvenaria de blocos de cimento, coberta de telhas de alumínio, contendo na parte superior gerencia e sanitário, e na parte térrea, entrada, 02 vestiários, 02 sanitários, ambulatório, contabilidade, escritório, depósito, pintura, fabrica, cabine p/transformador, perfazendo uma área construída de 2.700,09mts2., localizado no perímetro urbano de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações:- Partindo do marco 01; deste, segue confrontando com Hermann Etscheid, com o seguinte azimute plano e distância: 228°59'52" e 206,37 metros, até o marco 07; deste, segue confrontando com Gleba 02, com o seguinte azimute plano e distância: 139°07'28" e 234,44 metros, até alcançar o marco 08; deste, segue confrontando com a Gleba 02, com o seguinte azimute plano e distância: 228°52'48" e 206,61 metros, até o marco 09; deste, segue confrontando com Rodovia Marechal Rondon SP 300 (Km 394 + 500 metros), com o seguinte azimute plano e distância: 139°07'28" e 234,44 metros, até alcançar o marco 01, marco inicial da presente descrição da Gleba 01, perfazendo uma área de 48.437,6484mts2.-//-----

Que pelo Cadastro municipal referido lote passa a corresponder ao lote n. 02 da quadra 800, setor 37, com cadastro sob n. 682720.-//-----

MATRÍCULA ANTERIOR N. 508/R.005, datado de 06 de maio de 1.988, AV. 009, datada de 14 de março de 2.014, e AV. 010, datada de 22 de abril de 2.014, do livro "2-C" do Reg. Geral, deste O.R.I.A.-//-----

PROPRIETÁRIA:- ETSCHIED ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A., empresa de direito provado, com sede na Rodovia Marechal Rondon, Km 394, Zona Rural, nesta cidade de Pirajuí-SP, inscrita no CNPJ/MF. sob n. 51.511.335/0001-05, tendo como sócios Bertram Matthias Zimmermann, naturalizado Brasileiro, RG. n. 23.276.401-3 e CPF/MF. n. 043.113.188-04, e Hermann Etschedi, falecido, representado por seu inventariante Udo Mattias Etscheid, RNE n. V501351-G, CPF/MF. n. 232.786.818-19.-//-----

O referido é verdade e dou fé.-//----- Pirajuí, 22 de abril de 2.014.-//----- Protocolo n. 27.861 de 17/04/2014.-//----- Pagos Emolumentos- Oficial- R\$7,52.- ao Estado- R\$2,14.- A Cart. Prev.- R\$1,59.- Ao Reg. Civil- R\$0,40.- Ao Trib. Just.- R\$0,40.- Guia n. 074/2014.-//----- Eu, Pedro Luis Folhari (PEDRO LUIS FOLHARI), Preposto Escrevente, digitei.-//----- O Oficial, [Assinatura]

AV.001.- (PROTOCOLO N. 30.578 de 08/10/2014).- INDISPONIBILIDADE

Pirajuí, 09 de Outubro de 2.014.-//----- Pelo Protocolo Indisp. N. 201410.0715.00040057-IA-990, data pedido: 07/10/2014 - N. Processo 00031073720128260453 - Instituição: TJSP - Tribunal Justiça do Estado de São Paulo-SP Pirajuí; Forum/vara: Pirajuí - Central - 1º Ofício Judicial, **é feita a presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de ETSCHIED ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A.-//-----** O referido é verdade e dou fé.-//----- **Emolumentos- NIHIL.-//-----** Eu, Pedro Luis Folhari (PEDRO LUIS FOLHARI), Preposto Escrevente, digitei.-//----- O Oficial, [Assinatura]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QTEP-8TJ4X-3FTUL-EEB6R>

Documento gerado oficialmente pelo

Portal dos Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORLANDO GERALDO PAMPADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 19:11, sob o número WPJ125700263041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000310737-37.2012.8.26.0453 e código FPodPEDC.



