

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Perfil do Imóvel:**

Gleba Rural em Área de Expansão Urbana

Dados do Imóvel:

Rodovia SP 255, KM 267

Zona Rural – Avaré – SP

Matrícula Imobiliária nº 44.419

Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Avaré – SP

Lat.: -22°27'39"S Long.: -47°25'52"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 0002037-83.1997.8.26.0073

1ª Vara Cível da Comarca de Avaré – SP

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:

VLG01202618705730001

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 SP 255, KM 267, zona rural do município de Avaré, estado de São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 44.419 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré – SP**, com **área de terreno de 114.200,00 m²** (cento e catorze mil e duzentos metros quadrados) ou **11,42 ha.** (onze hectares e quarenta e dois ares) e **6.702,00 m²** (seis mil setecentos e dois metros quadrados) de **área construída**, é de:

Terreno (114.200,00 m²)

R\$ 6.298.764,44

Construções e Benfeitorias (6.702,00 m²)

R\$ 3.841.322,21

Valor Médio de Mercado:

R\$ 10.140.086,65

(dez milhões cento e quarenta mil, oitenta e seis reais e sessenta e cinco centavos)

Valor referente ao mês de janeiro de 2026.

O valor do **lote urbano padrão** próximo ao perímetro do imóvel avaliados encontra-se com **preço médio de R\$ 350,00 o metro quadrado**, conforme pesquisas junto a imobiliárias na região (**item 4.1.**). Em se tratando de **gleba (área bruta)**, o imóvel pode sofrer uma desvalorização em função de não possuir infraestrutura de loteamento. Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pelo **“Método Involutivo”**, previsto pela **NBR-14653-2**. Optou-se por este método **em função da ausência de ofertas paradigmas (glebas de grandes dimensões)** em número suficiente que nos permitisse concluir pelo valor de metro quadrado de terreno. O cálculo pelo **“Método Involutivo”** concluiu por um **valor médio de metro quadrado de terreno (gleba bruta sem urbanização)** de **R\$ 55,16** como o **mais adequado** para a **gleba avaliada**.

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 SP 255, KM 267, zona rural do município de Avaré, estado de São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 44.419 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré – SP**, com **área de terreno de 114.200,00 m²** (cento e catorze mil e duzentos metros quadrados) ou **11,42 ha.** (onze hectares e quarenta e dois ares) e **6.702,00 m²** (seis mil setecentos e dois metros quadrados) de **área construída**, visando atender demanda do **Processo nº 0002037-83.1997.8.26.0073** da **1ª Vara Cível da Comarca de Avaré – SP**.

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

- A localização do imóvel no município.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- 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 **24/08/2025** às **10h**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização do imóvel objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na área de expansão urbana do município de Avaré, às margens da Rodovia SP 255 (sentido Avaré – Itaí), com seguinte roteiro de acesso: a partir do perímetro urbano do município de Avaré, segue cerca de 8,5 km pela Rodovia SP 255 (sentido Avaré – Itaí) até as divisas do imóvel avaliado, nas seguintes coordenadas: -22°27'39''S e 47°25'52''O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Avaré é um município do interior do estado de São Paulo, no Brasil. Distancia-se 263 quilômetros da capital paulista e é oficialmente considerada uma estância turística. O município é



formado somente pelo distrito sede, que inclui o povoado de Barra Grande. Sua população conforme o Censo IBGE de 2022 era de 95.802 habitantes. A economia gira em torno da agricultura, pecuária, serviços e do turismo explorado às margens da Represa de Jurumirim. A pecuária é muito desenvolvida, a partir do ano de 2006 é visível o desenvolvimento das plantações de cítricos e de cana-de-açúcar pela instalação de uma usina de açúcar e álcool. O produto interno bruto per capita do município em 2013 era de R\$ 21.385,81 e o Índice de Desenvolvimento Humano do município é de 0,767 (alto).

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel se trata de uma gleba com edificações de perfil logístico/industrial, escritórios e residências de padrão simples, estando no momento de nossa vistoria desocupado e com seus limites preservados.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 44.419** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré – SP** (vide certidão juntada no **ANEXO 01**), com **área de terreno de 114.200,00 m²** (cento e catorze mil e duzentos metros quadrados) ou **11,42 ha.** (onze hectares e quarenta e dois ares) e **6.702,00 m²** (seis mil setecentos e dois metros quadrados) de **área construída**. Consta ainda que o **imóvel está cadastrado** perante o **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA** sob nº **629.049.001.457-8**.

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui **área total de terreno de 114.200,00 m²** (cento e catorze mil e duzentos metros quadrados), com as **seguintes divisas e confrontações**: *“UMA ÁREA DE TERRAS”, com 114.200,00 m² ou 11,42 ha. ou 4,7190 alqueires, situada neste município e comarca de Avaré, na Fazenda Pinhal, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto onde confronta com a Rodovia SP-255 e terras do Japonês-Fernando Mira, segue rumo NW 79°00’ e pelo rumo da cerca velha a distância de 185,00m até chegar ao marco nº 07, canto da cerca divisória com a Fazenda Pinheirinho dos Irmãos Gama, neste ponto deflete à esquerda, segue confrontando com os Irmãos Gama-Fazenda Pinheirinho; e por cerca de arame existente na divisa, percorrendo a distância de 1.415,00 metros ou até o marco nº 08, cravado rente a cerca divisória com a Rodovia SP-255, deflete à esquerda confrontando com Rodovia SP-255 João Melão, e pela cerca de arame existente, percorre a distância de 1.419,10m, até chegar ao ponto inicial da descrição destas divisas e confrontações.”*

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área topografia plana e em nível com o alinhamento viário da rodovia SP 255.

