



16 1839
VALIENG BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Localização do Imóvel:

Rodovia SPA 553/270
Matrícula Imobiliária nº 13.908
Regente Feijó – SP
1º Cartório de Registro de Imóveis
Regente Feijó – SP
Lat.: -22°15'08"S Long.: -51°20'32"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 1037608-62.2025.8.26.0576
2ª, 5ª e 8ª Vara Regional
de Competência Empresarial
e de Conflitos Relacionados à Arbitragem
Comarca de São José do Rio Preto – SP

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG1120251957000001



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (gleba em área de expansão urbana) situado na **Rodovia SPA 553/270 – Rodovia Henrique Moreno Milan**, município de **Regente Feijó**, estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 13.908** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Regente Feijó – SP**, com **área total de terreno de 21.902,96 m²** (vinte e um mil, novecentos e dois metros quadrados e noventa e seis décimos quadrados) ou **2,190296 ha.** (dois hectares, dezenove ares, dois vírgula noventa e seis centiares) de **área de terras e 2.415,00 m²** (dois mil quatrocentos e quize metros quadrados) de **área total construída**, é de:

Terreno (21.902,96 m² ou 2,190296 hectares)

R\$ 2.628.355,20

Construções e Benfeitorias (2.415 m²)

R\$ 2.806.865,90

Valor Médio de Mercado:

R\$ 5.435.221,10

(cinco milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, duzentos e vinte e um reais e dez centavos)

Valor referente ao mês de novembro de 2025.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em **ofertas na região do imóvel avaliado** (Distrito Industrial de Regente Feijó e seu entorno), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de glebas urbanas** na **modalidade de venda** que; aplicado o **fator oferta** (elasticidade das negociações), e o **fator área** (considerando o tamanho das áreas das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado); **concluiu por valores unitários de metro quadrado de terreno que variavam de R\$ 97,89 a R\$ 132,44.** A partir do valor unitário destes elementos comparativos **concluiu-se pelo valor médio de R\$ 120,00 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.**

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

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda do imóvel** (gleba em área de expansão urbana) situado na **Rodovia SPA 553/270 – Rodovia Henrique Moreno Milan**, município de **Regente Feijó**, estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 13.908** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Regente Feijó – SP**, com **área total de terreno de 21.902,96 m²** (vinte e um mil, novecentos e dois metros quadrados e noventa e seis décimos quadrados) **ou 2,190296 ha.** (dois hectares, dezenove ares, dois vírgula noventa e seis centiares) de **área de terras e 2.415,00 m²** (dois mil quatrocentos e quize metros quadrados) de **área total construída**, visando atender demanda do **Processo nº 1037608-62.2025.8.26.0576** da **2ª, 5ª e 8ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São José do Rio Preto – SP.**

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

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

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

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **10/10/2025** às **10h**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização do imóvel objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Zona Rural do município de Regente Feijó, distante 05 Km do perímetro urbano daquele município às margens da Rodovia SPA 553/270 – Rodovia Henrique Moreno Milan sentido Regente Feijó - Anhumas, nas proximidades do Distrito Industrial de Regente Feijó situado na Rodovia SP 270, nas seguintes coordenadas: -22°15'08''S e -51°20'32''O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Regente Feijó é um município brasileiro do estado de São Paulo. Sua população estimada em 2024 era de 20.565 habitantes. Localiza-se a uma latitude 22º13'17" sul e a uma longitude 51º18'10" oeste, estando a uma altitude de 504 metros. Possui uma área de 265,087 km². Segundo dados do IBGE, o Índice de Desenvolvimento Humano é de 0,797 (alto).

