

DOC. 1



LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL RURAL

ESTRADA GERALDO MAXIMO CARVALHO, KM 04

MOENDA

JOANÓPOLIS/SP



SUMÁRIO

1. FICHA DE RESUMO	4
2. PRELIMINARES	5
3. RESUMO DE VALORES	5
4. FINALIDADE DO LAUDO	5
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	5
6. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	6
6.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	6
6.2. TERRENO	6
6.3. EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS	7
6.4. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSOS	10
6.4.1. INFRAESTRUTURA URBANA	10
6.4.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO.	12
6.4.3. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	12
7. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	13
7.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	13
7.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO	14
7.3. TRATAMENTO DE DADOS	16
7.4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
7.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO	17
7.6. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS.	17
7.6.1. IDENTIFICAÇÃO DE CUSTO PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (ABNT NBR 12721)	17
7.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	19
7.8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ	20
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
9. ANEXOS	24





SUMÁRIO EXECUTIVO

Laupertec Avaliação e Consultoria Imobiliária, especializada em Perícias Técnicas e Avaliações de bens móveis e imóveis inscrita no CNPJ 023.470.257/0001-02, vem por meio destas apresentar um Laudo de Avaliação de Imóvel desenvolvido criteriosamente conforme Norma ABNT NBR 14.653 através de seus representantes técnicos legais.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela LAUPERTEC são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº. 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios





1. FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE:	GRUPO ADGM
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	ESTRADA GERALDO MAXIMO CARVALHO, KM 04
BAIRRO:	MOENDA
MUNICÍPIO/ESTADO:	JOANÓPOLIS/SP
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	-
MATRÍCULA(S):	4.460 e 7.810
ÁREA DO TERRENO (m²):	109.600,00
ÁREA CONSTRUÍDA(m²):	565,00
TIPO DO IMÓVEL:	IMÓVEL RURAL
VALOR DE MERCADO:	R\$ 3.015.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ (30%):	R\$ 2.110.000,00
DATA BASE:	05/03/2025
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	REPAROS SIMPLES
IDADE APARENTE:	25 ANOS
ZONEAMENTO:	ZONA RURAL
BREVE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	O IMÓVEL AVALIANDO TRATA-SE DE UM IMÓVEL RURAL COM UMA FRENTE PROJETADA, COM TOPOGRAFIA MISTA, SOLO MISTO, FÁCIL ACESSO E LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA PARA SUA VOCAÇÃO RURAL.





2. PRELIMINARES

- **Solicitante:** GRUPO ADGM;
- **Projeto:** 0141.2025;
- **Objeto:** Imóvel Rural;
- **Objetivo:** Garantia;
- **Endereço:** Estrada Geraldo Maximo Carvalho, Km 04, Moenda, Joanópolis/SP;
- **Finalidade:** Determinação do Valor Justo de Mercado e Liquidez;

3. RESUMO DE VALORES

DESCRIÇÃO	VALOR
A. Valor do Terreno	R\$ 2.200.000,00 (Dois Milhões e Duzentos Mil Reais)
B. Valor de reedição de edificações, instalações e benfeitorias	R\$ 815.000,00 (Oitocentos e Quinze Mil Reais)
C. Valor de mercado (A+B)	R\$ 3.015.000,00 (Três Milhões e Quinze Mil Reais)
D. Valor de Liquidez Forçada	R\$ 2.110.000,00 (Dois Milhões Cento e Dez Mil Reais)

4. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é estudar, desenvolver e apresentar o valor patrimonial para fins de levantamento patrimonial, garantia, alienação fiduciária, etc.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor justo de mercado e liquidez com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção dos valores após tratamento dos dados, para fins de Garantia.





6. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

6.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Cabe salientar que mesmo afirmando que as informações são verídicas.

Para efeitos de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

Para elaboração do Laudo, o contratante nos forneceu cópia da documentação pertinente ao imóvel, matrículas de nº. 4.460 e 7.810, respectivamente, confeccionadas pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracaia/SP. Documentação encontra-se anexa ao referido laudo de avaliação.

