



Eng<sup>o</sup>.

CREA : 60839/D - MG

VISTO : 5060188426 - SP

Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca  
de São João da Boa Vista - SP**

**Processo Digital n.º 0004621-59.1998.8.26.0568**

**MILTON CAVALCANTE FILHO**, Engenheiro Civil, CREA 5060188426-SP, perito nomeado nos Autos de **Execução de Título Extrajudicial – Crédito Rural**, onde **Banco do Brasil** move em face de **Cooperativa Agropecuária Mista de São João da Boa Vista** e outros, vêm apresentar Laudo de Avaliação constante de:

- Preliminares
- Vistoria técnica
- Avaliação
- Resposta aos quesitos
- Encerramento

**Setembro / 2.025**



Engenharia Civil

Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

## Sumário

|       |                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|
| 1     | IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....                              | 3  |
| 2     | FINALIDADE DO LAUDO:.....                                      | 3  |
| 3     | OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....                                     | 3  |
| 4     | CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....                        | 3  |
| 4.1   | Documentação.....                                              | 3  |
| 4.2   | Localização.....                                               | 3  |
| 4.3   | Caracterização da Região.....                                  | 4  |
| 4.4   | Descrição do Imóvel.....                                       | 4  |
| 4.5   | Diagnóstico de Mercado.....                                    | 5  |
| 5     | METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:.....                                 | 5  |
| 5.1   | Terra Nua.....                                                 | 5  |
| 5.1.1 | Classes de terra:.....                                         | 6  |
| 5.1.2 | Acessibilidade:.....                                           | 6  |
| 5.1.3 | Fatores de Homogeneização.....                                 | 7  |
| 5.2   | Benfeitorias.....                                              | 7  |
| 6     | VISTORIA TÉCNICA:.....                                         | 7  |
| 7     | DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:.....                         | 8  |
| 7.1   | CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA.....                             | 8  |
| 7.1.1 | Pesquisa de Preço – Valor Unitário: (R\$/m²).....              | 11 |
| 7.1.2 | Homogeneização dos Elementos Comparativos:.....                | 11 |
| 7.1.3 | Média Saneada dos Elementos: (R\$/m²).....                     | 11 |
| 7.1.4 | Valor Final do Alqueire: (Vfalq.).....                         | 12 |
| 8     | CÁLCULO DO VALORE DO IMÓVEL:.....                              | 12 |
| 8.1   | Classificação da terra:.....                                   | 13 |
| 8.2   | Acessibilidade:.....                                           | 13 |
| 8.3   | Cálculo do Valor das Benfeitorias não Reprodutivas.....        | 14 |
| 8.4   | Valores de Mercado do Imóvel:.....                             | 15 |
| 9     | RESPOSTA AOS QUESITOS:.....                                    | 16 |
| 10    | ENCERRAMENTO:.....                                             | 18 |
| 11    | ANEXO I: Laudo Fotográfico:.....                               | 19 |
| 12    | ANEXO II: Projeto de Georreferenciamento da propriedade.....   | 24 |
| 13    | ANEXO III: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR..... | 26 |
| 14    | ANEXO IV: Tabelas:.....                                        | 27 |
| 15    | ANEXO V:.....                                                  | 31 |
|       | Elementos de Pesquisa:.....                                    | 31 |
|       | Homogeneização:.....                                           | 33 |



Engº. **Milton Cavalcante Filho**  
 CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

## 1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente **Laudo de Avaliação** foi elaborado por solicitação do **Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direto da Terceira Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista – SP**, conforme **Decisão de fls. 3.203** do Processo Digital nº **0004621-59.1998.8.26.0568**.

## 2 FINALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo deverá apresentar o valor real de mercado do imóvel em questão para fins de Execução de Títulos Extrajudicial.

## 3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem por objetivo identificar o real valor de mercado de uma gleba identificada por “**Sítio Cachoeirinha, Bairro Grama**”, localizada no município de São João da Boa Vista – SP.

## 4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 Documentação

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, foram retirados dos autos e pesquisados nos cadastros municipais e cartório de registro de imóveis, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Foi constatado que a propriedade objeto desta avaliação possui **matrícula nº 941** e está cadastrado no **INCRA** sob nº **620.084.006.718-2**.

### 4.2 Localização

A área periciada encontra-se inserida parte na zona rural e parte dentro do perímetro urbano do município de São João da Boa Vista – SP, possui acesso por estrada vicinal a partir da Rodovia São João da Boa Vista x Espírito Santo do Pinhal - SP 342, e está distante 6,00 km do trevo principal de entrada do município.

## LOCALIZAÇÃO DA ÁREA AVALIANDA



### 4.3 Caracterização da Região

A região do imóvel no município de São João da Boa Vista - SP é caracterizada principalmente por propriedades com exploração de cana de açúcar, cultivo de grãos, café, batata, pecuária e pastagem e está localizada próximo ao Distrito Industrial do município.

### 4.4 Descrição do Imóvel

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais, não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto à contaminação ou não do solo.

Foi realizada uma **Retificação de Área**, com data de **30 de março de 2.023** registrada na **Averbação 41/M-942** da **Matrícula nº 941**, que demonstra que a propriedade atualmente possui **52,1064 hectares**, ou **21,532 alqueires**, ou **521.064,00 m<sup>2</sup>**, e este imóvel apresenta a mesma área quadrada em seu **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR** (anexo III).



Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

#### 4.5 Diagnóstico de Mercado

Trata-se de região rural de São João da Boa Vista - SP, distante 6,00 km do trevo principal da cidade, local caracterizado por pequenas propriedades com exploração de pecuária e áreas de cultivo.

O imóvel avaliando encontra-se próximo ao Distrito Industrial do município e com outras propriedades com características semelhantes que apresentam exploração econômica agrícola, o local é considerado de média/alta liquidez pelas suas características de solo e localização.

### 5 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

A metodologia utilizada para execução do presente laudo está fundamentada na **Norma Técnica - NBR 14.653**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (**ABNT**):

- Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais
- Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais

Esta Norma traz critérios abrangentes que podem ser aplicados em todo o território nacional, sendo necessário a observância de características regionais para se elaborar o tratamento e homogeneização dos fatores considerados.

Será utilizado o critério de **Reposição Patrimonial**, onde são considerados os valores componentes como, terra nua e benfeitorias (reprodutivas e não reprodutivas) e serão empregados os métodos de avaliação que melhor represente cada um destes componentes.

#### 5.1 Terra Nua.

A definição de terra nua na **NBR 14.653-3** é a seguinte:

**3.12 Terra nua: terra sem produção vegetal ou vegetação natural.**

A metodologia para a avaliação da **Terra Nua**, em função das características do imóvel e das consultas efetuadas junto ao Mercado Imobiliário da região, será o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, que identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma



Eng<sup>o</sup>.

CREA : 60839/D - MG

VISTO : 5060188426 - SP

Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257. Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

região e semelhantes com o imóvel avaliando, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

“O método comparativo para lotes comuns é o valor apurado comparando o imóvel em questão com outros imóveis similares cujos valores são conhecidos.”

“A precisão deste método se fundamenta no maior e menor grau de comparação dos elementos envolvidos.”

“No caso de aplicação deste método, o avaliador deverá considerar detalhadamente, as dimensões, benfeitorias, classificação da terra, condições de superfície e acessibilidade ao local.”