Valide aqui este documento

BEL. ODAIR ORLANDO FARIAS NOVAES, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de PIRAJUÍ-SP, CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alienação e ônus além do que consta da presente matrícula. **Pirajuí-SP, 17 de julho de 2025.** Eu, Pedro Luís Folhari, Escrevente, Procedi as verificações, conferi e assino digitalmente. **A presente certidão tem validade de 30 dias.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QTEP-8TJ4X-3FTUL-EEB6R>

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município:	R\$	0,88
Ao Min. Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	73,72



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1207253C3000000014959225U

Pedido de certidão nº: 40265

Controle:



184787

Página: 0002/0002

ANEXO 02

Matrícula Imobiliária nº 19.832

1º Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Pirajuí – SP



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE PIRAJUÍ - SP

fls. 10394

Rua Riachuelo, 496 - Sala 4 - Centro - Fone (14) 3572-2211
CNPJ: 51.498.988/0001-00

Diego Rodrigues da Silva - Oficial | Odair Orlando Farias Novaes - Oficial Substituto

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 19.832

FICHA 001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PIRAJUÍ-SP

CNJ Nº 12072-5

CNM: 120725.2.0019832-15

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Uma área de terras, sem benfeitorias, contendo 42.648,1587mts2., localizada no perímetro urbano de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações:- Partindo do marco 02; deste, segue confrontando com Rua das Seringueiras, com o seguinte azimuth plano e distância: 319°13'06" e 208,16 metros, até o marco 03; deste, segue confrontando com Prefeitura Municipal de Pirajuí, com os seguintes azimutes planos e distâncias: 11°53'20" e 153,34 metros, até o marco 04; deste, segue confrontando com Prefeitura Municipal de Pirajuí, com o seguinte azimuth plano e distância: 48°25'48" e 31,78 metros, até o marco 05; deste, segue confrontando com Ritz e Irmãos, com os seguintes azimutes plano e distâncias: 49°31'39" e 168,17 metros, até o marco 06; deste segue confrontando com Rodovia Marechal Rondon - SP 300 (Km 394+500 metros), com os seguintes azimutes plano e distâncias: 139°07'28" e 65,00 metros, até Alcançar o marco 09; deste segue confrontando com o lote 02, com o seguinte azimuth plano e distância: 228°52'48" e 206,61 metros, até o marco 08; deste segue confrontando com o lote n. 02, com o seguinte azimuth plano e distância: 139°07'28" e 234,44 metros, até o marco 07; deste segue confrontando com Hermann Etscheid, com o seguinte azimuth plano e distância de 228°59'52" e 115,95 metros, até o marco 02, marco inicial da presente descrição do Lote 02A, perfazendo uma área de 42.648,1587mts2.-//-----

Que pelo Cadastro municipal referido lote passa a corresponder ao lote n. 02A da quadra 800, setor 37, com cadastro sob n. 682725.-//-----

MATRÍCULA ANTERIOR N. 508/R.005, datado de 06 de maio de 1.988, AV. 009, datada de 14 de março de 2.014, e AV. 010, datada de 22 de abril de 2.014, do livro "2-C" do Reg. Geral, deste O.R.I.A.-//-----

PROPRIETÁRIA:- ETSCHIED ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A., empresa de direito provado, com sede na Rodovia Marechal Rondon, Km 394, Zona Rural, nesta cidade de Pirajuí-SP, inscrita no CNPJ/MF. sob n. 51.511.335/0001-05, tendo como sócios Bertram Matthias Zimmermann, naturalizado Brasileiro, RG. n. 23.276.401-3 e CPF/MF. n. 043.113.188-04, e Hermann Etschedi, falecido, representado por seu inventariante Udo Mattias Etscheid, RNE n. V501351-G, CPF/MF. n. 232.786.818-19.-//-----
O referido é verdade e dou fé.-//----- Pirajuí, 22 de abril de 2.014.-//----- Protocolo n. 27.861 de 17/04/2014.-//----- Pagos Emolumentos- Oficial- R\$7,52.- ao Estado- R\$2,14.- A Cart. Prev.- R\$1,59.- Ao Reg. Civil- R\$0,40.- Ao Trib. Just.- R\$0,40.- Guia n. 074/2014.-//----- Eu, Pedro Luis Folhari (PEDRO LUIS FOLHARI), Preposto Escrevente, digitei.-//----- O Oficial, [Assinatura]