6.3. TERRENO

O terreno avaliando possui uma área total de 109.600,00m², com testada principal voltada para a Estrada Geraldo Maximo Carvalho na Cidade de Joanópolis/SP. As características físicas do terreno são as seguintes:

- **Forma:** Irregular;
- **Cota:** No nível do logradouro;
- **Topografia:** Mista;
- **Situação:** Meio;
- **Superfície:** Mista;





6.4. EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

As edificações, instalações e benfeitorias do imóvel, perfazem um total de 565,00 m² de área construída conforme destaques a seguir no memorial fotográfico:

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = $[(1+A) \times (1+F) \times (1+L)] - 1$ item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F	% vida G=E/D	Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I
1	Prédio Comercial	30,15%	565,00	70	25	36%	45	Rep. Simples
2	Edificações, Instalações e Benfeitorias	30,15%	vb	60	25	42%	35	Rep. Simples
TOTAL GERAL			565,00					







Detalhes Gerais



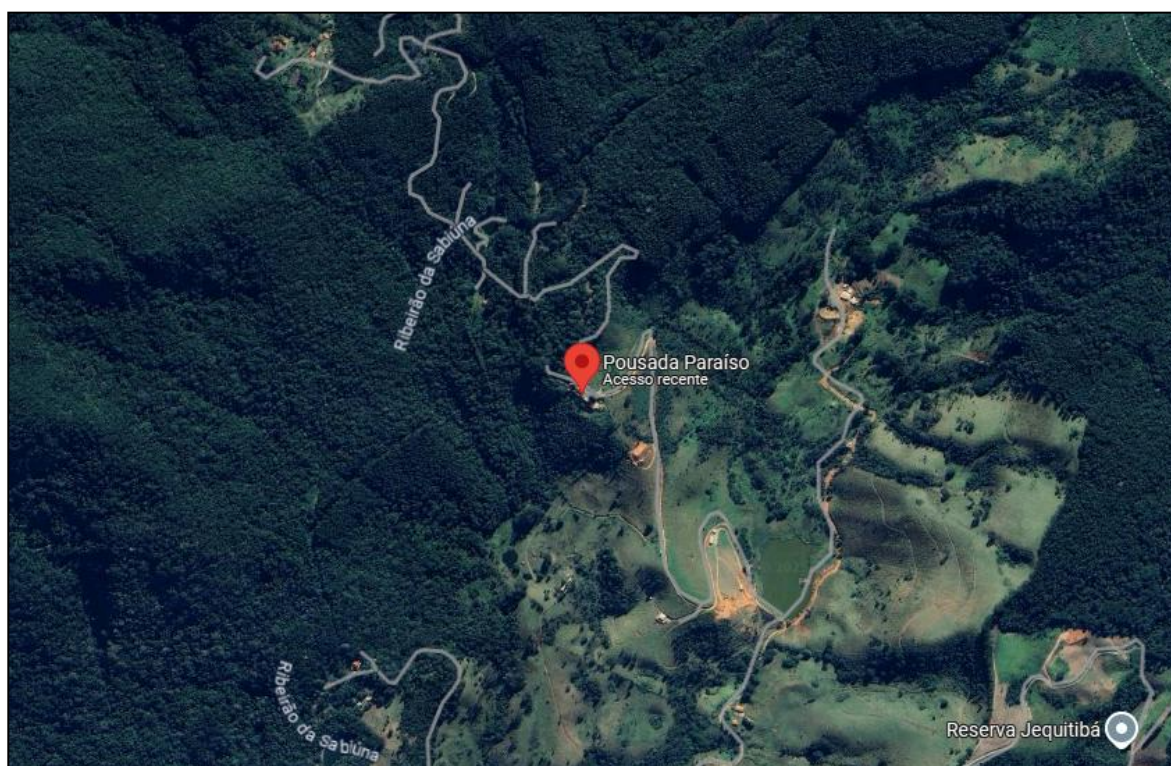


6.4. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSOS

O imóvel avaliando faz testada principal para a Estrada Geraldo Maximo Carvalho, Km 04, Moenda na Cidade de Joanópolis/SP