### 5.1.1 Classes de terra:

**Classe I** – terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

**Classe II** – terras cultiváveis com problemas simples de conservação;

**Classe III** – terras cultiváveis com problemas complexos de conservação;

**Classe IV** – terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

**Classe V** – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, sem a necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais;

**Classe VI** – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

**Classe VII** – terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação; e,

**Classe VIII** – terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água.

### 5.1.2 Acessibilidade:

| SITUAÇÃO     | TIPO DE ESTRADA                                | IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS          | PRATICABILIDADE DURANTE O ANO       |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ótima        | Asfaltada                                      | Limitada                            | Permanente                          |
| Muito Boa    | Primeira classe não asfaltada                  | Relativa                            | Permanente                          |
| Boa          | não pavimentada                                | Significativa                       | Permanente                          |
| Desfavorável | estradas e servidões de passagem               | vias e distâncias se equivalendo    | sem condições satisfatórias         |
| Má           | fechos nas servidões                           | distâncias e classes se equivalendo | problemas sérios na estação chuvosa |
| Péssima      | fechos e interceptadas por córregos sem pontes |                                     | problemas sérios mesmo na seca      |

### 5.1.3 Fatores de Homogeneização

Foram considerados os valores de homogeneização contidos na tabela a seguir:

| Localização e Acesso |      | Capacidade de Uso |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------------|------|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|
|                      |      | I                 | II   | III  | IV   | V    | VI   | VII  | VIII |
|                      |      | 100%              | 95%  | 75%  | 55%  | 50%  | 40%  | 30%  | 20%  |
| comercial            | 400% | 4,00              | 3,80 | 3,00 | 2,20 | 2,00 | 1,60 | 1,20 | 0,80 |
| ótima                | 100% | 1,00              | 0,95 | 0,75 | 0,55 | 0,50 | 0,40 | 0,30 | 0,20 |
| muito boa            | 95%  | 0,95              | 0,91 | 0,72 | 0,53 | 0,48 | 0,38 | 0,29 | 0,19 |
| boa                  | 90%  | 0,90              | 0,86 | 0,68 | 0,50 | 0,45 | 0,36 | 0,27 | 0,18 |
| regular              | 80%  | 0,80              | 0,76 | 0,60 | 0,44 | 0,40 | 0,32 | 0,24 | 0,16 |
| ruim                 | 75%  | 0,75              | 0,71 | 0,56 | 0,41 | 0,37 | 0,30 | 0,22 | 0,15 |
| péssima              | 70%  | 0,70              | 0,67 | 0,53 | 0,39 | 0,35 | 0,28 | 0,21 | 0,14 |

### 5.2 Benfeitorias

Entende-se por benfeitoria, todos os acessórios incorporados ao solo pela intervenção humana, compreendendo as culturas, construções, instalações e obras de melhoria do solo.

## 6 VISTORIA TÉCNICA:

Como preconiza as normas da Engenharia de Avaliações e conforme o disposto no **artigo 474 do CPC<sup>1</sup>**, foi determinada a data de **28 de agosto de 2.025** para realização da Visita Técnica na área em questão. Nesta data estive na propriedade para a vistoria da gleba que foi acompanhada pelo requerido e seu assistente técnico, posteriormente realizei pesquisas nos cadastros municipais e Cartório de Registros de Imóveis para levantamento de informações pertinentes a esta avaliação.

A gleba apresenta topografia com declive de 10% a 20% em parte de sua área e outra parte com declive acima deste percentual, possui solo firme e seco e confronta com o Ribeirão dos Porcos. Existem três pequenos córregos cruzando a gleba que nascem em propriedades vizinhas e alimentam dois açudes existentes, além de duas lagoas localizadas dentro da área alagável da várzea do Ribeirão dos Porcos. Existe também áreas de APP representadas por reserva de mata ciliar e alguns maciços de espécies arbóreas.



Eng<sup>o</sup>.

CREA : 60839/D - MG

VISTO : 5060188426 - SP

Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Possui como benfeitorias reprodutivas a exploração econômica com pastagem/pecuária e plantio de grãos. Possuí como benfeitorias não reprodutivas dois açudes, cercas de divisa, duas casas de colonos e pequenas instalações de curral e chiqueiro.

Foi constatado que o acesso atual ao imóvel em questão se dá por uma estrada interna que cruza outra propriedade, e foi informado que será implantado um acesso direto à estrada vicinal através de uma servidão de passagem que ainda não se encontra instituída.

## 7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

### 7.1 CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA

*Os cálculos serão desenvolvidos para a data base - setembro / 2.025.*

Foram realizadas buscas no Cartório de Registro de Imóveis e imobiliárias locais para se obter informações de áreas em oferta ou venda, foram consideradas áreas na região do imóvel avaliado atendendo as suas características, e para obtermos uma avaliação mais precisa e sensível ao mercado coletamos informações de transações imobiliárias através de corretores e administradores de imóveis de São João da Boa Vista, especializados em vendas de terrenos, glebas e imóveis rurais. As amostras coletadas próximas à região serão apuradas e homogêneas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

*“Valores obtidos na pesquisa irão conduzir ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.”*

### **Critério para Homogeneização dos Elementos Comparativos:**

*“Os elementos comparativos serão tratados seguindo orientações das Normas de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos: ”*

### ***“Homogeneização dos Elementos:***

*Consiste em nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão, tecnicamente chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas, de modo que esta pluralidade de situações deve, antes de tudo, ser sintetizada numa situação única, no mais das vezes, tanto quanto possível, similar à do terreno a ser avaliado. ”*

Eng<sup>o</sup>.

CREA : 60839/D - MG

VISTO : 5060188426 - SP

Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257. Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

*“Tal situação paradigma pode ser definida pelas condições de pagamento, flexibilidade do valor, acessibilidade, benfeitorias, topografia, condições de superfície, área da gleba, etc.”.*

Nesta avaliação usaremos como **paradigma** um imóvel padrão com benfeitorias básicas e as seguintes características:

**Localização: Próprio Imóvel**

**Metragem = 21,532 ha** → **fator área = 1,00.**

**Fator topografia:** declive de 10% a 20% → Fd=1,25

**Classe II x Localização muito boa** → **IA= 0,91**

**Melhoramentos públicos (energia elétrica/telefonía) → Fmp = 1,20**

**“Média Saneada (Ms):** Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado.”

|                                |
|--------------------------------|
| <b>Cálculo da Discrepância</b> |
| média saneada + 30%            |
| média saneada - 30%            |

Serão adotados fatores de homogeneização sobre os elementos pesquisados:

**Fator Oferta ou Fonte (Fo)** = conforme tabela abaixo

| Fo          | Fator Fonte |
|-------------|-------------|
| 0,80 a 1,00 | Opinião     |
| 0,90        | Oferta      |
| 1,00        | Venda       |

**Melhoramentos públicos: (Fmp) =  $\frac{\text{peso do paradigma}}{\text{peso do imóvel pesquisado}}$**

| Fmp | Fator Melhoramentos Públicos    |
|-----|---------------------------------|
| 5%  | Guias e Sarjetas                |
| 10% | Galerias de Águas Pluviais      |
| 10% | Rede Pública Coletora de Esgoto |
| 5%  | Rede Pública de Água Tratada    |
| 25% | Pavimentação Asfáltica          |
| 10% | Rede de Energia Elétrica        |
| 5%  | Iluminação Pública              |
| 5%  | Rede de Telefonia               |



Engº. **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

**Fator Topografia (Fd) =**  $\frac{\text{peso do paradigma}}{\text{peso do imóvel pesquisado}}$

| Fd                                 | Fator Topografia |             |
|------------------------------------|------------------|-------------|
| Situação Paradigma - Plano         | --               | <b>1,00</b> |
| Declive até 5%                     | <b>5%</b>        | <b>1,05</b> |
| Declive de 5% até 10%              | <b>10%</b>       | <b>1,11</b> |
| Declive de 10% até 20%             | <b>20%</b>       | <b>1,25</b> |
| Declive acima de 20%               | <b>30%</b>       | <b>1,43</b> |
| Aclive até 10%                     | <b>5%</b>        | <b>1,05</b> |
| Aclive até 20%                     | <b>10%</b>       | <b>1,11</b> |
| Aclive acima de 20%                | <b>15%</b>       | <b>1,18</b> |
| Abaixo nível rua até 1,00m         | --               | <b>1,00</b> |
| Abaixo nível rua de 1,00 até 2,50m | <b>10%</b>       | <b>1,11</b> |
| Abaixo nível rua de 1,00 até 4,00m | <b>20%</b>       | <b>1,25</b> |
| Acima nível rua até 2,00m          | --               | <b>1,00</b> |
| Abaixo nível rua de 2,00 até 4,00m | <b>10%</b>       | <b>1,11</b> |

**Fator Índice Agrônômico (IA) =** Capacidade de Uso x Localização e Acesso

| Localização e Acesso |      | Capacidade de Uso - Classe |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------------|------|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
|                      |      | I                          | II   | III  | IV   | V    | VI   | VII  | VIII |
|                      |      | 100%                       | 95%  | 75%  | 55%  | 50%  | 40%  | 30%  | 20%  |
| comercial            | 400% | 4,00                       | 3,80 | 3,00 | 2,20 | 2,00 | 1,60 | 1,20 | 0,80 |
| ótima                | 100% | 1,00                       | 0,95 | 0,75 | 0,55 | 0,50 | 0,40 | 0,30 | 0,20 |
| muito boa            | 95%  | 0,95                       | 0,91 | 0,72 | 0,53 | 0,48 | 0,38 | 0,29 | 0,19 |
| boa                  | 90%  | 0,90                       | 0,86 | 0,68 | 0,50 | 0,45 | 0,36 | 0,27 | 0,18 |
| regular              | 80%  | 0,80                       | 0,76 | 0,60 | 0,44 | 0,40 | 0,32 | 0,24 | 0,16 |
| ruim                 | 75%  | 0,75                       | 0,71 | 0,56 | 0,41 | 0,37 | 0,30 | 0,22 | 0,15 |
| péssima              | 70%  | 0,70                       | 0,67 | 0,53 | 0,39 | 0,35 | 0,28 | 0,21 | 0,14 |

Como o imóvel avaliando e os elementos pesquisados possuem áreas heterogêneas, aplicaremos a fórmula da correção do **Fator Área** para fazer a homogeneização da área quadrada dos elementos pesquisados.