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel avaliado encontrava-se vago e era utilizado pelas atividades da empresa **Latinsem Comércio, Importação e Exportação de Sementes Ltda.**

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 13.908 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Regente Feijó – SP** (vide certidão juntada no **ANEXOS 01**), com **área de terreno de 21.902,96 m²** (vinte e um mil, novecentos e dois metros quadrados e noventa e seis décimos quadrados) **ou 2,190296 ha.** (dois hectares, dezenove ares, dois vírgula noventa e seis centiares) de **área de terras e 2.415,00 m²** (dois mil quatrocentos e quinze metros quadrados) de **área total construída.**

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui **área total de terreno de 21.902,96 m²** (vinte e um mil, novecentos e dois metros quadrados e noventa e seis décimos quadrados) **ou 2,190296 ha.** (dois hectares, dezenove ares, dois vírgula noventa e seis centiares) de **área de terras, com divisas e confrontações constantes da matrícula imobiliária que forma a sua área total.**

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área topografia plana e em alinhamentos com o sistema viário existente.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas de expansão urbana, com acessos servidos por rodovia pavimentada e energia elétrica.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

Por se situar no perímetro do município de Regente Feijó, o imóvel avaliado não se enquadra na legislação urbana de uso e ocupação do solo.

2.6. Construções e benfeitorias:

Na área objeto desta avaliação consta um conjunto de edificações que juntas totalizam a **área total construída** de **2.415,00 m²** (dois mil quatrocentos e quinze metros quadrados), **padrão construtivo médio, idade aparente 25 anos, estado de conservação “entre novo e regular”**, subdividido nas seguintes edificações:

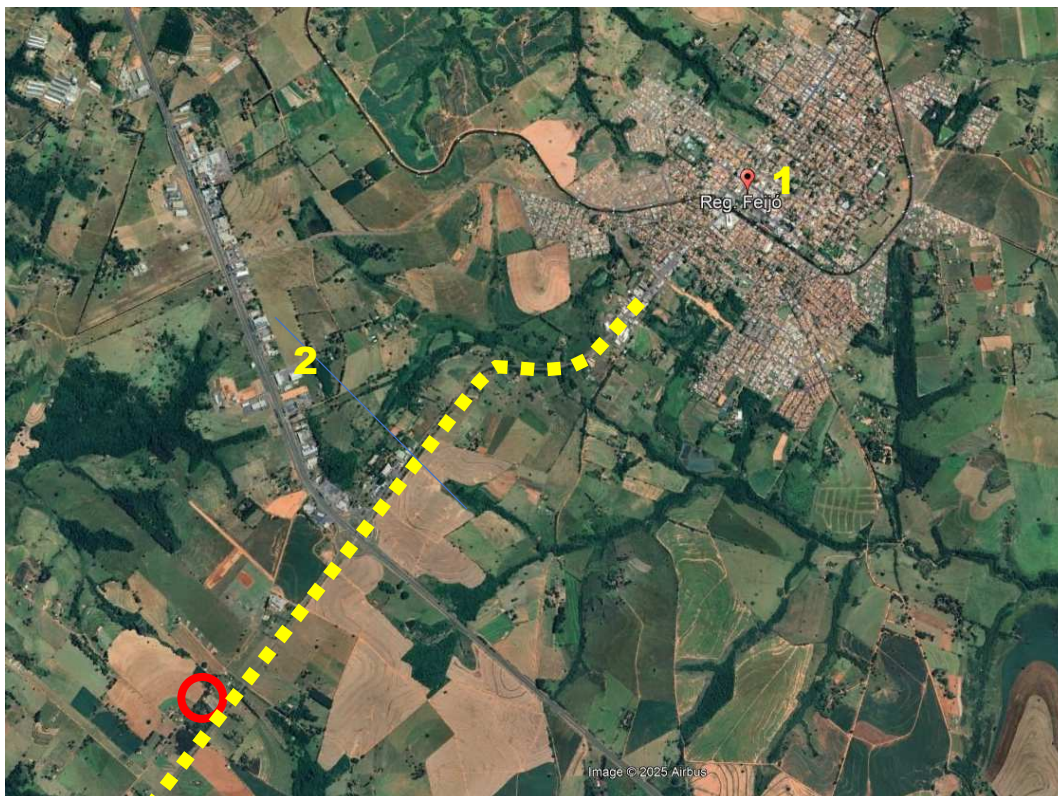
- ✓ Casa da Balança: 12,00 m²;
- ✓ Galpão: 1.600,00 m²;
- ✓ Escritório: 230,00 m²;
- ✓ Depósito 01: 130,00 m²;
- ✓ Vestiários: 133,00 m²;
- ✓ Depósito 02: 70,00,00 m²;
- ✓ Residência: 190,00 m²;

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

Verifica-se que o perfil construtivo do imóvel avaliado, o uso destinado às atividades logísticas são adequados ao perfil econômico da região.