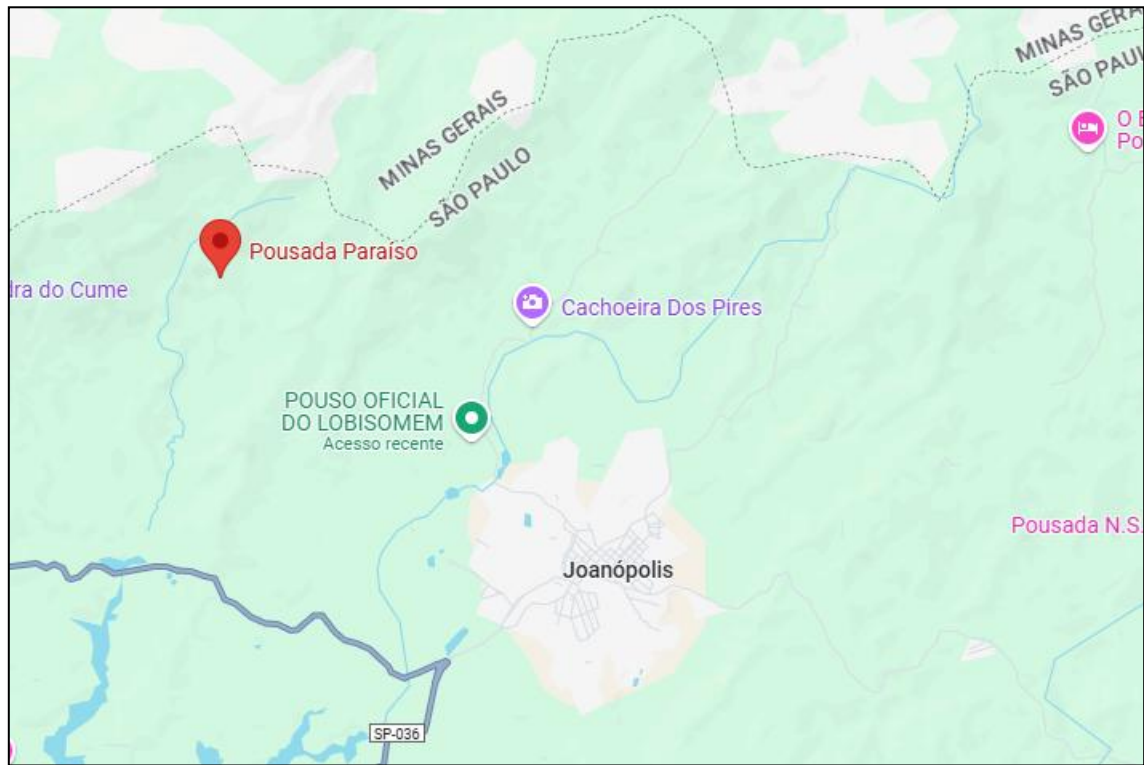
As condições de acesso são favoráveis. As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em via local que não recebe pavimentação de asfáltica.
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é baixa;
- **Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;



Detalhes Satélite





Detalhes Mapa de Situação

6.4.1. INFRAESTRUTURA URBANA

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo.



6.4.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO - ECONÔMICO DA POPULAÇÃO.

O Imóvel em questão está localizado numa Zona Rural (ZR) com padrão médio, baixo fluxo de veículos e pedestres na região.

6.4.3. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 10,00 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Supermercados.





7. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

7.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor da Área, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor da Área seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.3. Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o superaproveitamento da Área e explicitar os cálculos correspondentes.



8.2.4.4. Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

7.2 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a com Topografia de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;



b) Constitua amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.





7.3 TRATAMENTO DE DADOS

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

7.4 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, Imóvel Rural, apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está localizado em uma via local, distante cerca de 11km da região central da cidade de Joanópolis, porém, estando a cerca de 5 km da Rodovia Entre Serras e Águas (SPA-003/010), via essa que faz ligação das cidades lindeiras até o município em questão. Todos os fatores aqui apresentados favorecem o uso que se foi destinado, Rural e/ou Comercial, como pousada.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel possui padrão construtivo e de acabamento considerados médio, apresenta estado de conservação como Reparos Simples, estando assim, numa posição favorável.



Desta forma, o diagnóstico de mercado é favorável e espera-se uma absorção pelo mercado a médio e curto prazo se ofertado o imóvel pelo valor avaliado no presente laudo.

7.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno avaliando, em março de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

DESCRIÇÃO	VALOR
Valor do Terreno	R\$ 2.200.000,00 (Dois Milhões e Duzentos Mil Reais)

7.6 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS.

Metodologia aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

7.6.1. IDENTIFICAÇÃO DE CUSTO PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = (CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

S

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;



OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 24 meses, resulta em um custo financeiro total de 12,68%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,1268) \times (1 + 0,05)] - 1 = 30,15\%$$

Depreciação física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna



entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

Custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações.