**Fator Área (Fat)** = definido por curva logarítmica através de homogeneização dos valores aplicados os fatores acima nos elementos pesquisados.

$$\text{Fat} = -1,521 \times \ln (\text{área imóvel}) + 21,285$$

$$-1,521 \times \ln (\text{área paradigma}) + 21,285$$



Para determinação do valor total do imóvel, verificamos as transações imobiliárias neste setor, informações de imobiliárias locais e pessoas credenciadas da área, conforme elementos de pesquisa descritas e relacionados a seguir.

### 7.1.2 Homogeneização dos Elementos Comparativos:

Consiste em nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão, chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas, que devem ser sintetizados numa situação única, o mais similar ao da faixa de terreno a ser avaliada.

### 7.1.3 Média Saneada dos Elementos: (R\$/m<sup>2</sup>)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado.



Eng<sup>o</sup>.

CREA : 60839/D - MG

VISTO : 5060188426 - SP

Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B. Vista S.P. Cep. 13870-257. Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Aplicando-se a Fórmula de Homogeneização e a Média Saneada, descartando os valores fora dos limites de discrepância e calculando novamente as médias até que todos os elementos restantes fiquem dentro dos limites determinados em Norma e obteremos os seguintes resultados.

| Média Saneada 1                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Elemento Pesquisado            | Valor (R\$/m²)    |
| elemento 01                    | 558.947,29        |
| elemento 02                    | 434.314,56        |
| elemento 03                    | 446.798,89        |
| elemento 04                    | 362.339,64        |
| elemento 05                    | 356.229,23        |
| elemento 06                    | 579.995,12        |
| elemento 07                    | 404.575,82        |
| elemento 08                    | 158.491,57        |
| elemento 09                    | 164.944,93        |
| elemento 10                    | 238.913,85        |
| <b>média saneada (R\$/alq)</b> | <b>370.555,09</b> |

| Cálculo da Discrepância |            |
|-------------------------|------------|
| média saneada + 30%     | 481.721,62 |
| média saneada - 30%     | 259.388,56 |

| Média Saneada 2         |                |            |
|-------------------------|----------------|------------|
| Elemento Pesquisado     | Valor (R\$/m²) |            |
| elemento 01             | eliminado      |            |
| elemento 02             | 434.314,56     |            |
| elemento 03             | 446.798,89     |            |
| elemento 04             | 362.339,64     |            |
| elemento 05             | 356.229,23     |            |
| elemento 06             | eliminado      |            |
| elemento 07             | 404.575,82     |            |
| elemento 08             | eliminado      |            |
| elemento 09             | eliminado      |            |
| elemento 10             | eliminado      |            |
| média saneada (R\$/alq) |                | 400.851,63 |

| Cálculo da Discrepância |            |
|-------------------------|------------|
| média saneada + 30%     | 521.107,12 |
| média saneada - 30%     | 280.596,14 |

#### 7.1.4 Valor Final do Alqueire: (Vfalq.)

Considerando os cálculos acima e o parecer dos profissionais consultados podemos adotar o valor do Alqueire na região do imóvel em questão na data base de **setembro / 2.025** em **R\$ 400.851,63/alq.**, que podemos considerar como **R\$ 400.850.00/alq.** (quatrocentos mil e oitocentos e cinquenta reais por alqueire).

## 8 CÁLCULO DO VALORE DO IMÓVEL:

Para efeito do cálculo do valor de mercado foram consideradas as características da gleba avaliada e as benfeitorias encontradas na vistoria técnica da propriedade.



Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

## 8.1 Classificação da terra:

Temos aproximadamente **43%** da área do imóvel classificada com **Classe II**, **30 %** como **Classe IV** e **27% como classe VI**, portanto temos:

**9,259 alq. = Classe II** – terras cultiváveis com problemas simples de conservação;

**6,459 alq. = Classe IV** – terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

**5,814 alq. = Classe VI** – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

## 8.2 Acessibilidade:

| SITUAÇÃO  | TIPO DE ESTRADA               | IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS | PRATICABILIDADE DURANTE O ANO |
|-----------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Muito Boa | Primeira classe não asfaltada | Relativa                   | Permanente                    |

| Localização e Acesso |      | Capacidade de Uso - Classe |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------------|------|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
|                      |      | I                          | II   | III  | IV   | V    | VI   | VII  | VIII |
|                      |      | 100%                       | 95%  | 75%  | 55%  | 50%  | 40%  | 30%  | 20%  |
| comercial            | 400% | 4,00                       | 3,80 | 3,00 | 2,20 | 2,00 | 1,60 | 1,20 | 0,80 |
| ótima                | 100% | 1,00                       | 0,95 | 0,75 | 0,55 | 0,50 | 0,40 | 0,30 | 0,20 |
| muito boa            | 95%  | 0,95                       | 0,91 | 0,72 | 0,53 | 0,48 | 0,38 | 0,29 | 0,19 |
| boa                  | 90%  | 0,90                       | 0,86 | 0,68 | 0,50 | 0,45 | 0,36 | 0,27 | 0,18 |
| regular              | 80%  | 0,80                       | 0,76 | 0,60 | 0,44 | 0,40 | 0,32 | 0,24 | 0,16 |
| ruim                 | 75%  | 0,75                       | 0,71 | 0,56 | 0,41 | 0,37 | 0,30 | 0,22 | 0,15 |
| péssima              | 70%  | 0,70                       | 0,67 | 0,53 | 0,39 | 0,35 | 0,28 | 0,21 | 0,14 |

Considerando o **Fator Índice Agrônomo (IA)** = Capacidade de Uso x Localização e Acesso, conforme tabela abaixo, teremos os seguintes índices: **IA = 0,91, 0,53 e 0,38**:



Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

### 8.3 Cálculo do Valor das Benfeitorias não Reprodutivas

Para o cálculo do valor atual das construções, consideramos a depreciação da edificação ao longo do tempo, desprezando a depreciação do terreno, o que não é permitido por Normas.

Para o referido cálculo, utilizaremos a fórmula existente no Método de Ross-Heidecke, a qual foi extraída do livro Engenharia de Avaliações do IBAPE-SP editado pela Editora PINI, de autoria de vários colaboradores e do livro Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos, da Editora Pini, de autoria de José Fiker.

**Método de Ross-Heidecke** – Trata-se de um método misto, considerando idade (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

O critério a seguir especificado é uma adequação que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc, para levar em conta a depreciação.

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1,

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na tabela 6.15.

Aplicaremos os Índices de Padrão Construtivo (Ipc) e o coeficiente corretivo ( $\alpha$ ) constantes nas publicações citadas e apurado em estudo da realidade imobiliária da cidade.

O índice “Ipc” acompanha tabelas publicadas e varia de acordo com o elemento avaliado.

O fator corretivo “ $\alpha$ ” foi estimado em torno de “0,80” de acordo com pesquisas no mercado imobiliário local.