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 **10/10/2025** às **10h**, conforme relatório fotográfico a seguir:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação à Rodovia SPA 553/270 – Rodovia Henrique Moreno Milan (tracejado em amarelo), o município de Regente Feijó (1) e o Distrito Industrial junto à Rodovia SP – 270 (2).



Fotografia 02 – Aspecto dos limites do imóvel avaliado (em vermelho) em relação à Rodovia SPA 553/270 – Rodovia Henrique Moreno Milan.



Fotografia 03 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 05 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 07 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 08 – Aspecto das edificações existentes (Escritório).



Fotografia 09 – Aspecto interno do escritório.



Fotografia 10 – Aspecto interno do escritório.



Fotografia 11 – Aspecto interno do escritório.



Fotografia 12 – Aspecto interno do escritório.



Fotografia 13 – Aspecto interno do escritório.



Fotografia 14 – Aspecto interno do escritório.



Fotografia 15 – Aspecto interno do escritório.



Fotografia 16 – Aspecto interno do escritório.



Fotografia 17 – Aspecto externo da edificação que abriga a Casa da Balança.



Fotografia 18 – Aspecto externo do Galpão.



Fotografia 19 – Aspecto interno do Galpão.



Fotografia 20 – Aspecto interno do Galpão.



Fotografia 21 – Aspecto externo da Residência.



Fotografia 22 – Aspecto interno da Residência.



Fotografia 23 – Aspecto interno da Residência.



Fotografia 24 – Aspecto externo do Vestiário.



Fotografia 25 – Aspecto interno do Vestiário.



Fotografia 26 – Aspecto externo do Vestiário e Depósito 2.



Fotografia 27 – Aspecto externo do Depósito 01.



Fotografia 28 – Aspecto externo do Depósito 1.



Fotografia 29 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado.



Fotografia 30 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o **valor de mercado do imóvel é obtido através do valor da gleba urbana através do método comparativo direto somado com o cálculo do custo de reprodução das construções e benfeitorias existentes** (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, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel (Distrito Industrial de Regente Feijó e seu entorno), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de glebas urbanas com perfil industrial com localização próxima e características semelhantes de 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**.
- b. **FATOR ÁREA:** Considerou a **relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado**, influenciando no seu valor unitário final:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 21.902,96 m²



1860

VALIENGE BRASIL

Elementos Comparativos Glebas Urbanas - Venda

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Avenida Atílio Albertini – Distrito Industrial – Regente Feijó SP

Área M²

2.400,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 400.000,00

Fonte de Informação:

Rooftop Imóveis

Tel.: (11) 9 6593-8394

Link da Oferta:

https://imoveis.rooftop.com.br/imovel/terreno/venda/regente-feijo/sp/distrito-industrial/TE0014_ROOFT

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,75

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Avenida Atílio Albertini – Distrito Industrial – Regente Feijó SP

Área M²

40.512,56 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.500.000,00

Fonte de Informação:

Gabriel Negrão Imóveis

Tel.: (18) 9 9721-0201

Link da Oferta:

<https://www.gabrielnegrao.com/imovel/3304179/comercial-venda-regente-feijo-sp-distrito-industrial>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 1,07

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Rod. Raposo Tavares – Distrito Industrial – Regente Feijó SP

Área M²

2.400,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 399.000,00

Fonte de Informação:

Imobiliária Sistema

Tel.: (18) 3908-5020

Link da Oferta:

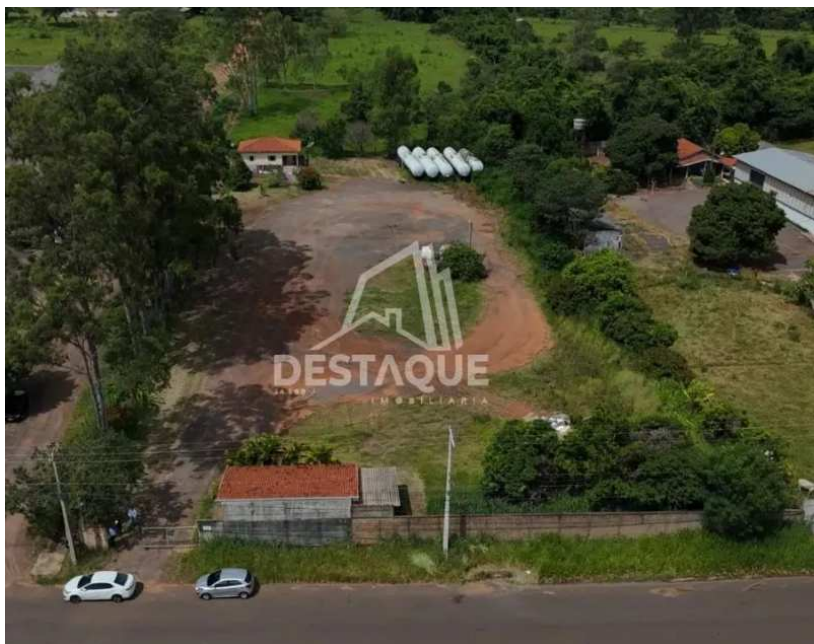
<https://imobiliariasistema.com.br/imovel/detalhes/8979>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área:0,75

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Rod. Raposo Tavares – Distrito Industrial – Regente Feijó SP

Área M²

6.254,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.200.000,00

Fonte de Informação:

Imobiliária Destak

Tel.: (18) 3279-2599

Link da Oferta:

<https://www.destaqueimobiliaria.com.br/imovel/2411043/terreno-venda-regente-feijo-sp-distrito-industrial>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área:0,85

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Rod. Raposo Tavares – Distrito Industrial – Regente Feijó SP

Área M²

11.621,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.700.000,00

Fonte de Informação:

Imobiliária Destak

Tel.: (18) 3279-2599

Link da Oferta:

<https://www.destaqueimobiliaria.com.br/imovel/3696880/terreno-venda-regente-feijo-sp-distrito-industrial>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área:0,92



1866

VALIENGE BRASIL

Relatório de Avaliação – Glebas Urbanas

(Software Avalurb 5.1.)

**1) Ident:** REGENTE FEIJÓ**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** RODOVIA HENRIQUE MORENO MILAN**Nº:****Complemento:****Bairro:** ÁREA EXPANSÃO URBANA**Cidade:** REGENTE FEIJÓ**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	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	400.000,00	2.400,00	166,67	0,90	0,75	112,50
2	3.500.000,00	40.512,56	86,39	0,90	1,07	83,20
3	399.000,00	2.400,00	166,25	0,90	0,75	112,22
4	1.200.000,00	6.254,00	191,88	0,90	0,85	146,79
5	1.700.000,00	11.621,00	146,29	0,90	0,92	121,13

F1: Oferta**F2:** Área

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	83,20
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	146,79
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	575,83
Amplitude total (R\$/m2):	63,59
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	15,90
Média aritmética (R\$/m2):	115,17
Mediana (R\$/m2):	112,50
Desvio médio (R\$/m2):	15,032358
Desvio padrão (R\$/m2):	22,766159
Variância (R\$/m2) ^ 2:	518,298008

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 = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

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 = 1,4042

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3889

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 (%) = 19,77



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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 99,56$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 115,17$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 130,77$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 13,55$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 13,55$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 97,89$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 115,17$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 132,44$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 21.902,96$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 120,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 2.628.355,20$$