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 estradas pavimentadas e energia elétrica. Sua localização é no alinhamento da Rodovia SP 255 (sentido Avaré – Itaí). A região possui ocupações de perfil rural e de empreendimentos residenciais unifamiliares (condomínios fechados), que aproveitam o potencial urbanístico da Represa do Jurumirim.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

Por se tratar de área situada no perímetro rural do município de Avaré, não constam restrições específicas de uso e ocupação do solo que se aplica ao imóvel avaliado.

2.6. Construções e benfeitorias:

Na área objeto desta avaliação consta um **conjunto de 12 (doze) edificações** que **juntas totalizam a área construída de 6.702,00 m²** (seis mil setecentos e dois metros quadrados), assim subdivididas:

- Galpão 01: 1.100,00 m²
- Galpão 02: 196,00 m²
- Galpão 03: 1.400,00 m²
- Galpão 04: 400,00 m²
- Administração: 276,00 m²
- Portaria: 160,00 m²
- Galpão 07: 2.500,00 m²
- Galpão 08: 190,00 m²
- Residência 01: 120,00 m²
- Residência 02: 120,00 m²
- Residência 03: 120,00 m²
- Residência 04: 120,00 m²

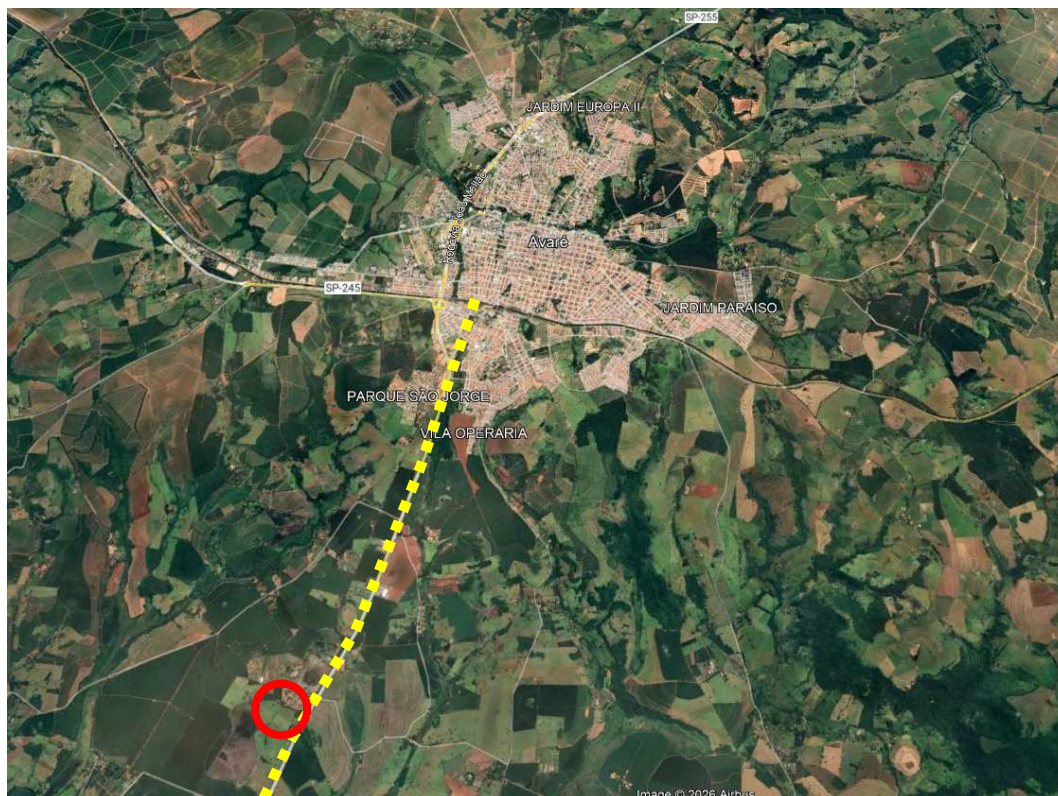
Importante ressaltar que as edificações serão avaliadas considerando o **padrão construtivo médio, idade aparente de 40 anos** e estado de conservação **“necessitando de reparos importantes”** para cálculo de seu **fator de depreciação**.

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

Verifica-se que o perfil construtivo do imóvel avaliado destina-se a atividades industriais e/ou logísticas, podendo o imóvel ser adaptado à este segmento, que se mostra adequado 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 **24/08/2025** às **10h**, conforme relatório fotográfico a seguir:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Avaré e Rodovia SP 255 (tracejado em amarelo).