Portanto teremos o Valor das Benfeitorias com a seguinte expressão.

$$V_{ed} = \text{Área construída} \times Ipc \times Foc \times \alpha$$



Engº. **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

## Avaliação das Edificações:

**Edificação: duas casas de colono com área total aproximada de 130,00 m<sup>2</sup>**

Área Construída total de 140,00 m<sup>2</sup> (70,00 m<sup>2</sup> cada)

Classe: Residencial Tipo: Casas Padrão: Baixo

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes (ref. F)

Idade da Construção = 40 anos Vida Útil: 70 anos

Custo Unitário Edificação: R\$ 1.433,39/m<sup>2</sup> (Fonte: Índice CUB setembro/2025-Sinduscon-SP)

| Cálculo do Valor da Benfeitoria |             |                   |                                               | elemento:                  | 01             |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| Benfeitoria                     | casa colono |                   |                                               | data:                      | setembro-25    |
| Índice CUB (R\$/m²)             |             | R\$ 1.433,39      | Estado de Conservação                         |                            | F              |
| Área da benfeitoria (m²)        |             | 140,00            | necessitando de reparos simples a importantes |                            |                |
| idade constr. (anos)            | 40          | % idade / vida    | 57%                                           | Fator "Foc"                | 0,501          |
| Fator Alfa                      | 80%         | Coeficiente "K"   | 0,376                                         | Custo Edificação (Ce)      | R\$ 200.674,60 |
| Valor residual (R)              | 20%         | Coeficiente "Ipc" | 0,786                                         | Valor final da Benfeitoria | R\$ 63.193,04  |

## 8.4 Valores de Mercado do Imóvel:

Para o cálculo do **Valor de Mercado** utilizaremos a formula a seguir:

$$\underline{\text{Vimóvel} = (A \times Vu \times IA) + \text{benfeitorias}}$$

Onde:

- Vimóvel = Valor Imóvel (R\$)
- A = área imóvel (ha)
- Vu = Valor Unitário da terra nua (R\$/ha)
- IA = Índice Agrônômico (%)



Engº. **Milton Cavalcante Filho**  
 CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

#### **Cálculo do valor da terra nua:**

$$V_{terra} = (9,259 \text{ alq.} \times 0,91 + 6,459 \text{ alq.} \times 0,53 + 5,814 \times 0,38) \times R\$ 400.850,00/\text{alq.}$$

$$V_{terra} = \underline{R\$ 5.635.261,54}$$

#### **Cálculo das benfeitorias:**

Conforme tabela acima, **Vbenf. = R\$ 63.193,04**

**Portanto: Vimóvel = terra nua + benfeitorias**

$$Vimóvel = R\$ 5.635.261,54 + R\$ 63.193,04$$

$$Vimóvel = \underline{R\$ 5.698.454,58}$$

Que podemos arredondar para,

$$\underline{Vind = R\$ 5.700.000,00 \text{ (cinco milhões e setecentos mil reais)}}$$

## **9 RESPOSTA AOS QUESITOS:**

**1. Qual a distância da propriedade em relação ao perímetro urbano? Qual o impacto na valorização do imóvel caso se torne perímetro urbano?**

O limite do perímetro urbano corta a propriedade, **55,45 %** do imóvel está em área urbana e **44,55 %** em área rural, como o imóvel possui atividades exclusivamente rurais, seu cadastramento continua sendo no INCRA.

**2. Qual a distância da propriedade ao Distrito Industrial e a rodovia?**

A propriedade está a aproximadamente **800 m** do distrito industrial, medido em linha reta, e está distante **1,50 km** da Rodovia SP 342.

**3. Quantos km tem de estrada de terra?**

A partir da Rodovia SP 342, temos aproximadamente **1,50 km** de estrada de terra até a divisa da propriedade.

**4. Qual a topografia da área?**

A área apresenta declive leve em 45 % de sua área total, 30% possui declividade mais acentuada e o restante é composto por várzeas e áreas de preservação permanente.



Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

### 5. A propriedade possui água?

Sim, a propriedade faz divisa com o Ribeirão dos Porcos e possui dois açudes que são alimentados por três córregos que possuem nascentes em propriedades vizinha e cortam o imóvel.

### 6. Se sim, possui grande reserva de água? Descreva as áreas servidas.

Os dois açudes somam aproximadamente 8.000 m<sup>2</sup> de superfície. Eles atendem a área de plantio e a área utilizada como criação de gado. Além de possuir confrontação com o Ribeirão dos Porcos e algumas lagoas de acúmulo formadas pela de vazão deste manancial.

### 7. A quantidade de água existente na propriedade impacta na sua valorização?

Sim, a quantidade de água disponível causa um impacto positivo na valorização do imóvel pela possibilidade de irrigação das culturas.

### 8. Existe alguma cultura na propriedade?

Na data da vistoria não existiam plantações na propriedade, a área de cultura se encontrava vazia e foi informado que a colheita do sorgo havia acabado de ser realizada. Na área destinada à pecuária, existia cobertura vegetal composta por pasto para bovinos.

### 9. Saberria dizer se a qualidade da terra é fértil?

Não foram realizados testes ou ensaios do solo para determinar sua qualidade e produtividade, porém, pode-se considerar que se trata de solo fértil pelo histórico de plantio de grãos como sorgo, milho e soja, conforme informações obtidas na vistoria. No CCIR o imóvel é classificado como Pequena Propriedade Produtiva.



Engº. **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

## 10 ENCERRAMENTO:

Com as considerações apresentadas concluo que o imóvel objeto desta ação possui o valor de mercado de **R\$ 5.700.000,00** (cinco milhões e setecentos mil reais), com isto, dou por encerrado os trabalhos a mim confiados por esse juízo.

O presente laudo é composto por trinta e seis folhas, ao final assinado por mim, com os anexos que julguei necessários e que fazem parte integrante do mesmo.

Sem mais para o momento, me coloca à disposição para esclarecimento de qualquer dúvida que por ventura possa surgir.

São João da Boa Vista, SP – 07 de outubro 2.025.



**Milton Cavalcante Filho**  
Engenheiro Civil  
CREA 5060188426 – SP

### Relação de Anexos:

- Anexo I – Laudo Fotográfico
- Anexo II – Projeto de Georreferenciamento da propriedade
- Anexo III – Certificado de Cadastro de móvel Rural - CCIR
- Anexo IV – Tabelas Utilizadas na Avaliação
- Anexo V – Elementos de Pesquisa e Homogeneização



Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P, Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

## 11 ANEXO I: Laudo Fotográfico:



## ÁREA DE PLANTIO – TOPOGRAFIA LEVE



## ÁREA DE PLANTIO - TOPOGRAFIA LEVE





Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P, Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899



**ÁREA DE PASTO - TOPOGRATIA ACENTUADA**



**ÁREA DE PASTO - TOPOGRATIA ACENTUADA**



Eng°.