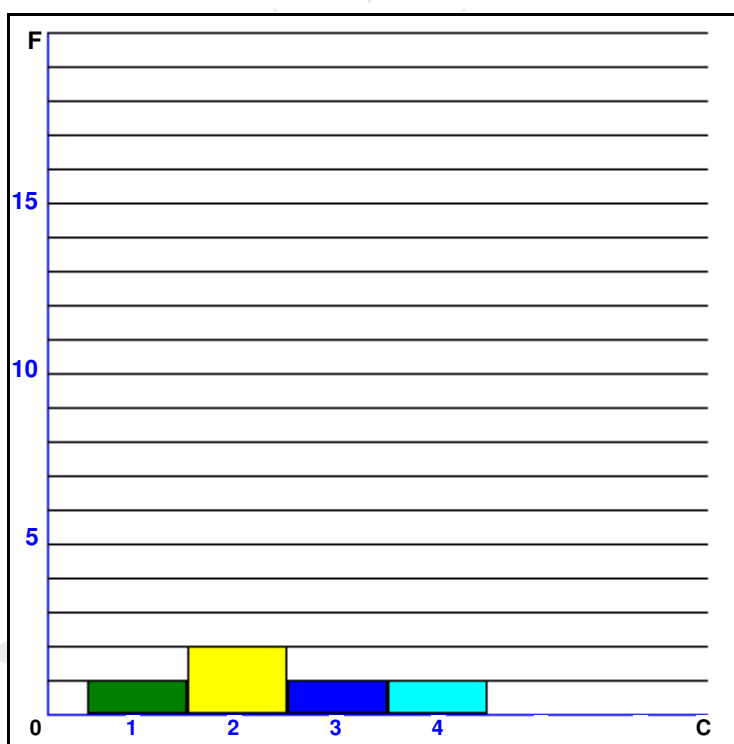
dois milhões, seiscentos e vinte e oito mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e vinte centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA GLEBA: R\$ 2.628.355,20 (dois milhões, seiscentos e vinte e oito mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e vinte centavos)

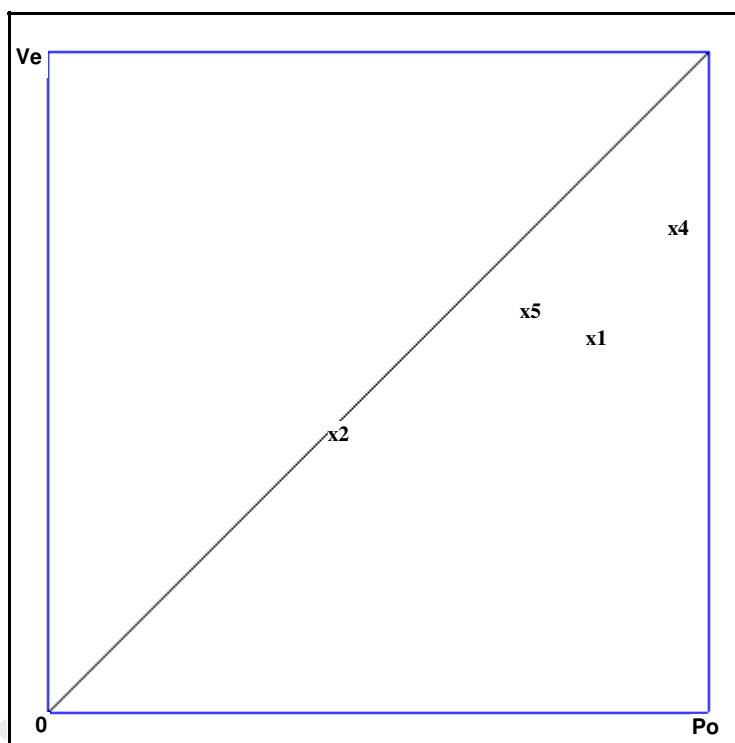
9) GRÁFICOS:

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



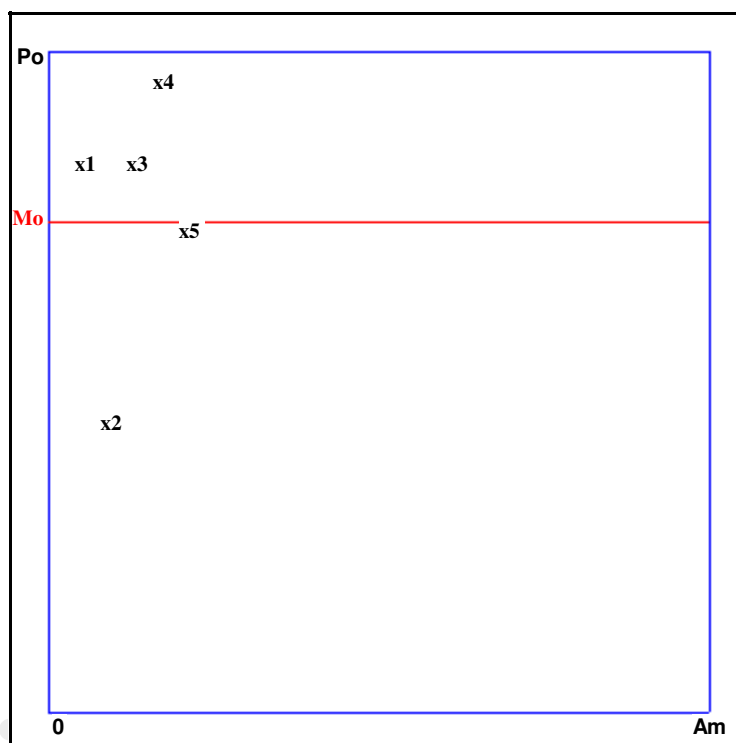
INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	83,20	99,09	1
2	99,09	114,99	2
3	114,99	130,89	1
4	130,89	146,79	1