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação. Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em março de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

DESCRIÇÃO	VALOR
Valor de reedição de edificações, instalações e benfeitorias	R\$ 815.000,00 (Oitocentos e Quinze Mil Reais)

7.7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$VI = (VT + VB) \times FC$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R\$ 2.200.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 815.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$VI = (VT = 2.200.000,00 + VB = 815.000,00) \times 1,00 = R\$ 3.015.000,00$





Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em março de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

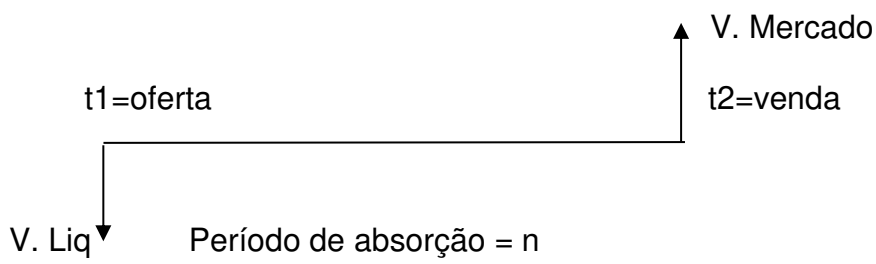
DESCRIÇÃO	VALOR
Valor de mercado	R\$ 3.015.000,00 (Três Milhões e Quinze Mil Reais)

7.8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Economia, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e ($t1$) e da efetivação da venda.



Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção **MÉDIA** pelo mercado imobiliário local em Dez (10) meses (30%). Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em março de 2025, por arredondamento, equivale à:

DESCRIÇÃO	VALOR
Valor de Liquidez Forçada	R\$ 2.110.000,00 (Dois Milhões Cento e Dez Mil Reais)

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”





Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e Características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		16	10	6
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I com 6 pontos.



Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%



9. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

São Paulo, 05 de março de 2025.

PER. AVALIADORA ANNA KARINA SUMMO
CNAI nº. 015771

DIRETOR GERAL FELIPE CASSIOLATO
LAUPERTEC AVALIAÇÕES
CNPJ 23.470.257/0001-02





Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por BEATRIZ DE MELO PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 19:28, sob o número WBG25700275406. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005113-24.2014.8.26.0099 e código k5DQPsrr.

ANEXO 1:

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO





Localização da Amostra - 1		
Endereço	Acesso Pela Estrada da Cachoeira	
Bairro	-	
Cidade	Joanópolis	
Data	05/03/2025	
Fonte	Santanna e Lima	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 98135-4719	
Dados do Imóvel		
Área do Imóvel	134.200,00 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Superfície	Mista	
Via	Local	
Vocação	Rural	
Valor à vista	R\$ 1.000.000,00	
Posição	Meio	
Topografia	Mista	
Natureza	Oferta	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		-

Localização da Amostra - 2		
Endereço	Estrada Joanópolis - Monte Verde	
Bairro	-	
Cidade	Joanópolis	
Data	05/03/2025	
Fonte	Rodrigo Sayao Imoveis	
Informante	Corretor	
Telefone	(11) 4381-0946	
Dados do Imóvel		
Área do Imóvel	234.014,00 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Superfície	Mista	
Via	Local	
Vocação	Rural	
Valor à vista	R\$ 1.250.000,00	
Posição	Meio	
Topografia	Mista	
Natureza	Oferta	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		-





Localização da Amostra - 3	
Endereço	Acesso Pela Estrada da Cachoeira
Bairro	-
Cidade	Joanópolis
Data	05/03/2025
Fonte	Rodrigo Sayao Imoveis
Informante	Corretor
Telefone	(11) 4381-0946
Dados do Imóvel	
Área do Imóvel	36.000,00 m²
Superfície	Mista
Via	Local
Vocação	Rural
Valor à vista	R\$ 330.000,00
Posição	Meio
Topografia	Mista
Natureza	Oferta
FOTO DA AMOSTRA  Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km) -	

Localização da Amostra - 4	
Endereço	Represa de Jaguari
Bairro	-
Cidade	Joanópolis
Data	05/03/2025
Fonte	Rodrigo Sayao Imoveis
Informante	Corretor
Telefone	(11) 4381-0946
Dados do Imóvel	
Área do Imóvel	20.000,00 m²
Superfície	Mista
Via	Local
Vocação	Mista
Valor à vista	R\$ 1.400.000,00
Posição	Meio
Topografia	Mista
Natureza	Oferta
FOTO DA AMOSTRA  Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km) -	



Localização da Amostra - 5		
Endereço	Represa de Jaguarí	
Bairro	-	
Cidade	Joanópolis	
Data	05/03/2025	
Fonte	Joanópolis Imóveis	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 99597-0061	
Dados do Imóvel		
Área do Imóvel	154.547,00 m²	FOTO DA AMOSTRA
Superfície	Mista	
Via	Local	
Vocação	Mista	
Valor à vista	R\$ 3.390.000,00	
Posição	Meio	
Topografia	Mista	
Natureza	Oferta	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		-