CREA : 60839/D - MG

VISTO : 5060188426 - SP

Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899



## CASA COLONO 01



## CASA COLONO 02



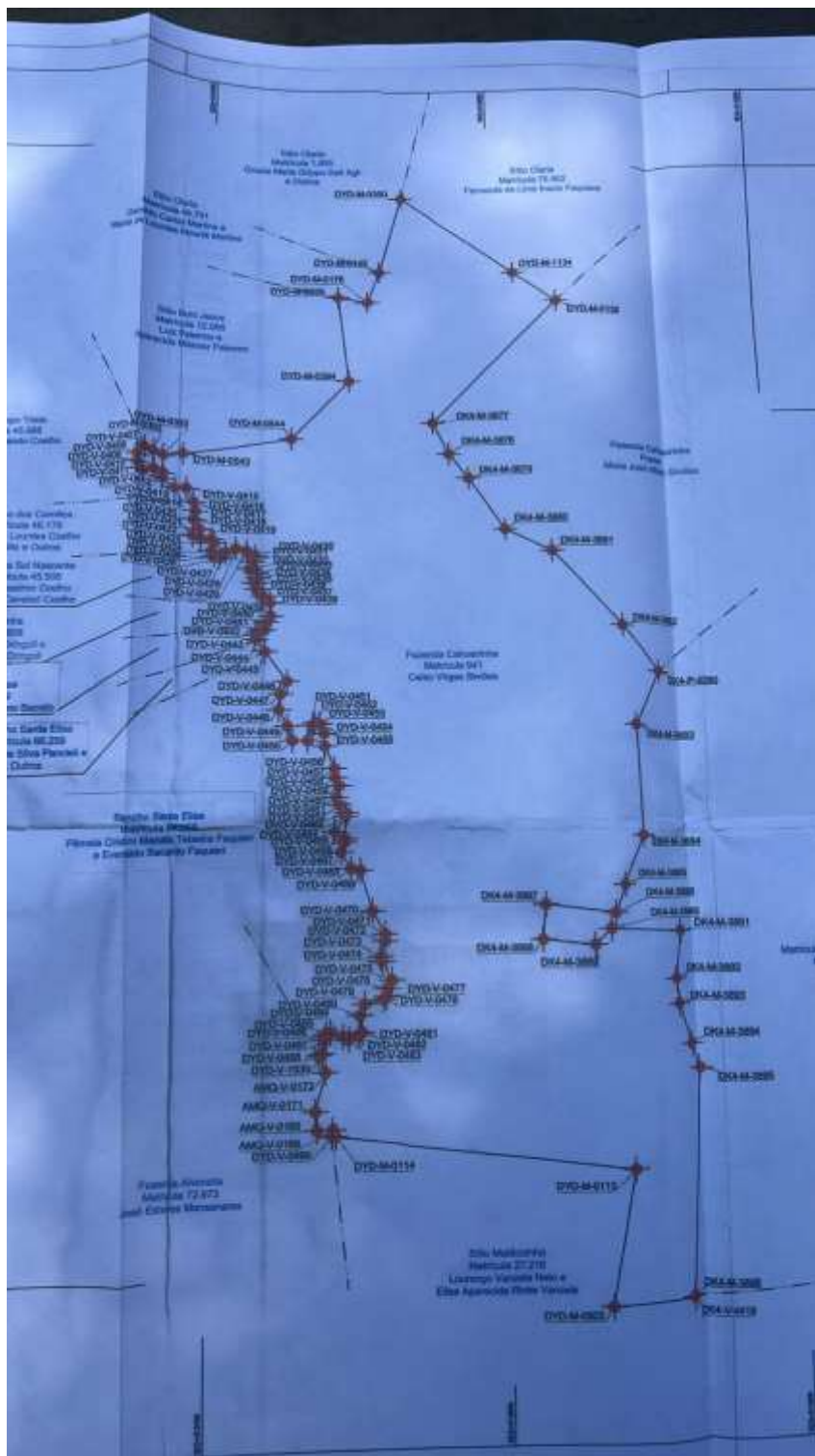
## 12 ANEXO II: Projeto de Georreferenciamento da propriedade

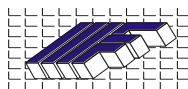
| PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO                                                                                                                                                                                        |                      | Folha: ÚNICA                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>PROPRIEDADE:</b> Fazenda Cachoeirinha                                                                                                                                                                                 |                      |                                |
| <b>PROPRIETÁRIO:</b> Celso Virgas Simões                                                                                                                                                                                 |                      |                                |
| <b>MUNICIPIO:</b> São João da Boa Vista                                                                                                                                                                                  |                      |                                |
| <b>COMARCA:</b> São João da Boa Vista                                                                                                                                                                                    |                      | <b>ESTADO UF:</b> São Paulo    |
| <b>CARTÓRIO:</b> 12.023-8 - 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos                                                                                                                                                  |                      |                                |
| <b>MAT. / TRANS.:</b> 941                                                                                                                                                                                                |                      |                                |
| <b>CÓDIGO INCRA:</b> 620.084.006.718-2                                                                                                                                                                                   |                      |                                |
| <b>ÁREA TOTAL (ha):</b> 52,1064                                                                                                                                                                                          |                      | <b>PERÍMETRO (m):</b> 4.990,02 |
| <b>DATA:</b> 19/09/2022                                                                                                                                                                                                  |                      | <b>ESCALA:</b> 1 : 4.000       |
| <b>Quadro de Área(s) e Perímetro(s):</b>                                                                                                                                                                                 |                      |                                |
| <b>DESCRIÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>ÁREA<br/>(ha)</b> | <b>PERÍMETRO<br/>(m)</b>       |
| <b>TOTAL:</b>                                                                                                                                                                                                            | 52,1064              | 4.990,02                       |
| <b>Quadro de Assinaturas:</b>                                                                                                                                                                                            |                      |                                |
| <b>Proprietário:</b> <br>Celso Virgas Simões<br>CPF: 024.745.898-05 / INSC: 5.885.894                                                |                      |                                |
| <b>Resp. Técnico:</b> <br>Eng. Tiago R. Bovo<br>CPF: 026.432.385-06 / INSC: 33.233.836-6<br>CREA: 5081902346 / CREA, Odebrechte OdeA |                      |                                |
| <b>ART: 28027230221490746</b>                                                                                                                                                                                            |                      |                                |



Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899





Engenharia Civil

Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P, Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

### 13 ANEXO III: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA  
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR  
EMISSÃO EXERCÍCIO 2025

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

|                                                                                |  |                                                          |  |                                      |                                                          |                                 |                              |                                            |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL<br>620.084.006.718-2                                    |  | DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL<br>Fazenda Cachoeirinha      |  |                                      |                                                          |                                 |                              | FOLHA Nº                                   |                      |
| ÁREA TOTAL (m²)<br>52,1064                                                     |  | CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA<br>Pequena Propriedade Produtiva |  |                                      | DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO<br>06/02/2025 |                                 | ÁREA CERTIFICADA¹<br>52,1064 |                                            |                      |
| INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL<br>Estrada São João Esp São Pinhal |  |                                                          |  |                                      | MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL<br>SÃO JOÃO DA BOA VISTA  |                                 |                              | UF<br>SP                                   |                      |
| MÓDULO RURAL (m²)<br>40,1064                                                   |  | Nº MÓDULOS RURAIS<br>1,00                                |  | MÓDULO FISCAL (m²)<br>22,0000        |                                                          | Nº MÓDULOS FISCAIS<br>2,3685    |                              | FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (m²)<br>2,00 |                      |
| SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)                          |  |                                                          |  |                                      |                                                          |                                 |                              |                                            |                      |
| UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO<br>SP/SÃO JOÃO DA BOA VISTA                           |  |                                                          |  | DATA REGISTRO<br>24/04/2023          | CNO OU OFÍCIO<br>120238                                  | MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO<br>941 | REGISTRO<br>AV 42            | LIVRO OU FOLHA<br>2                        | ÁREA (m²)<br>52,1064 |
| ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²)                                                      |  |                                                          |  |                                      |                                                          |                                 |                              |                                            |                      |
| REGISTRADA<br>52,1064                                                          |  | POSSE A JUSTO TÍTULO<br>0,0000                           |  | POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO<br>0,0000 |                                                          | ÁREA MEDIDA                     |                              |                                            |                      |

DADOS DO DECLARANTE

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| NOME               | CPF/CNPJ                                |
| CELSO VIRGA SIMOES | 024.746.998-05                          |
| NACIONALIDADE      | TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL |
| BRASILEIRA         |                                         |

#### DADOS DOS TITULARES

| CNPJ           | NOME               | SITUAÇÃO                           | DETENÇÃO (%) |
|----------------|--------------------|------------------------------------|--------------|
| 024.746.998-05 | CELSO VIRGA SIMÕES | Proprietário Ou Posseio Individual | 100,00       |

#### DADOS DE CONTROLE

|                                  |                               |                                       |                                |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| DATA DE LANÇAMENTO<br>16/06/2025 | NÚMERO DO COIR<br>72094027258 | DATA DE GERAÇÃO DO COIR<br>22/08/2025 | DATA DE VENCIMENTO: **/**/**** |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

|                    |      |                             |       |               |       |       |      |      |      |             |                 |
|--------------------|------|-----------------------------|-------|---------------|-------|-------|------|------|------|-------------|-----------------|
| DÉBITOS ANTERIORES | 0,00 | TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS | 11,29 | VALOR COBRADO | 11,29 | MULTA | 1,13 | JURO | 0,11 | VALOR TOTAL | *** QUITADO *** |
|--------------------|------|-----------------------------|-------|---------------|-------|-------|------|------|------|-------------|-----------------|

**OBSERVAÇÕES:**

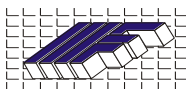
1. ESTE DOCUMENTO NÃO TEM VALIDADE APÓS A QUITACÃO DA DÍVIDA TAXA.  
2. TAXA DE SERVIÇOS CASATIMBRES DO EXERCÍCIO DE 2012/2013.