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	166,67	112,50	0,68
2 -	86,39	83,20	0,96
3 -	166,25	112,22	0,68
4 -	191,88	146,79	0,77
5 -	146,29	121,13	0,83

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



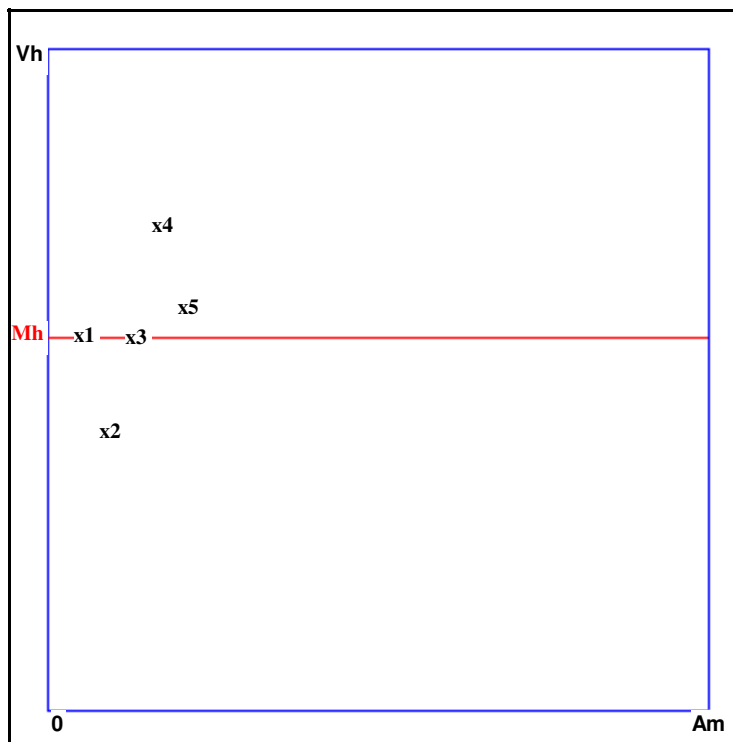
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 151,49

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	166,67	15,172	10,01
2 -	86,39	65,102	42,97
3 -	166,25	14,755	9,74
4 -	191,88	40,382	26,66
5 -	146,29	5,208	3,44

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 115,17

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	112,50	2,665	2,31
2 -	83,20	31,969	27,76
3 -	112,22	2,947	2,56
4 -	146,79	31,621	27,46
5 -	121,13	5,960	5,18

Data: 18/11/2025

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_c):

Na área objeto desta avaliação consta um conjunto de edificações que juntas totalizam a **área total construída** de **2.415,00 m²** (dois mil quatrocentos e quinze metros quadrados), **padrão construtivo médio, idade aparente 25 anos, estado de conservação “entre novo e regular”**, subdividido nas seguintes edificações:

- ✓ Casa da Balança: 12,00 m²;
- ✓ Galpão: 1.600,00 m²;
- ✓ Escritório: 230,00 m²;
- ✓ Depósito 01: 130,00 m²;
- ✓ Vestiários: 133,00 m²;
- ✓ Depósito 02: 70,00,00 m²;
- ✓ Residência: 190,00 m²;