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



Fotografia 03 – Aspecto das edificações existentes: **1)** Galpão 01: 1.100,00 m²; **2)** Galpão 02: 196,00 m²; **3)** Galpão 03: 1.400,00; **4)** Galpão 04: 400,00 m²; **5)** Administração: 276,00 m²; **6)** Portaria: 160,00 m²; **7)** Galpão 07: 2.500,00 m²; **8)** Galpão 08: 190,00 m²; **9)** Residência 01: 120,00 m²; **10)** Residência 02: 120,00; **11)** Residência 03: 120,00 m² e **12)** Residência 04: 120,00 m².



2303

VALIENG BRASIL



Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 05 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Aspecto das construções existentes no imóvel avaliado.



Fotografia 07 – Aspecto das construções existentes no imóvel avaliado.



Fotografia 08 – Aspecto das construções existentes no imóvel avaliado.



Fotografia 09 – Aspecto das construções existentes no imóvel avaliado.



Fotografia 10 – Aspecto das construções existentes no imóvel avaliado.



Fotografia 11 – Aspecto das construções existentes no imóvel avaliado.



Fotografia 12 – Aspecto externo das construções existentes.



Fotografia 13 – Aspecto externo das construções existentes.



Fotografia 14 – Aspecto externo das construções existentes.



Fotografia 15 – Aspecto externo das construções existentes.



Fotografia 16 – Aspecto externo das construções existentes.



Fotografia 17 – Aspecto externo das construções existentes.



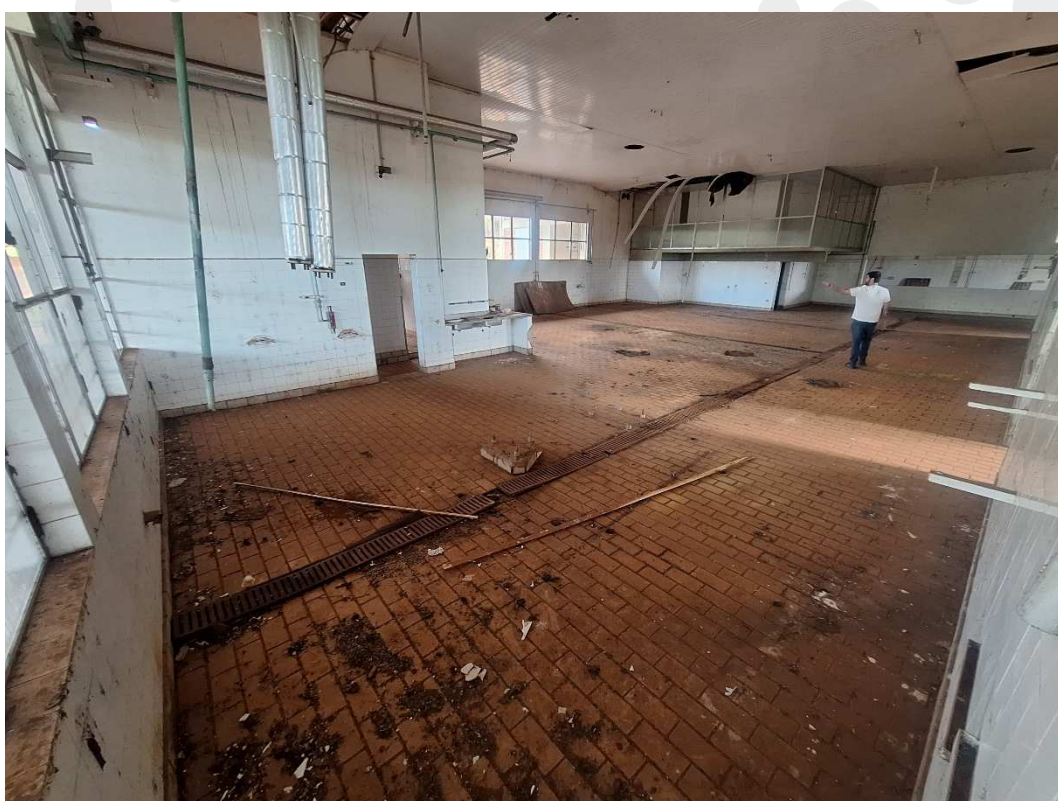
Fotografia 18 – Aspecto externo das construções existentes.



Fotografia 19 – Aspecto externo das construções existentes.



Fotografia 20 – Aspecto externo das construções existentes.



Fotografia 21 – Aspecto interno das construções existentes.



Fotografia 22 – Aspecto interno das construções existentes.



Fotografia 23 – Aspecto interno das construções existentes.



Fotografia 24 – Aspecto interno das construções existentes.



Fotografia 25 – Aspecto interno das construções existentes.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Valor da Gleba em Área de Expansão Urbana:

Para concluirmos pelo valor de venda da área de terreno do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO INVOLUTIVO DE GLEBAS URBANIZÁVEIS** previsto pela NBR-14653-2. Optou-se por este método em função da ausência de ofertas paradigmas (glebas de grandes dimensões) em número suficiente que nos permitisse concluir pelo valor de metro quadrado de terreno.