#### ESCLARECIMENTOS GERAIS

[illegible]

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

[illegible]



Engenharia Civil

Eng<sup>o</sup>. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

## 14 ANEXO IV: Tabelas:

## TIPOLOGIA DA EDIFICAÇÃO

**Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas**

| Grupo        | Validade dos Índices*  | Padrão                                                                                                                                                                               |
|--------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. BARRACO   | A partir de 01/04/2019 | 1.1- Padrão Rústico<br>1.2- Padrão Simples                                                                                                                                           |
| 2. CASA      | A partir de 01/11/2017 | 2.1- Padrão Rústico<br>2.2- Padrão Proletário<br>2.3- Padrão Econômico<br>2.4- Padrão Simples<br>2.5- Padrão Médio<br>2.6 - Padrão Superior<br>2.7- Padrão Fino<br>2.8 - Padrão Luxo |
| 3. GALPÃO    | A partir de 01/11/2017 | 3.1- Padrão Econômico<br>3.2- Padrão Simples<br>3.3- Padrão Médio<br>3.4- Padrão Superior                                                                                            |
| 4. COBERTURA | A partir de 01/11/2017 | 4.1- Padrão Simples<br>4.2- Padrão Médio<br>4.3- Padrão Superior                                                                                                                     |

## VIDA REFERENCIAL DA EDIFICAÇÃO

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

| Grupo        | Padrão                  | Idade Referencial - Ir (anos) | Valor Residual - R (%) |
|--------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1. BARRACO   | 1.1 – Padrão Rústico    | 5                             | 0%                     |
|              | 1.2 – Padrão Simples    | 10                            | 0%                     |
| 2. CASA      | 2.1 – Padrão Rústico    | 60                            | 20%                    |
|              | 2.2 – Padrão Proletário | 60                            | 20%                    |
|              | 2.3 – Padrão Econômico  | 70                            | 20%                    |
|              | 2.4 – Padrão Simples    | 70                            | 20%                    |
|              | 2.5 – Padrão Médio      | 70                            | 20%                    |
|              | 2.6 – Padrão Superior   | 70                            | 20%                    |
|              | 2.7 – Padrão Fino       | 60                            | 20%                    |
|              | 2.8 – Padrão Luxo       | 60                            | 20%                    |
| 3. GALPÃO    | 3.1 – Padrão Econômico  | 60                            | 20%                    |
|              | 3.2 – Padrão Simples    | 60                            | 20%                    |
|              | 3.3 – Padrão Médio      | 80                            | 20%                    |
|              | 3.4 – Padrão Superior   | 80                            | 20%                    |
| 4. COBERTURA | 4.1 – Padrão Simples    | 20                            | 10%                    |
|              | 4.2 – Padrão Médio      | 20                            | 10%                    |
|              | 4.3 – Padrão Superior   | 30                            | 10%                    |

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

| Ref. | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 a 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 externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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 possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| F    | 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 localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da malorela 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 seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                               |
| I    | Sem valor                                                  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em visita.

COEFICIENTE “K”:

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

| Idade em %<br>da Vida<br>Referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>2,52%    | D<br>8,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,20%   | G<br>52,60%   | H<br>75,20%   |
| 2%                                   | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                                   | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                                   | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                                   | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| 10%                                  | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 12%                                  | 0,9328                     | 0,9298        | 0,9093        | 0,8573        | 0,7640        | 0,6231        | 0,4421        | 0,2313        |
| 14%                                  | 0,9202                     | 0,9173        | 0,8970        | 0,8458        | 0,7536        | 0,6147        | 0,4362        | 0,2282        |
| 16%                                  | 0,9072                     | 0,9043        | 0,8843        | 0,8338        | 0,7430        | 0,6060        | 0,4300        | 0,2250        |
| 18%                                  | 0,8938                     | 0,8909        | 0,8713        | 0,8215        | 0,7320        | 0,5971        | 0,4237        | 0,2217        |
| 20%                                  | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 22%                                  | 0,8658                     | 0,8630        | 0,8440        | 0,7958        | 0,7091        | 0,5784        | 0,4104        | 0,2147        |
| 24%                                  | 0,8512                     | 0,8485        | 0,8297        | 0,7823        | 0,6971        | 0,5686        | 0,4035        | 0,2111        |
| 26%                                  | 0,8362                     | 0,8335        | 0,8151        | 0,7686        | 0,6848        | 0,5586        | 0,3964        | 0,2074        |
| 28%                                  | 0,8208                     | 0,8182        | 0,8001        | 0,7544        | 0,6722        | 0,5483        | 0,3891        | 0,2036        |
| 30%                                  | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 32%                                  | 0,7888                     | 0,7863        | 0,7689        | 0,7250        | 0,6460        | 0,5269        | 0,3739        | 0,1956        |
| 34%                                  | 0,7722                     | 0,7697        | 0,7527        | 0,7097        | 0,6324        | 0,5158        | 0,3660        | 0,1915        |
| 36%                                  | 0,7552                     | 0,7528        | 0,7362        | 0,6941        | 0,6185        | 0,5045        | 0,3580        | 0,1873        |
| 38%                                  | 0,7378                     | 0,7354        | 0,7192        | 0,6781        | 0,6043        | 0,4929        | 0,3497        | 0,1830        |
| 40%                                  | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 42%                                  | 0,7018                     | 0,6996        | 0,6841        | 0,6450        | 0,5748        | 0,4688        | 0,3327        | 0,1740        |
| 44%                                  | 0,6832                     | 0,6810        | 0,6660        | 0,6279        | 0,5595        | 0,4564        | 0,3238        | 0,1694        |
| 46%                                  | 0,6642                     | 0,6621        | 0,6475        | 0,6105        | 0,5440        | 0,4437        | 0,3148        | 0,1647        |
| 48%                                  | 0,6448                     | 0,6427        | 0,6286        | 0,5926        | 0,5281        | 0,4307        | 0,3056        | 0,1599        |
| 50%                                  | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |
| 52%                                  | 0,6048                     | 0,6029        | 0,5896        | 0,5559        | 0,4953        | 0,4040        | 0,2867        | 0,1500        |
| 54%                                  | 0,5842                     | 0,5823        | 0,5695        | 0,5369        | 0,4785        | 0,3902        | 0,2769        | 0,1449        |
| 56%                                  | 0,5632                     | 0,5614        | 0,5490        | 0,5176        | 0,4613        | 0,3762        | 0,2670        | 0,1397        |
| 58%                                  | 0,5418                     | 0,5401        | 0,5281        | 0,4980        | 0,4437        | 0,3619        | 0,2568        | 0,1344        |
| 60%                                  | <b>0,5200</b>              | <b>0,5183</b> | <b>0,5069</b> | <b>0,4779</b> | <b>0,4259</b> | <b>0,3474</b> | <b>0,2465</b> | <b>0,1290</b> |
| 62%                                  | 0,4978                     | 0,4962        | 0,4853        | 0,4575        | 0,4077        | 0,3325        | 0,2360        | 0,1235        |
| 64%                                  | 0,4752                     | 0,4737        | 0,4632        | 0,4368        | 0,3892        | 0,3174        | 0,2252        | 0,1178        |
| 66%                                  | 0,4522                     | 0,4508        | 0,4408        | 0,4156        | 0,3704        | 0,3021        | 0,2143        | 0,1121        |
| 68%                                  | 0,4288                     | 0,4274        | 0,4180        | 0,3941        | 0,3512        | 0,2864        | 0,2033        | 0,1063        |
| 70%                                  | <b>0,4050</b>              | <b>0,4037</b> | <b>0,3948</b> | <b>0,3722</b> | <b>0,3317</b> | <b>0,2705</b> | <b>0,1920</b> | <b>0,1004</b> |
| 72%                                  | 0,3808                     | 0,3796        | 0,3712        | 0,3500        | 0,3119        | 0,2544        | 0,1805        | 0,0944        |
| 74%                                  | 0,3562                     | 0,3551        | 0,3472        | 0,3274        | 0,2917        | 0,2379        | 0,1688        | 0,0883        |
| 76%                                  | 0,3312                     | 0,3301        | 0,3229        | 0,3044        | 0,2713        | 0,2212        | 0,1570        | 0,0821        |
| 78%                                  | 0,3058                     | 0,3048        | 0,2981        | 0,2811        | 0,2505        | 0,2043        | 0,1449        | 0,0758        |
| 80%                                  | <b>0,2800</b>              | <b>0,2791</b> | <b>0,2729</b> | <b>0,2573</b> | <b>0,2293</b> | <b>0,1870</b> | <b>0,1327</b> | <b>0,0694</b> |
| 82%                                  | 0,2538                     | 0,2530        | 0,2474        | 0,2333        | 0,2079        | 0,1695        | 0,1203        | 0,0629        |
| 84%                                  | 0,2272                     | 0,2265        | 0,2215        | 0,2088        | 0,1861        | 0,1518        | 0,1077        | 0,0563        |
| 86%                                  | 0,2002                     | 0,1996        | 0,1952        | 0,1840        | 0,1640        | 0,1337        | 0,0949        | 0,0496        |
| 88%                                  | 0,1728                     | 0,1722        | 0,1684        | 0,1588        | 0,1415        | 0,1154        | 0,0819        | 0,0429        |
| 90%                                  | <b>0,1450</b>              | <b>0,1445</b> | <b>0,1413</b> | <b>0,1333</b> | <b>0,1188</b> | <b>0,0969</b> | <b>0,0687</b> | <b>0,0360</b> |
| 92%                                  | 0,1168                     | 0,1164        | 0,1139        | 0,1074        | 0,0957        | 0,0780        | 0,0554        | 0,0290        |
| 94%                                  | 0,0882                     | 0,0879        | 0,0860        | 0,0811        | 0,0722        | 0,0589        | 0,0418        | 0,0219        |
| 96%                                  | 0,0592                     | 0,0590        | 0,0577        | 0,0544        | 0,0485        | 0,0395        | 0,0281        | 0,0147        |
| 98%                                  | 0,0298                     | 0,0297        | 0,0290        | 0,0274        | 0,0244        | 0,0199        | 0,0141        | 0,0074        |
| 100%                                 | <b>0,0000</b>              | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |

ÍNDICE CUB – SINDUSCON/SP:

Setor de Economia



Boletim Econômico - Setembro de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R\$-N, índice base fev/07=100

| Data    | Global |      |      |          | Mão-de-obra |      |      |          | Material |       |      |          | Administrativo |      |      |          |
|---------|--------|------|------|----------|-------------|------|------|----------|----------|-------|------|----------|----------------|------|------|----------|
|         | Índice | Mês  | Ano  | 12 meses | Índice      | Mês  | Ano  | 12 meses | Índice   | Mês   | Ano  | 12 meses | Índice         | Mês  | Ano  | 12 meses |
| set/24  | 291,39 | 0,33 | 3,42 | 3,47     | 327,98      | 0,10 | 3,84 | 3,86     | 251,82   | 0,68  | 3,81 | 3,85     | 303,00         | 0,14 | 3,11 | 3,33     |
| out/24  | 292,36 | 0,37 | 3,78 | 3,81     | 327,79      | 0,09 | 3,87 | 3,89     | 254,00   | 0,67  | 3,70 | 3,89     | 303,00         | 0,00 | 3,11 | 3,11     |
| nov/24  | 292,98 | 0,21 | 4,00 | 4,20     | 327,86      | 0,03 | 3,90 | 3,90     | 255,21   | 0,48  | 4,30 | 4,30     | 303,00         | 0,00 | 3,11 | 3,11     |
| dez/24  | 293,45 | 0,16 | 4,17 | 4,17     | 328,32      | 0,14 | 4,05 | 4,05     | 255,71   | 0,18  | 4,40 | 4,40     | 303,00         | 0,00 | 3,11 | 3,11     |
| jan/25  | 294,13 | 0,23 | 4,23 | 4,41     | 328,55      | 0,07 | 4,07 | 4,11     | 256,92   | 0,47  | 4,47 | 4,90     | 303,00         | 0,00 | 3,30 | 3,11     |
| fev/25  | 294,39 | 0,09 | 4,33 | 4,40     | 328,55      | 0,00 | 4,07 | 4,11     | 257,46   | 0,21  | 4,89 | 4,89     | 303,00         | 0,00 | 3,30 | 3,11     |
| mar/25  | 294,74 | 0,12 | 4,64 | 4,42     | 328,60      | 0,01 | 4,08 | 4,08     | 258,15   | 0,27  | 4,85 | 4,98     | 303,00         | 0,00 | 3,30 | 3,11     |
| abr/25  | 295,48 | 0,25 | 4,69 | 4,63     | 328,80      | 0,06 | 4,15 | 4,13     | 259,46   | 0,52  | 1,48 | 5,42     | 301,03         | 0,14 | 3,14 | 3,38     |
| maio/25 | 297,41 | 0,66 | 1,36 | 4,34     | 333,22      | 1,34 | 1,49 | 3,46     | 259,58   | -0,35 | 1,13 | 4,81     | 305,97         | 1,64 | 1,76 | 3,34     |
| jun/25  | 303,13 | 0,91 | 2,28 | 4,17     | 336,45      | 1,56 | 3,08 | 3,88     | 259,46   | -0,04 | 1,59 | 4,57     | 311,28         | 1,74 | 3,35 | 4,21     |
| jul/25  | 302,21 | 0,70 | 2,99 | 4,48     | 342,51      | 1,75 | 4,28 | 4,84     | 259,52   | 0,01  | 1,10 | 3,85     | 315,78         | 1,45 | 3,35 | 5,49     |
| ago/25  | 300,85 | 0,21 | 3,30 | 4,21     | 343,05      | 0,22 | 4,49 | 4,93     | 259,86   | 0,18  | 1,29 | 3,53     | 317,18         | 0,45 | 5,52 | 5,67     |
| set/25  | 303,37 | 0,17 | 3,38 | 4,15     | 343,26      | 0,07 | 4,58 | 4,77     | 259,85   | 0,03  | 1,63 | 3,19     | 317,18         | 0,00 | 5,52 | 5,52     |

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R\$-N, setembro de 2025

|                                     | R\$/m²   | Participação (%) |
|-------------------------------------|----------|------------------|
| Mão-de-obra (com encargos sociais)* | 1.203,62 | 56,99            |
| Materiais                           | 849,05   | 40,37            |
| Despesas Administrativas            | 55,46    | 2,77             |
| Total                               | 2.108,13 | 100,00           |

(\*) Encargos sociais: 175,58%

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

| Padrão Baixo |          |       | Padrão Normal |          |       | Padrão Alto |          |       |
|--------------|----------|-------|---------------|----------|-------|-------------|----------|-------|
|              | Custo m² | % mês |               | Custo m² | % mês |             | Custo m² | % mês |
| R-1          | 2.070,67 | 0,18  | R-1           | 2.534,52 | 0,18  | R-1         | 3.072,22 | 0,18  |
| PP-4         | 1.325,30 | 0,17  | PP-4          | 2.383,38 | 0,18  | R-8         | 2.477,22 | 0,18  |
| R-8          | 1.841,26 | 0,18  | R-8           | 2.108,47 | 0,17  | R-16        | 3.054,73 | 0,20  |
| PP-8         | 1.432,90 | 0,16  | R-16          | 2.049,13 | 0,19  |             |          |       |

(\*) Conforme Lei 4.591 de 18 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 de ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as taxas descritas na seção 3.3.2 da NBR 12.721/05

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

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

| Padrão Normal |          |       | Padrão Alto |          |       |
|---------------|----------|-------|-------------|----------|-------|
|               | Custo m² | % mês |             | Custo m² | % mês |
| CAL-8         | 2.445,09 | 0,20  | CAL-8       | 2.587,18 | 0,20  |
| CSL-8         | 2.110,00 | 0,18  | CSL-8       | 2.272,01 | 0,18  |
| CSL-16        | 2.813,36 | 0,17  | CSL-16      | 2.972,04 | 0,18  |
|               |          |       |             |          |       |
| Padrão Baixo  |          |       |             |          |       |
|               | Custo m² | % mês |             |          |       |
| RP1Q          | 2.205,67 | 0,17  |             |          |       |
| GI            | 1.187,02 | 0,20  |             |          |       |

(\*) Conforme Lei 4.591 de 18 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 de ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as taxas descritas na seção 3.3.2 da NBR 12.721/05

Fonte: Sicon/SindusCon-SP

1



CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

## Elementos de Pesquisa:

Fonte: Jornal O Parabrisa – COD. S-0179  
Rod. São João – Pinhal  
R\$ 850.000,00 / 52.000 m² terreno (2,15 alq.)  
Sítio com 2 acudes e poço artesiano, 5 km de São João.



Fonte: Jornal O Parabrisa – COD. S-0197  
Rod. São João – Pinhal  
R\$ 700.000,00 / 50.000 m<sup>2</sup> terreno (2,08 alq.)  
Sítio com 2,08 alqueires, frente para a pista, perto da entrada  
das 3 Fazendas.