AV.001.- (PROTOCOLO N. 30.578 de 08/10/2014).- INDISPONIBILIDADE

Pirajuí, 09 de Outubro de 2.014.-//----- Pelo Protocolo Indisp. N. 201410.0715.00040057-IA-990, data pedido: 07/10/2014 - N. Processo 00031073720128260453 - Instituição: TJSP - Tribunal Justiça do Estado de São Paulo-SP Pirajuí; Forum/vara: Pirajuí - Central - 1º Ofício Judicial, **é feita a presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de ETSCHIED ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A.-//-----** O referido é verdade e dou fé.-//----- Emolumentos- **NIHIL.-//-----** Eu, Pedro Luis Folhari (PEDRO LUIS FOLHARI), Preposto Escrevente, digitei.-//----- O Oficial, [Assinatura]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBSY8-6X6KQ-RKPMZ-SMJAP>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORLANDO GERALDO PAMPADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 19:11, sob o número WPJ125700263041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00031073-37.2012.8.26.0453 e código FPodPEDc.



Valide aqui
este documento

BEL. ODAIR ORLANDO FARIAS NOVAES, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de PIRAJUÍ-SP, CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alienação e ônus além do que consta da presente matrícula. **Pirajuí-SP, 17 de julho de 2025.** Eu, Pedro Luís Folhari, Escrevente, Procedi as verificações, conferi e assino digitalmente. **A presente certidão tem validade de 30 dias.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBSY8-6X6KQ-RKPMZ-SMJAP>

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	0,88
Ao Min. Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	73,72



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1207253C30000000149593255

Pedido de certidão nº: 40266

Controle:



184788

Página: 0002/0002

ANEXO 03

Ficha Cadastral dos Imóveis Avaliados Cadastro nº 0068.2725. e 0068.2720 Prefeitura Municipal de Pirajuí – SP



MUNICIPIO DE PIRAJUÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO - DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

PRAÇA PREFEITO DR. PEDRO DA ROCHA BRAGA, 116 - CENTRO

CNPJ: 44.555.027/0001-16

Ficha Cadastral Exercício: 2025

fls. 10397

Data de Emissão: 14/07/2025 11:29

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000682725 **Inscrição:** 0 **Setor:** 37 **Quadra:** 800 **Lote:** 2A **Unidade:** **Seção:** 000682725 **Face:**
Cobrança: Normal **Período:** **Lei:** **Alteração:** 19/03/2019 **Cadastro:** **Valor Venal:** 102782,06

Proprietário

Nome: ETSCHIED A***** * ***** **
CPF/CNPJ: 51.***.335/0001-** **RG/Inscrição:**

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: ETSCHIED A***** * ***** **
CPF/CNPJ: 51.***.335/0001-** **RG/Inscrição:**

Endereço do Imóvel

Logradouro: R. - DAS - SERINGUEIRAS, 00000
Bairro: CHACARAS III **CEP:** 16605-452
Loteamento:
Complemento:

Endereço de Correspondência

Logradouro: R. - CAMPOS ..., 651
Bairro: CENTRO **CEP:** 16600-023
Cidade: PIRAJUI **UF:** SP
Complemento: CORREIOS - CAIXA POSTAL 52