O Método Involutivo identifica o valor do mercado, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo técnico econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários para execução e comercialização do produto. O valor do **lote urbano padrão** na região encontra-se com **preço médio de R\$ 350,00 o metro quadrado**, conforme pesquisas imobiliárias que seguem:

- **OFERTA N° 01:** Lote padrão Condomínio Riviera de Santa Cristina, lote com 550,00 m², valor venda R\$ 200.000,00 (R\$ 363,63 / m²).

Fonte de Informação:

Império Imobiliária

Link da Oferta: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-550m-c-vista-para-represa-condominio-lazer-3023896639.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=21

- **OFERTA N° 02:** Lote padrão Condomínio Riviera de Santa Cristina, lote com 898,00 m², valor venda R\$ 350.000,00 (R\$ 389,75 / m²).

Fonte de Informação:

Monteiro Rizzo Imobiliária

Tel.: (11) 2936-3492

Link da Oferta: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-de-900m-no-condominio-riviera-de-santa-cristina-3017910659.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=20

- **OFERTA N° 03:** Lote padrão Condomínio Riviera Santa Cristina, lote com 360,00 m², valor venda R\$ 120.000,00 (R\$ 333,33 / m²).

Fonte de Informação:

Evolução Ouro Imóveis

Tel.: (11) 9 9110-1640

Link da Oferta: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-condominio-terras-de-santa-cristina-ii-2954861863.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=15

Consideradas as tendências naturais de aproveitamento econômico da área avaliada, em específico a utilização para empreendimentos residenciais horizontais (loteamentos) de características residenciais, procedemos o demonstrativo do modelo desenvolvido pelo Engenheiro Fernando Guilherme Martins para avaliações de glebas urbanas (publicado pela Editora Pini em novembro de 2025):

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

novembro-25

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
dez/24	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
jan	12.056,13	2.010,67	5.878,73	15.549,12	11.481,16
fev	12.056,19	2.013,52	5.892,98	15.591,87	11.730,24
mar	12.055,83	2.027,30	5.961,90	15.798,64	11.749,64
abr	12.056,06	2.020,02	5.925,51	15.689,47	11.739,18
mai	12.059,55	2.080,37	5.978,28	15.723,31	11.961,67
jun	12.060,06	2.078,35	5.968,19	15.693,02	11.959,62
jul	12.059,95	2.077,90	5.965,91	15.686,20	11.965,76
ago	12.060,37	2.080,17	5.977,29	15.720,32	11.969,83
set	12.061,06	2.080,17	5.977,29	15.720,32	12.046,34
out	12.060,64	2.076,99	5.961,37	15.672,55	12.813,19
nov/25	12.060,31	2.079,18	5.972,31	15.705,40	12.813,08

VARIAÇÕES %

mês	0,00%	0,11%	0,18%	0,21%	0,00%
acumulado: no ano	0,05%	3,36%	1,51%	0,92%	11,59%
em 12 meses	0,05%	3,36%	1,51%	0,92%	11,59%

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Saretas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
dez/24	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
jan	27.856,53	11.728,05	9.891,51	31.101,61	3.712,63	131.266,14
fev	27.728,02	11.753,97	9.886,60	31.311,61	3.712,63	131.677,62
mar	27.818,08	11.691,28	9.799,08	31.919,68	3.717,57	132.539,01
abr	27.886,04	11.506,17	9.900,07	31.752,76	3.701,48	132.176,75
mai	28.771,05	11.865,95	10.044,98	31.866,75	3.880,58	134.232,50
jun	28.885,35	11.881,14	9.786,87	31.994,26	3.880,58	134.187,44
jul	28.828,10	12.290,24	9.824,74	31.984,03	3.870,31	134.553,14
ago	28.920,74	12.286,32	9.891,16	31.925,61	3.870,31	134.702,10
set	29.193,47	12.293,73	9.892,23	31.896,19	3.870,31	135.031,09
out	28.983,05	12.493,24	10.141,60	31.660,05	3.893,43	135.756,12
nov/25	29.253,05	12.477,95	10.121,69	32.987,06	3.893,43	137.363,46

VARIAÇÕES %

mês	0,93%	-0,12%	-0,20%	4,19%	0,00%	1,18%
acumulado: no ano	4,85%	6,41%	6,72%	6,12%	5,11%	4,94%
em 12 meses	4,85%	6,41%	6,72%	6,12%	5,11%	4,94%



VALIENG BRASIL

2316

Relatório de Avaliação

Gleba Urbana – Método Involutivo

(Software Avalurb 5.1.)

Ident: INVOLUTIVO AVARÉ

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RODOVIA JOÃO MELLÃO KM 267

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: AVARÉ

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA:

Ag = Área total da gleba (m2):	114.200,00
Fu = Fator de aproveitamento da gleba (%):	85,00
Lu = Valor unitário médio dos lotes na região (R\$/m2):	350,00
Au = Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m2:	97.070,00
VL = Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu) R\$:	33.974.500,00

1.2) DAS DESPESAS:

1.2.1) PARA AQUISIÇÃO DA GLEBA:

Dc = Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%):	8,00
---	------

1.2.2) PARA URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Projetos, aprovações, etc. (R\$ por m2 de área útil):	5,00
Administração da obra (R\$ por m2 de área útil):	5,00
Serviços topográficos (R\$ por m2 de área útil):	12,05
Terraplanagem leve (R\$ por m2 de área útil):	2,01
Terraplanagem média (R\$ por m2 de área útil):	0,00
Terraplanagem pesada (R\$ por m2 de área útil):	0,00
Rede de água potável (R\$ por m2 de área útil):	11,48
Rede de esgoto (R\$ por m2 de área útil):	27,90
Drenagem de águas pluviais - galerias (R\$ por m2 de área útil):	11,72
Drenagem de águas pluviais - guias e sargetas (R\$ por m2 de área útil):	9,48
Pavimentação (R\$ por m2 de área útil):	31,08
Rede de iluminação pública (R\$ por m2 de área útil):	3,70
Obras complementares (R\$ por m2 de área útil):	5,00
Outros (R\$ por m2 de área útil):	5,00
DL = Despesas unitárias totais com a urbanização (R\$ por m2 de área útil)	129,42

1.2.3) PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Dv = Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%):	8,00
L = Taxa referente ao lucro do empreendimento (%):	35,00

2) METODOLOGIA APLICADA:

Sendo:

DE = Despesas totais p/ implementação do empreendimento = $(Vg \times Dc) + (VL \times Dv) + (DL \times Au)$, onde:

$Vg \times Dc$ = Despesas com a compra da gleba bruta (R\$) = $Vg \times 0,0800$

$VL \times Dv$ = Despesas com a venda dos lotes (R\$) = 2.717.960,00

$DL \times Au$ = Despesas com a urbanização (R\$) = 12.562.799,40

EQUAÇÃO FUNDAMENTAL: $Vg + DE + L = VL$, sendo:

Vg = Valor da gleba bruta;

DE = Despesas totais para implementação do empreendimento;

L = Lucro do empreendedor sobre o valor realizável (VL);

VL = Valor realizável com a venda do empreendimento.

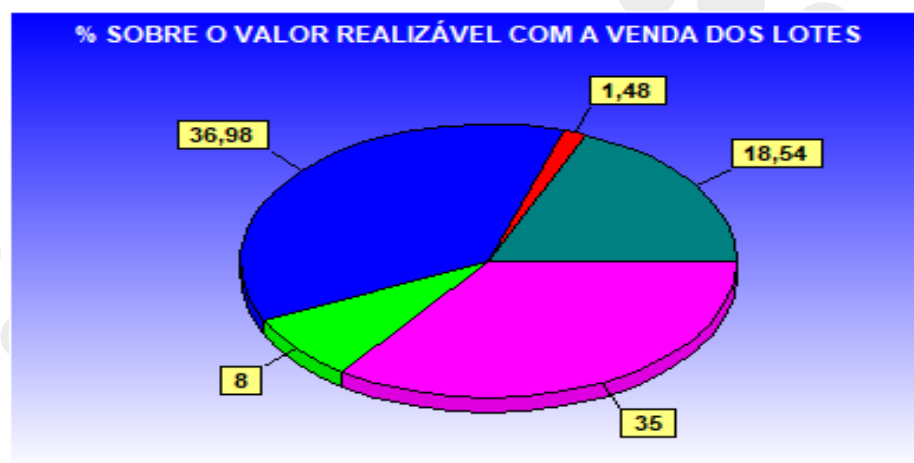
logo:

$Vg = VL - (Vg \times Dc) - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, logo:

$Vg + (Vg \times Dc) = VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, então:

$Vg \times (1 + Dc) = VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, portanto:

$Vg = [VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)] / (1 + Dc)$:



Legenda:

18,54 % - Custo da Gleba Bruta

1,48 % - Despesas c/ a Compra da Gleba Bruta

36,98 % - Despesas c/ a Urbanização do Empreendimento

8,00 % - Despesas c/ a Venda do Empreendimento

35,00 % - Lucro do Empreendimento

3) CONCLUSÃO:

Grau de fundamentação (NBR 14653)¹

Vu = Valor unitário da gleba bruta = Vg / Ag (R\$/m²) = 55,16

Vg = Valor da gleba bruta (R\$) = 6.298.764,44

seis milhões, duzentos e noventa e oito mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos

4) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 19/01/2026

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 12** (doze) **edificações** que **juntas totalizam a área construída de 6.702,00 m²** (seis mil setecentos e dois metros quadrados), assim subdivididas:

- Galpão 01: 1.100,00 m²
- Galpão 02: 196,00 m²
- Galpão 03: 1.400,00 m²
- Galpão 04: 400,00 m²
- Administração: 276,00 m²
- Portaria: 160,00 m²
- Galpão 07: 2.500,00 m²
- Galpão 08: 190,00 m²
- Residência 01: 120,00 m²
- Residência 02: 120,00 m²
- Residência 03: 120,00 m²
- Residência 04: 120,00 m²

Importante ressaltar que as edificações serão avaliadas considerando o **padrão construtivo médio, idade aparente de 40 anos e estado de conservação “necessitando de reparos importantes”** para cálculo do fator de depreciação.