MEMÓRIA DE CÁLCULO





Amostra

Nº Am.	V. Unit.	A.Terreno	Topografia
1	R\$ 7,45	134.200,00	Mista
2	R\$ 5,34	234.014,00	Mista
3	R\$ 9,17	36.000,00	Mista
4	R\$ 70,00	20.000,00	Mista
5	R\$ 21,94	154.547,00	Mista

Modelo da Regressão

$$1/[V. Unit.] = 6,1365 \times 10^{-5} - 1,3279 \times 10^{-3} / [A.Terreno] + 0,5988 \times 10^{-4} / [Topografia]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$1/[V. Unit.] = 6,1365 \times 10^{-5} - 1,3279 \times 10^{-3} / [A.Terreno] + 0,5988 \times 10^{-4} / [Topografia]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
A.Terreno	$b1 = -3,0065 \times 10^{-3}$	$2,1942 \times 10^{-3}$	$-6,0413 \times 10^{-3}$	$2,8173 \times 10^{-5}$
Topografia	$b2 = 0,4069 \times 10^{-4}$	$3,9623 \times 10^{-5}$	$6,6011 \times 10^{-5}$	$1,7561 \times 10^{-4}$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8440
Valor t calculado : 4,721
Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r^2) ... : 0,7123
Coefficiente r^2 ajustado : 0,6484

Classificação: Correlação Forte



Tabela de Somatórios

	1	V. Unit.	A.Terreno	Topografia
V. Unit.	$1,0830 \times 10^{-3}$	$1,0268 \times 10^{-7}$	$1,0460 \times 10^{-5}$	$3,2076 \times 10^{-4}$
A.Terreno	0,1193	$1,0460 \times 10^{-5}$	$1,2328 \times 10^{-3}$	0,0315
Topografia	3,3166	$3,2076 \times 10^{-4}$	0,0315	1,0591

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$3,5145 \times 10^{-9}$	2	$1,7572 \times 10^{-9}$	
Residual	$1,4192 \times 10^{-9}$	9	$1,5769 \times 10^{-10}$	
Total	$4,9338 \times 10^{-9}$	11	$4,4853 \times 10^{-10}$	

F Calculado : 11,14

F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,4%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	V. Unit.	A.Terreno	Topografia
V. Unit.	1,0000	-0,6444	0,8077
A.Terreno	-0,6444	1,0000	-0,5431
Topografia	0,8077	-0,5431	1,0000





Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	V. Unit.	A.Terreno	Topografia
V. Unit.	∞	-2,528	4,109
A.Terreno	-2,528	∞	-1,941
Topografia	4,109	-1,941	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0997

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
A.Terreno	b1	-1,632	14%	Sim
Topografia	b2	3,631	0,5%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 5
Graus de liberdade : 3
Valor médio : 1,6543x10⁻²⁴
Variância : 1,1827x10⁻¹⁰
Desvio padrão : 1,0875x10⁻⁵
Desvio médio : 9,4742x10⁻⁶
Variância (não tendenciosa) : 1,5769x10⁻¹⁰
Desvio padrão (não tend.) : 1,2557x10⁻⁵
Valor mínimo : -1,3094x10⁻⁵
Valor máximo : 1,9302x10⁻⁵





Amplitude : 3,2396x10⁻⁵
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 8,0992x10⁻⁶