O cálculo do valor da construção e suas benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

$$V_c = Q_c \times A_c \times a_p \times f_{oc}, \text{ onde:}$$

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 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon SP correspondente ao padrão Galpão Industrial, adotando-se os valores publicados no mês de outubro de 2025 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2025 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês		
R-1	2.074,98	0,20	R-1	2.538,83	0,17	R-1	3.076,48	0,20
PP-4	1.934,62	0,17	PP-4	2.366,63	0,14	R-8	2.481,34	0,17
R-8	1.844,24	0,16	R-8	2.111,61	0,15	R-16	2.688,26	0,13
PIS	1.435,99	0,14	R-16	2.052,34	0,16			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens da seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	
CAL-8	2.448,83	0,15	CAL-8	2.591,32	0,16
CSL-8	2.112,97	0,14	CSL-8	2.275,22	0,14
CSL-16	2.817,29	0,14	CSL-16	2.975,82	0,13

	Custo m ²	% mês
RP1Q	2.253,65	0,09
GI	1.198,96	0,16

f_{oc} = 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: 25 anos

Vida Útil: 70 anos

Idade em porcentagem de vida referencial: (25/70=0,36)

K= (0,36 – Alínea “b”) = 0,753

Fator depreciação: = 0,20 + 0,753 x (1-0,20) = 0,802



Edificação – Padrão Comercial:

- Área construída: 280,00 m²
- Padrão Construtivo: Comercial Padrão Médio – CAL
- Valor CAL / m²: R\$ 2.448,83 (Sinduscon - SP ref. mês de outubro de 2025)
- Idade Referencial Média: 25 anos (Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Entre Nova e Regular (alínea “b”)
- Fator depreciação: =0,20 + 0,753 x (1-0,20) = 0,802

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON COMERCIAL MÉDIO OUTUBRO 2025	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
ESCRITÓRIO	280,00	m ²	R\$ 2.448,83	CAL	1,000	25	F	70	45	0,802	R\$ 549.909,26

R\$ 549.909,26

Legendas:

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



Edificação – Galpão:

- Área construída: 1.600,00 m²
- Padrão Construtivo: Galpão Industrial – GI
- Valor GI / m²: R\$ 1.198,86 (Sinduscon - SP ref. mês de outubro de 2025)
- Idade Referencial Média: 25 anos (Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Entre Nova e Regular (alínea “b”)
- Fator depreciação: $=0,20 + 0,753 \times (1-0,20) = 0,802$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON GALPÃO INDUSTRIAL OUTUBRO 2025	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
GALPÃO	1.600,00	m ²	R\$ 1.198,86	CAL	1,000	25	F	70	45	0,802	R\$ 1.538.377,15

R\$ 1.538.377,15

Legendas:

UND = Unidade de Medida

GI = Galpão Industrial

PAD = Padrão Construtivo

IND = Índice Construtivo

IA = Idade Aparente

EC = Estado de Conservação

VU = Vida Útil

VR = Vida Útil Residual

DEPR = Depreciação



Edificação – Residência:

- Área construída: 190,00 m²
- Padrão Construtivo: R1 - Residencial Padrão Médio
- Valor GI / m²: R\$ 2.538,836 (Sinduscon - SP ref. mês de outubro de 2025)
- Idade Referencial Média: 25 anos (Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Entre Nova e Regular (alínea “b”)
- Fator depreciação: $=0,20 + 0,753 \times (1-0,20) = 0,802$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON RESIDENCIAL MÉDIO OUTUBRO 2025	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
RESIDÊNCIA	190,00	m ²	R\$ 2.538,83	CAL	1,000	25	F	70	45	0,802	R\$ 386.866,92

R\$ 386.866,92

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- R1 = Residencial Médio
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Vida Útil Residual
- DEPR = Depreciação



Edificações – Casa da Balança e Depósitos:

- Área construída: 345,00 m²
- Padrão Construtivo: Galpão Industrial – GI
- Valor GI / m²: R\$ 1.198,86 (Sinduscon - SP ref. mês de outubro de 2025)
- Idade Referencial Média: 25 anos (Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Entre Nova e Regular (alínea “b”)
- Fator depreciação: =0,20 + 0,753 x (1-0,20) = 0,802