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 Residencial, Comercial e Industrial**, adotando-se os **valores publicados no mês de dezembro de 2025** (última publicação), conforme segue:

Padrão Normal		
	Custo m ²	% mês
CAL-8	2.342,89	0,32
CSL-8	2.016,28	0,30
CSL-16	2.689,39	0,31
	Custo m ²	% mês
RP1Q	2.136,09	0,25
GI	1.143,80	0,15



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

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

Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	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=0,58)

K= (0,58 – Alínea “g”) = 0,257

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



Edificações 09 a 12 – Residências:

- Área construída total: 480,00 m²
- Padrão Construtivo: Residencial - Normal
- Valor R1 – N / m²: R\$ 2.136,09 (Sinduscon - SP ref. mês de dezembro de 2025)
- Idade Referencial: 40 anos (Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (alínea “g”)
- Fator depreciação: $= 0,20 + 0,257 \times (1 - 0,20) = 0,406$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON RESIDENCIAL NORMAL DEZEMBRO 2025	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
RESIDÊNCIAS	480,00	m ²	R\$ 2.136,09	R1-N	1,000	40	G	70	30	0,406	R\$ 416.281,22

R\$ 416.281,22

Legendas:

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



Edificações 05 e 06 – Administração e Portaria:

- Área construída total: 436,00 m²
- Padrão Construtivo: Comercial - Normal
- Valor CSL – N / m²: R\$ 2.342,89 (Sinduscon - SP ref. mês de dezembro de 2025)
- Idade Referencial: 40 anos (Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (alínea “g”)
- Fator depreciação: $= 0,20 + 0,257 \times (1 - 0,20) = 0,406$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON COMERCIAL NORMAL DEZEMBRO 2025	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
ADM E PORTARIA	436,00	m ²	R\$ 2.136,09	CSL	1,000	40	G	70	30	0,406	R\$ 378.122,11

R\$ 378.122,11

Legendas:

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



Edificações 01, 02, 03, 04, 07 e 08 – Galpões:

- Área construída total: 5.786,00 m²
- Padrão Construtivo: Galpão- Normal
- Valor GI – N / m²: R\$ 1,143,80 (Sinduscon - SP ref. mês de dezembro de 2025)
- Idade Referencial: 40 anos (Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (alínea “g”)
- Fator depreciação: $= 0,20 + 0,257 \times (1 - 0,20) = 0,406$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON GALPÃO NORMAL DEZEMBRO 2025	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
GALPÕES	5.786,00	m ²	R\$ 1.143,80	GI	1,000	40	G	70	30	0,406	R\$ 2.686.918,88
R\$ 2.686.918,88											

Legendas:

UND = Unidade de Medida
 R1-N = Residencial Padrão Normal
 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 **32** (trinta e duas) páginas, **25** (vinte 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, 19 de janeiro de 2026.

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.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 13850413**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

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**

2 0 2 3 0 0 0 0 8 6 7 4 3 1

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



VALIENG BRASIL

2333



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 44.419
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Avaré – SP

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

 Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conj. 53 - Casa Verde - São Paulo SP

 (11) 94781-9519

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORLANDO GERALDO PAMPADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 18:24, sob o número WAVR26700157242. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002037-83.1997.8.26.0073 e código GCOJUcQF.

Valide aqui
este documento

CNM: 120568.2.0044419-04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula
=44.419=ficha
=001=

Avaré, 23 de Setembro de 1991

UMA ÁREA DE TERRAS, com 114.200,00 m² ou 11,42ha. ou 4,7190 alqueires, situada neste município e comarca de Avaré, na Fazenda Pinhal, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia no ponto onde confronta com a Rodovia SP-255 e terras do Japonês-Fernando Mira, segue rumo NW 79º00' e pelo rumo da cerca velha, percorrendo a distancia de 185,00m até chegar junto ao marco de nº 07, canto da // cerca divisória com a Fazenda Pinheirinho dos Irmãos Gama, neste ponto deflete à esquerda, segue confrontando com os Irmãos Gama-Fazenda Pinheirinho; e por // cerca de arame existente na divisa, percorrendo a distancia de 1.415,00 metros ou até ao marco nº 8, cravado rente a cerca divisória com a Rodovia SP-255, deflete à esquerda segue confrontando com a Rodovia SP-255-João Melão, e pela cerca de arame existente, percorre a distancia de 1.419,10 m², até chegar ao ponto inicial na descrição destas divisas e confrontações.-----

INCRA: 629.049.001.457-8; área total: 212,9ha; mód.fiscal: 30,0ha; fração mínima de parcelamento: 2,0ha.-----

PROPRIETÁRIO: OTTO RIBEIRO LEAL, brasileiro, empresário, separado judicialmente RG nº 1.978.277 e CPF nº 351.354.928-87, residente e domiciliado na Capital deste Estado, à Rua Catumbí nº 1.105.-----

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 31.122 deste Cartório.-----

A OFICIAL MAIOR: Gautier (ONDINA ZANDONÁ SANTOS).-----

Av-01/44.419 - Avaré, 23 de Setembro de 1.991. Pelo Requerimento de 05.07.91, verifica-se que o imóvel desta matrícula passou a denominar-se CABANHA PINHAL. Protocolado e microfilmado sob nº 84.624. A OFICIAL MAIOR: Gautier (ONDINA ZANDONÁ SANTOS).-----