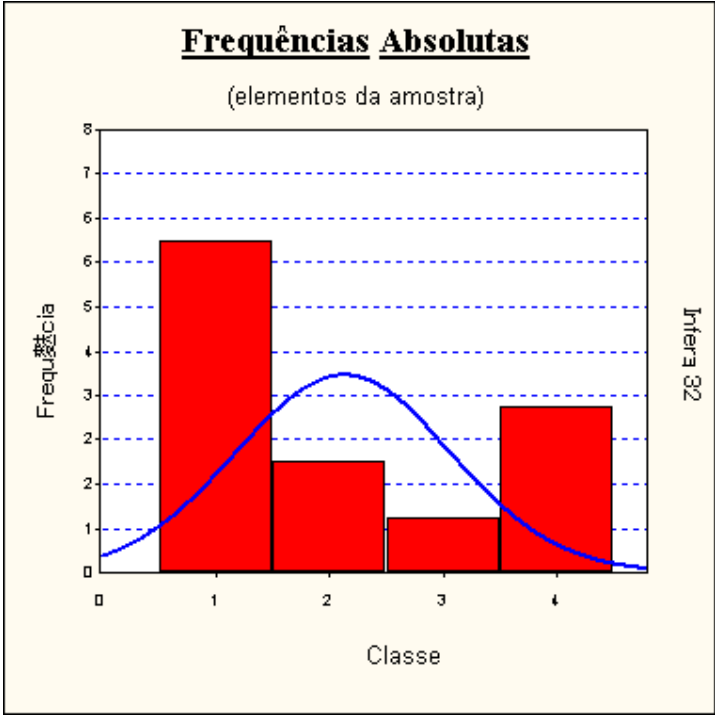
Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 1,6543x10⁻²⁴
Momento central de 2ª ordem : 1,1827x10⁻¹⁰
Momento central de 3ª ordem : 5,7955x10⁻¹⁶
Momento central de 4ª ordem : 4,8296x10⁻¹⁷

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,4505	0	0
Curtose	3449,4602	0	Indefinido

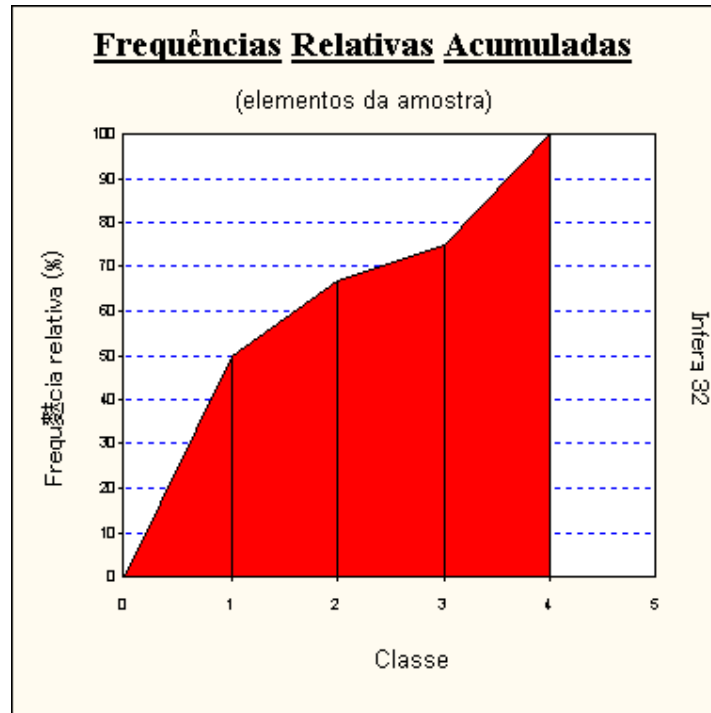
Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

Histograma





Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	287,50 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos . : 2
Número de elementos negativos. : 3
Número de sequências : 9
Média da distribuição de sinais ... : 3
Desvio padrão : 1,732

Teste de Sequências

(Desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,9083
Limite superior . : 0,3028
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6737
(nível de significância de 5,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46





Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- A.Terreno = 109.600,00m²
- Topografia = Plana

Estima-se V. Unit. Do Terreno = 19,97 R\$/m²

O modelo utilizado foi :

$$1/[V. Unit.] = 6,1365 \times 10^{-5} - 1,3279 \times 10^{-3} / [A.Terreno] + 0,5988 \times 10^{-4} / [Topografia]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 15,98 R\$/m²

Máximo: 24,96 R\$/m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma área de 109.600,00 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 2.188.712,00

Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.750.969,60

Valor de Mercado máximo = R\$ 2.735.890,00





REEDIÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS





Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = $\frac{[(1+A) \times (1+F) \times (1+L)] - 1}{8.3.1.1.3}$ NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F	% vida G=E/D
1	Prédio Comercial	30,15%	565,00	70	25	36%
2	Edificações, Instalações e Benfeitorias	30,15%	vb	60	25	42%
TOTAL GERAL			565,00			

Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Val Novo(R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R\$) O=Mx(1-N)
45	Rep. Simples	1.226.657,93	36,80%	775.247,81
35	Rep. Simples	70.000,00	41,00%	41.300,00
		R\$ 1.296.657,93	0,37026737	R\$ 816.547,81

PRESSUPOSTOS

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB padrão Sinduscon CAL - 8 SP = R\$ 2.376,29/m²