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON GALPÃO INDUSTRIAL OUTUBRO 2025	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
GALPÃO	345,00	m ²	R\$ 1.198,86	CAL	1,000	25	F	70	45	0,802	R\$ 331.712,57

R\$ 331.712,57

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- GI = Galpão Industrial
- 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	1
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: 13 (avaliação enquadrada no Grau I 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 **55** (cinquenta e cinco) **páginas**, **45** (quarenta e cinco) **fotografias** que **compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado** e **01** (um) **anexo** 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, 18 de novembro 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



Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

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 0000000867431**

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

Pais 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



1889

VALIENGE BRASIL



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 13.908
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Regente Feijó – SP



Valide aqui este documento

CMN: 121004.2.0013908-42

Matrícula N.o 13.908

VERSO DA FL 01

AQUISIÇÕES

R.1-13.908 - Em 09 de março de 2015. Pela escritura de **VENDA e COMPRA** lavrada em 23 de fevereiro de 2015, na página nº 096 do Livro nº 129, do Tabelião de Notas e Anexo desta cidade, o proprietário **DANIEL CEZAR ZERBINATTI**, já qualificado na matrícula, transmitiu o imóvel matriculado, pelo preço de R\$100.000,00(valor venal corrigido do ITR:- R\$22.116,74 - valor de avaliação municipal:- R\$90.500,00), a **LATINSEM COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE SEMENTES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.069.078/0001-65 e Inscrição Estadual nº 572.015.764.119, com sede social na Avenida Atilio Albertini, nº 660-A, Distrito Industrial. Os dados do INCRA e a comprovação da quitação do ITR já estão descritos na matrícula. Protocolo nº 57.466, de 03.03.2015. O Substituto, *[Assinatura]* (César da Silva Bernardo).

ÔNUS

R.3-13.908 - Em 02 de junho de 2022. Pela cédula de crédito bancário nº 40/04126-3 emitida em Presidente Prudente-SP, em 23 de maio de 2022, a proprietária já qualificada na matrícula, **HIPOTECOU** o imóvel matriculado, em favor do **BANCO DO BRASIL S/A.**, com sede em Brasília-Capital Federal, por sua agência em Presidente Prudente-SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/6831-40, em garantia de financiamento aberto a **NORBERTO ADRIAN BELLEGGIA-CPF nº 217.334.778-02**, no valor de R\$1.000.000,00, vencível em 10 de maio de 2028, pagável na praça de emissão deste título, com juros calculados na forma e condições constantes do título, tendo dele ficado uma via não negociável, arquivada neste Serviço. ITR:- Certidão Negativa, com validade até 06 de novembro de 2022, arquivada junto com este título. Selo Digital nº 121004321000000042575227. Protocolo nº 70.735, de 27/05/2022. O Oficial Substituto, *[Assinatura]* (Cleverson Roberto da Silva).-

AV.4 - NOTÍCIA DE AÇÃO. Em 14(quatorze) de agosto de 2025. Em atenção a requerimento da exequente arquivado eletronicamente neste Serviço Registral, promove-se a presente averbação para constar que, nos termos da certidão expedida aos 31 de julho de 2025, na cidade de Presidente Prudente/SP, pela 2ª. Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente, neste Estado, foi admitida pelo referido Juízo de Direito, a **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**(processo nº 1016168-98.2025.8.26.0482), data da distribuição em 29.07.2025, na qual figura como exequente a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO VALE DO PARANAPANEMA - SICOOP CREDIVALE**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01637949/0001-60, instituição financeira cooperativa, com sede à rua Reverendo Coriolano, nº 2.004, Vila Ocidental, na cidade de Presidente Prudente, neste Estado, CEP 19.015-070, e, como executados **LATINSEM COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE SEMENTES LTDA**, inscrita no

- segue às folhas 3 - ÔNUS

Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de Regente Feijó - Estado de São Paulo - CNS Nº 12.100-4

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Registro de Imóveis

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UV8FX-E5HVC-59JKT-64K8Q>

Este documento é copiado e registrado eletronicamente no Sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, sob o número de matrícula 13.908, e código de registro 0002/0004. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039668-88.2025.8.26.0482 e código de registro 0002/0004.