Av-02/44.419 - Avaré, 23 de Setembro de 1.991. Pela Escritura de 05.07.91 das Notas do 2º Cartório local (Lº 255, fls.397/399), verifica-se que o imóvel desta matrícula confronta atualmente com Haras Carrera antes com Japonês- Fernando Mira; com Agro-Pecuária Lagoa Ltda antes com Irmãos Gama-Fazenda Pinheirinho. Protocolado e microfilmado sob nº 84.625. A OFICIAL MAIOR: Gautier (ONDINA ZANDONÁ SANTOS).-----

R-03/44.419 - Avaré, 23 de Setembro de 1.991. Pela mesma Escritura mencionada na Av-02 o proprietário supra qualificado, =VENDEU= o imóvel desta matrícula a TCHAN INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA, com sede a margem da Rodovia João Melão Km 267, CGC nº 64.841.174/0001-60, representada por Otto Ribeiro Leal, já qualificado, pelo valor de Cr\$30.000.000,00. Protocolado e microfilmado sob nº 84.625. A OFICIAL MAIOR: Gautier (ONDINA ZANDONÁ SANTOS).-----

= VIDE VERSO =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LE6ED-2NCS7-3MRJ4-PP4FL>Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORLANDO GERALDO PAMPADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2026 às 18:24, sob o número WAVR26700157242. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002037-83.1997.8.26.0073 e código GCOJUCQF.

CNM: 120568.2.0044419-04

Valide aqui
este documento

matrícula

= 44.419 =

ficha

= 001 =

CARTÓRIO DE RJ

Av-04/44.419 - Avaré, 02 de Junho de 1.998. Pelo Requerimento de 27.05.98, pela CND do INSS nº 672091, série H, expedida pela agência local, em 22.05.98, verifica-se que no imóvel desta matrícula foi EDIFICADO um prédio, com 4.087,37 metros quadrados de área construída, avaliado em R\$ 40.000,00. Protocolado e microfilmado sob nº 110.357. AVERBADO POR: Renata Duarte (RENATA DE CASTRO DUARTE) - ESCRIVENTE.-----

Av-05/44.419 - Avaré, 02 de Junho de 1.998. Pelo Requerimento de 27.05.98, pela CND do INSS nº 672092, série H, expedida pela agência local, em 22.05.98, verifica-se que o prédio referido na Av-04, foi AMPLIADO em 1.084,02 metros quadrados, totalizando 5.171,39 metros quadrados de área construída, avaliado em R\$ 10.000,00. Protocolado e microfilmado sob número 110.357. AVERBADO POR: Renata Duarte (RENATA DE CASTRO DUARTE) - ESCRIVENTE.-----

R-06/44.419 - Avaré, 10 de Janeiro de 2000. Pelo Mandado de 07.12.1999, do Juízo do Trabalho da Junta de Conciliação e Julgamento local, expedido nos Autos do Processo nº 1.864/97-8, movido por PATRÍCIA DIAS, RG nº 19.888.142, CPF nº 105.537.198-23, brasileira, solteira, promotora de vendas, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na Rua São João do Piauí, nº 32, Vila Anglo Brasileira, Pompéia, em face da proprietária, foi determinado o registro da PENHORA de uma parte ideal correspondente a 25% do imóvel desta matrícula, à favor da exequente, para garantia da importância de R\$ 9.438,00 (atualizada até 08 de julho de 1999), tendo sido nomeada como fiel depositária Vânia Aparecida Ribeiro Leal, RG nº 13.950.326. Protocolado e microfilmado sob nº 118.374. Registrado por: Regina Maria Pancioni Bertoli (Regina Maria Pancioni Bertoli) - Substituta da Oficiala.-----

Av-07/44.419 - Avaré, 26 de agosto de 2003. Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 213, § 1º da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel desta matrícula é composto dos antecedentes dominiais a saber: R-05/31.122 datado de 28.09.1989, deste Ofício, fato esse omitido quando da abertura desta matrícula o que fica retificado neste particular. Averbado por: Julio Rovai Orlandi (Julio Rovai Orlandi), Oficial.-----

Av-08/44.419 - Avaré, 26 de agosto de 2003. Pela Escritura de 16.08.2002, do 4º Tabelião de Notas de São Caetano do Sul, deste Estado (Lº 342, fls. 175), e pelos Certificados de Cadastros do INCRA para os exercícios de 1998/1999 e de 2000/2001/2002, verifica-se que o imóvel desta matrícula está atualmente cadastrado junto ao referido órgão sob nº 000.051.578.614-7; denominação do imóvel: Cabana Pinhal; localização do imóvel: Rodovia João Melão, km. 267 SP.255; (continua nas fls. 002) -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LE6ED-2NCS7-3MRJ4-PP4FL>Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORLANDO GERALDO PAMPADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 18:24, sob o número WAVR26700157242. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002037-83.1997.8.26.0073 e código GCOJUCOF.