Estimação Custo Unitário de Construção

$$C = \frac{[CUB + \frac{OE + OI + (Ofe - Ofd)}{S}]}{(1+A) (1+F) (1+L)}$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) = 0

OI (orçamento de instalações) = 0

Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) = 0

A (Taxa de administração) = 10%

F (Custo Financeiro) mês = 1%

Prazo de obra = 12

F (Custo Financeiro) 6 meses obra = 12,68%

L (Lucro da Construtora) = 5%

$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,30148291 \times 30,15\%$





ANEXO 2:

DOCUMENTAÇÃO





Operador Nacional
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PIRACAIA - SP
CNM: 120832.2.0004460-51
Registro Geral

Livro Nº 2

Matrícula Nº 4460 em 06 de junho de 1983.

IMÓVEL: Uma gleba com 7,260 ha. situado no Bairro da Moenda, Zona Rural, município de Joanópolis, Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo, que possui uma confrontação irregular com as seguintes características. "Parte da estaca nº. 0, segue pela lateral direita da estrada de servidão, 7 confrontando com Candido Fernandes da Silveira, na extensão de 125,00 m. até a estaca nº. 1 e em seguida deflete a direita e segue num rumo SE e na extensão de 113,00 m. e num rumo SW, na extensão de 369,73 m. até a estaca nº. 3; desta estaca deflete a direita e segue confrontando com Geraldo Ramos, num rumo NW e na extensão de 54,16 m. até a estaca nº. 4; 7 desta estaca deflete a direita e segue confrontando com Dinu Manole num rumo NE e na extensão de 174,62m. e num rumo NW, na extensão de 230,00 m. até a estaca nº. 6; desta estaca deflete a direita e segue pela lateral direita de uma estrada de servidão, confrontando com Narciso Henrique de Moraes, na extensão de 177,00m. até a estaca nº. 7, em seguida deflete a direita e segue num rumo SE e na extensão de 28,00 m. até a estaca nº. 0 onde teve início e finda". Cadastrado no INCRA, sob nº. 634.042.003.271/1 - Ano de 1982 - Valor Venal R\$ 9.432.808,00 - área total 355,7 ha. - área utilizada 127,8 ha. - área aproveitável 309,9 ha. mod. fiscal 24,0 -/nº. de mod. fiscais 12,91 - fração mínima de parcelamento 15,01.

PROPRIETÁRIO:- Candido Fernandes da Silveira, brasileiro, casado, lavrador, residente em Joanópolis, CIC. nº. 000.534.278/22.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº. 1.721/6 - Lº. 3-2. - (área maior).

O Oficial Maior Substº.

A.R.D.Leite.

R. 1/4460 em 06 de junho de 1983.

TÍTULO:- Venda e Compra.

TRANSMITENTE:- Candido Fernandes da Silveira, RG. nº. 119.495/SP, e s/mu lher Dª. Ivone Bueno da Silveira, filha de Oscar Silveira Bueno e de Dª. Isaura Mathias do Prado, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados no Bairro da Moenda, município de Joanópolis, Comarca de Piracaia, do Estado de São Paulo, proprietários, portadores do CIC. nº. 000.534.278/22.

ADQUIRENTE:- GIACOMO CARBONEZE, que também se assina GIACOMO CARBONESE, RG. nº. 1.668.757/SP, e CIC. nº. 080.612.628/00, brasileiro, funcionário público aposentado, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Dª. Maria Helena de Oliveira Carboneze, em 09/07/60, portanto antes da Lei Federal 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Canindé Aqu nº. 224 Jacana, São Paulo, Capital.

IMÓVEL:- O acima descrito e matriculado.

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de venda e compra lavrada nas Notas do Cartório do Segundo Ofício desta Comarca aos 19 de abril de 1983, (Lº. 147, 7 fls. 35/36vº).

VALOR:- R\$ 2.100.000,00.

CONDIÇÕES:- Não constam.

Registrado por

A.R.D.Leite. Of. Maior Substº.

R.02/4460 - Piracaia, 11 de Novembro de 1987.