Características do Terreno

Área do Terreno: 42.648,16 **Valor Venal:** 102.782,06 **Profundidade:** **Testada:** 208,16 **Lad. Esquerdo:** **Lad. Direito:**
Zoneamento: 58 **Fração Ideal:** 1,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0821 - MURO	0001 - Sim	0822 - PASSEIO	0001 - Sim	0827 - PAVIMENTACAO	0001 - Sim
0829 - GUIAS	0001 - Sim	0912 - LIXO	0000 - Nao	0913 - LIMPEZA	0001 - Sim
0917 - ILUMINACAO	0001 - Sim	0003 - INFRA - ESTRUTURA	0001 - Completa	0004 - PEDOLOGIA	0001 - Firme
0005 - TOPOGRAFIA	0001 - Plano	0006 - SITUAÇÃO DO TERRENO	0004 - Lote com uma frente	0918 - TAXA DE COLETA DE LIXO	0010 - SEM COLETA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORLANDO GERALDO PAMPADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 19:11, sob o número WPJ125700263041. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003107-37.2012.8.26.0453 e código FPdFPEdC.



MUNICÍPIO DE PIRAJUÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO - DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

PRAÇA PREFEITO DR. PEDRO DA ROCHA BRAGA, 116 - CENTRO

CNPJ: 44.555.027/0001-16

Ficha Cadastral Exercício: 2025

fls. 10398

Data de Emissão: 14/07/2025 11:26

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000682720 **Inscrição:** 0 **Setor:** 37 **Quadra:** 800 **Lote:** 2 **Unidade:** **Seção:** 682720 **Face:**
Cobrança: Normal **Período:** **Lei:** **Alteração:** 12/02/2025 **Cadastro:** **Valor Venal:** 2039551,25

Proprietário

Nome: ETSCHIED A ***** * ***** *
CPF/CNPJ: 51.***.335/0001-** **RG/Inscrição:**

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: ETSCHIED A ***** * ***** *
CPF/CNPJ: 51.***.335/0001-** **RG/Inscrição:**

Endereço do Imóvel

Logradouro: RODOV. - MARECHAL ..., km 394
Bairro: CHACARAS III **CEP:** 16605-502
Loteamento:
Complemento:

Endereço de Correspondência

Logradouro: R. - CAMPOS ..., 651
Bairro: CENTRO **CEP:** 16600-023
Cidade: PIRAJUI **UF:** SP
Complemento: CORREIOS - CAIXA POSTAL 52

Características do Terreno

Área do Terreno: 48.437,65 **Valor Venal:** 116.734,73 **Profundidade:** **Testada:** 234,44 **Lad. Esquerdo:** **Lad. Direito:**
Zoneamento: 58 **Fração Ideal:** 1,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0821 - MURO	0001 - Sim	0822 - PASSEIO	0001 - Sim	0827 - PAVIMENTACAO	0001 - Sim
0829 - GUIAS	0001 - Sim	0912 - LIXO	0001 - Sim	0913 - LIMPEZA	0001 - Sim
0917 - ILUMINACAO	0000 - Nao	0003 - INFRA - ESTRUTURA	0001 - Completa	0004 - PEDOLOGIA	0001 - Firme
0005 - TOPOGRAFIA	0001 - Plano	0006 - SITUAÇÃO DO TERRENO	0004 - Lote com uma frente	0918 - TAXA DE COLETA DE LIXO	0003 - FATOR CORREÇÃO (1,10)

Características da Edificação

Área Edificada: 10.946,24 **Valor Venal:** 1.922.816,52 **Data de Construção:**
Tipo Edificação: NORMAL INFERIOR **Área Edif. Total:** 10.946,24

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0007 - CARACTERIZAÇÃO	0003 - Fabrica	0008 - Tipo do Imóvel	0005 - Reparos Simples		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORLANDO GERALDO PAMPADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2025 às 19:11, sob o número WPJ125700263041. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003107-37.2012.8.26.0453 e código FPdFPEdC.