Valide aqui
este documento

CNM: 120568.2.0044419-04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ**matricula
= 44.419 =ficha
= 002 =

município sede do imóvel: Avaré-SP; forma de detenção: propriedade; módulo rural: 10,0 ha; n.º de módulos rurais: 1,14; módulo fiscal: 30,0 ha; n.º de módulos fiscais: 0,38; fração mínima de parcelamento: 2,0 ha; classificação do imóvel: minifúndio; área total: 11,4 ha; área registrada: 11,4 ha; área de posse: 0,0 ha. Protocolado e microfilmado sob n.º 139.199. Averbado por: (Julio Rovai Orlandi) - Oficial.-----

R-09/44.419 – Avaré, 26 de agosto de 2003. Pela Escritura mencionada na Av-08, a proprietária TCHAN INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA, CNPJ n.º 64.841.174/0001-60, com sede nesta cidade, qualificada no R-03, VENDEU o imóvel desta matrícula a JOSÉ MAURO MARTINS, RG n.º 6.191.173-2-SSP/SP, CPF n.º 605.789.048-53, industrial, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, após a Lei n.º 6.515/77, com APARECIDA DE FÁTIMA FUSTER MARTINS, RG n.º 16.317.420-SSP/SP, CPF n.º 152.869.268-35, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Giovani Patolli, n.º 175, apto. 121, Jardim Avelino, pelo valor de R\$ 565.000,00. Consta transcrito no título que a vendedora apresentou Certidão Positiva de Débitos com efeitos de negativa do INSS, bem como Certidão Negativa de Débitos de Tributos e de Contribuições Federais, arquivadas junto ao referido Tabelião. Protocolado e microfilmado sob n.º 139.199 de 19.08.2003. Registrado por: (Julio Rovai Orlandi) - Oficial.-----

Av-10/44.419 – Avaré, 28 de junho de 2004. Pelo mandado n.º 177/2004, de 18.06.2004, do Juízo do Trabalho da Vara do Trabalho de Avaré-SP, extraído dos Autos do Processo n.º 1.864/97-8, foi determinado o CANCELAMENTO DO R-06 desta matrícula. Protocolado e microfilmado sob n.º 143.799 em 21.06.2004. Averbado por: (Gislene Zanlucky Carvalho) - Escrevente.-----

Av-11/44.419 – Em 01 de dezembro de 2009. CANCELAMENTO DE REGISTRO. Pelo mandado de 12.11.2009, do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré-SP, expedido dos Autos de Concordata (Processo nº 053.01.1997.002037 -3, ordem nº 1.080/2008), foi determinado o CANCELAMENTO DO REGISTRO Nº 09 desta matrícula, considerando que a venda foi efetuada após a decretação da quebra, tendo sido transitado em julgado em 14.10.2009. Protocolado e microfilmado sob nº 176.827.

A Escrevente Autorizada: (Gislene Zanlucky).

Av-12/44.419 – Em 07 de fevereiro de 2012. ARRECAÇÃO.

Pelo mandado de 23.12.2011, do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré-SP, expedido nos Autos da Ação de Concordata requerida por TCHAN INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA, qualificada no R-03 (Processo nº 053.01.1997.002037-3, Ordem nº 1.080/2008), foi determinada a averbação da ARRECAÇÃO do imóvel desta matrícula pertencente a requerente falida TCHAN INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA, qualificada no R-03, conforme sentença de 28.12.1998 e despacho de 15.12.2011.
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LE6ED-2NCS7-3MRJ4-PP4FL>Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORLANDO GERALDO PAMPADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 18:24, sob o número WAVR26700157242. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002037-83.1997.8.26.0073 e código GCOJUCQF.



Valide aqui
este documento

CNM: 120568.2.0044419-04

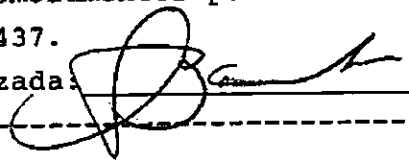
matrícula

= 44.419 =

ficha

= 002 =
verso

Isento de custas e emolumentos por determinação judicial. Protocolado e microfilmado sob nº 193.437.

A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucky).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LE6ED-2NCS7-3MRJ4-PP4FL>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORLANDO GERALDO PAMPADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 18:24, sob o número WAVR26700157242. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002037-83.1997.8.26.0073 e código GCOJUCQF



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE AVARÉ / SP

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica e atualizada da matrícula nº **44419**, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo.

Avaré, 14 de janeiro de 2026
Marianne Lopes Pereira - Escrevente
(assinado digitalmente)

Os imóveis do município de Itai pertenceram a esta comarca de Avaré de 20.09.1928 a 25.11.2009, depois passaram à comarca de Itai, tendo antes pertencido à comarca de Faxina (atual Itapeva).

Desta Certidão:	
EMOLUMENTOS	R\$: 45,88
AO ESTADO	R\$: 13,04
À SEFAZ	R\$: 8,92
AO SINOREG	R\$: 2,41
AO TRIBUNAL	R\$: 3,15
AO M.P	R\$: 2,20
ISS	R\$: 1,38
TOTAL	R\$: 76,98



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso acima, ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br/> e informe o Selo: [1205683C3WJ000374912UH26F]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LE6ED-2NCS7-3MRJ4-PP4FL>

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 20/03/2026 às 18:24, sob o número WAVR26700157242. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002037-83.1997.8.26.0073 e código GCOJUcQF.