Pela Escritura de Venda e Compra, lavrada nas Notas do 2º Cartório desta cidade, aos 02 de Outubro de 1987, LIVRO 249, FOLHAS 40/43, pela qual os proprietários Giacomo Carboneze e sua mulher Maria Helena Carboneze, acima qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a ADELSON BUENO DO PRADO, RG nº 3.419.209/SSP-SP e CIC nº 000.762.298/82, brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão universal de bens no dia 25/07/64, portanto, antes da vigência da Lei Federal 6.515/77 com TEREZINHA PROENÇA PRADO, RG nº 7.182.689/SSP-SP, brasileira, aposentada, residentes e domiciliados na rua Santo Amaro, nº 503, apto 732, Sala Vista, São Paulo; pela quantia de Cr\$ 550.000,00. -----

O OFICIAL INTº/BEL.XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA.-



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PIRACAIA - SP
 Livro N.º 2 Registro Geral

Matrícula N.º 7810 - Piracaia, 14 de Abril de 1987. FOLHAS 01

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, de 37.000,00 metros quadrados, situado no BAIRRO DO MOENDA, do município de Joanópolis, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações; Formato irregular que, parte / da estaca 0 e segue a lateral direita da estrada de servidão, confrontando do lado oposto com Candido Fernandes da Silveira, sentido do bairro-cidade, na extensão de 85,00 metros até a estaca nº 01, desta estaca deflete à esquerda e segue pela lateral direita da estrada municipal, sentido cidade-bairro, na extensão de 646,00 metro até a estaca nº 02; deflete à direita e confrontando com Candido Fernandes Silveira, num rumo SE e na extensão de 132,50 metros até a estaca nº 0 onde teve início e finda.
PROPRIETÁRIOS: - CANDIDO FERNANDES DA SILVEIRA e sua mulher dona IVONE BUENO DA SILVEIRA, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, no dia 30 de Junho de 1951, ele produtor agropecuario, portador da Cédula de identidade RG. nº 119.495-SP e ela senhora, do lar, filha de Oscar Silveira Bueno e de dona Leaura Matias Prado Bueno, residentes no Bairro da Moenda, deste município de Joanópolis, portadores do CIC. nº 143.527.456/00,
REGISTRO ANTERIOR: - Transcrições nºs. 12.616 do Livro 3-U e nº 17.316, no livro 3-Z, deste Cartório.

O OFICIAL INTA/BEL. XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA.

R.01/ 7810 - Piracaia, 14 de Abril de 1987.

Pela Escritura de Venda e Compra, lavrada nas Notas do Tabelionato de Joanópolis, desta Comarca de Piracaia-SP, aos 27 de fevereiro de 1987, LIVRO 124, FOLHAS 38, pela qual os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a ANTONIO DA SILVA PASSOS, brasileiros, casado com dona MARIA BERNADETE CARDOSO PASSOS, sob o regime da Comunhão de bens, no dia 04 de Julho de 1970, funcionário público estadual, portador da Cédula de identidade de RG. nº 3.148.654-SP e do CIC. nº 035.016.558/00, residente a Avenida Godofredo Frederique nº 157, nesta, digo, na cidade de Joanópolis, desta Comarca de Piracaia, Estado de São Paulo, pela quantia de Cz\$ 100.000,00.

O OFICIAL INTA/BEL. XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA.

AV. 02/7810 - PIRACAIA, 12 de maio de 1987.

Ficou constando no REGISTRO ANTERIOR desta matrícula, erradamente as transcrições nºs. 12.616 - 3-U e 17.316 - 3-Z, deste Cartório, quando o correto é MATRÍCULA Nº 7809 - LIVRO 02, deste Cartório.

OFICIAL INTA/BEL. XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA.

R.03/7810 - Piracaia, 26 de Outubro de 1988.

Pela Escritura de Compra e Venda, lavrada no Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos da cidade de Joanópolis, aos 19 de Outubro de 1988, as fls. 103vº/104 do livro 127, os proprietários ANTONIO DA SILVA PASSOS e sua mulher, MARIA BERNADETE CARDOSO PASSOS, acima qualificados venderam o imóvel objeto desta matrícula à: - ADELSON BUENO DO PRADO, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 3.419.209/SP e do CIC. nº 000.762.298/82, casado com IREZINHA PROENÇA PRADO, sob o regime da comunhão de bens, em 25/07/64, residentes e domiciliados a Rua Santo Amaro nº 503, apto 73, Bairro Bela Vista, São Paulo-Capital, pela quantia de Cz\$ 1.100.000,00. (Cadastrado no INCRA sob nº 654.042.009.630/8, área total 3,7 has - fração min. parc. 3,0ha - mod. fiscal 24,0 nº mod. fiscais 0,15, valor da terra nua Cz\$ 65.453,55 - ano 88.

O OFICIAL INTA/BEL. XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA.

DOC. 2