Fonte: Jornal O Parabrisa – COD. S-0185  
Estrada Velha Vargem Grande do Sul  
R\$ 650.000,00 / 48.400 m² terreno (2 alq.)  
Sítio de 2 alqueires, com 1 casa, 2 quartos, sala, cozinha, fogão  
a lenha, churrasqueira, pasto com braquiária formada, a 8 km  
de São João.



Fonte: Jornal O Parabrisa – COD. S-0021  
Rod. São João – Pinhal  
R\$ 23.000.000,00 / 156.460.000 m<sup>2</sup> terreno (64 alq.)  
Fazenda com 64 alqueires (156 hectares), com 2 pivôs e outorga  
de água. Casa sede e 2 acudes grandes



#### **ELEMENTO PESQUISA – 05**

Fonte: Richard Ribeiro – corretor – Sem Código  
São João da Boa Vista  
R\$ 4.400.00,00 / 14 alqueires  
Propriedade de terra roxa com 10 alqueires plantados em cana  
arrendada para Usina Abengoa. Nascentes de água.



#### **ELEMENTO PESQUISA – 06**

Fonte: Bócoli Imóveis – COD 2480  
São João da Boa Vista  
R\$ 3.900.00,00 / 7,5 alqueires  
Propriedade com área para plantio, poço artesiano estrutura  
para arrendamento, criação e treinamento de animais, casa sede  
e área de lazer.



#### **ELEMENTO PESQUISA – 07**

Fonte: Marcelo Vaz de Lima – corretor – Sem Código  
Rod. São João – Pinhal  
R\$ 2.500.00,00 / 7,12 alqueires  
Fazenda com área de plantio, curral, terreiro café, 2 represas e  
casa sede



#### **ELEMENTO PESQUISA – 08**

Fonte: Mollo Imóveis – COD. 0081  
Rod. São João – Santo Antonio do Jardim  
R\$ 8.000.00,00 / 48 alqueires  
Fazenda com área de plantio e pastagem



#### **ELEMENTO PESQUISA – 09**

Fonte: Mollo Imóveis – COD. 0042  
Rod. São João – Santo Antonio do Jardim  
R\$ 5.000.00,00 / 30 alqueires  
Fazenda com área de plantio e pastagem, açude, casa sede





Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

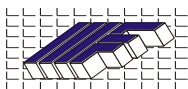
### Fazenda centenária



## Homogeneização:

|                               |  |                                    |  |                   |  |                     |  |                 |      |
|-------------------------------|--|------------------------------------|--|-------------------|--|---------------------|--|-----------------|------|
| <b>ELEMENTO PESQUISA - 01</b> |  |                                    |  |                   |  |                     |  |                 |      |
| <b>LOCAL:</b>                 |  | Rodovia São João x E.Sto. Pinhal   |  |                   |  |                     |  |                 |      |
| <b>FONTE:</b>                 |  | Jornal O Parabrasi                 |  |                   |  |                     |  |                 |      |
| <b>ÁREA (S) =</b>             |  | 2,15                               |  | m <sup>2</sup>    |  | <b>VALOR (Vt) =</b> |  | R\$ 850.000,00  |      |
| <b>FATORES DE TRATAMENTO:</b> |  |                                    |  |                   |  |                     |  |                 |      |
| Fator fonte (Fo)              |  | = Imóvel em Oferta                 |  |                   |  |                     |  | =               | 0,90 |
| Topografia(Fd)                |  | = Terreno em Declive de 10% a 20 % |  |                   |  |                     |  | =               | 1,25 |
| Índice Agronômico             |  | = Classe Terra x Acesso            |  |                   |  |                     |  | =               | 0,91 |
| Melhoramentos Públicos (Fmp)  |  | = Todos as benfeitorias públicas   |  |                   |  |                     |  | =               | 1,20 |
| Fator Área (Fat)              |  | = Fator Área                       |  |                   |  |                     |  | =               | 1,21 |
| <b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b>        |  |                                    |  |                   |  |                     |  |                 |      |
| Vm <sup>2</sup> =             |  | Vt / S                             |  | Vm <sup>2</sup> = |  | R\$ 395.348,84      |  | /m <sup>2</sup> |      |
| Vu1 =                         |  | V0 =                               |  | Vu1 =             |  | R\$ 355.813,95      |  | /m <sup>2</sup> |      |
| Vu1 =                         |  | V0                                 |  | Vu1 =             |  | R\$ 355.813,95      |  | /m <sup>2</sup> |      |
| Vu1 =                         |  | R\$ 355.813,95                     |  | Vu1 =             |  | R\$ 355.813,95      |  | /m <sup>2</sup> |      |
| Vu1 =                         |  | R\$ 558.947,29                     |  | Vu1 =             |  | R\$ 558.947,29      |  | /m <sup>2</sup> |      |

|                              |                |                                    |     |       |           |                |           |                |           |      |          |
|------------------------------|----------------|------------------------------------|-----|-------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|------|----------|
| ELEMENTO PESQUISA - 02       |                |                                    |     |       |           |                |           |                |           |      |          |
| LOCAL:                       |                | Rodovia São João x E.Sto. Pinhal   |     |       |           |                |           |                |           |      |          |
| FONTE:                       |                | Jornal O Parabrásia                |     |       |           |                |           |                |           |      |          |
| ÁREA (S) =                   |                | 2,08                               |     | m²    |           | VALOR (Vt) =   |           | R\$ 700.000,00 |           |      |          |
| FATORES DE TRATAMENTO:       |                |                                    |     |       |           |                |           |                |           |      |          |
| Fator fonte (Fo)             |                | = Imóvel em Oferta                 |     |       |           |                |           | =              | 0,90      |      |          |
| Topografia(Fd)               |                | = Terreno em Declive de 10% a 20 % |     |       |           |                |           | =              | 1,11      |      |          |
| Índice Agronômico            |                | = Classe Terra x Acesso            |     |       |           |                |           | =              | 0,91      |      |          |
| Melhoramentos Públicos (Fmp) |                | = Todos as benfeitorias públicas   |     |       |           |                |           | =              | 1,20      |      |          |
| Fator Área (Fat)             |                | = Fator Área                       |     |       |           |                |           | =              | 1,21      |      |          |
| HOMOGENEIZAÇÃO:              |                |                                    |     |       |           |                |           |                |           |      |          |
| Vm² =                        |                | Vt / S                             |     | Vm² = |           | R\$ 336.538,46 |           | /m²            |           |      |          |
| V0 =                         |                | Vm² x Fo                           |     | V0 =  |           | R\$ 302.884,62 |           | /m²            |           |      |          |
| Vu1 =                        | V0             | x { 1 + [(                         |     | Fd    | - 1 ) + ( | IA             | - 1 ) + ( | Fmp            | - 1 ) + ( | Fat  | - 1 ) ]} |
| Vu1 =                        | R\$ 302.884,62 | x { 1 + [(                         |     | 1,11  | - 1 ) + ( | 0,91           | - 1 ) + ( | 1,20           | - 1 ) + ( | 1,21 | - 1 ) ]} |
| Vu1 =                        | R\$ 434.314,56 |                                    | /m² |       |           |                |           |                |           |      |          |



Engenharia Civil

Eng<sup>o</sup>.

Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

|                                      |                                                                                             |                         |                                      |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>ELEMENTO PESQUISA - 03</b>        |                                                                                             |                         |                                      |
| <b>LOCAL:</b>                        | Est. velha da Vargem Grande do Sul                                                          |                         |                                      |
| <b>FONTE:</b>                        | Jornal O Parabrásia                                                                         |                         |                                      |
| <b>ÁREA (S) =</b>                    | 2,00 m <sup>2</sup>                                                                         | <b>VALOR (Vt) =</b>     | <b>R\$ 650.000,00</b>                |
| <b><u>FATORES DE TRATAMENTO:</u></b> |                                                                                             |                         |                                      |
| Fator fonte (Fo)                     | = Imóvel em Oferta                                                                          | =                       | <b>0,90</b>                          |
| Topografia(Fd)                       | = Terreno em Declive de 10% a 20 %                                                          | =                       | <b>1,25</b>                          |
| Índice Agronômico                    | = Classe Terra x Acesso                                                                     | =                       | <b>0,86</b>                          |
| Melhoramentos Públicos (Fmp)         | = Todos as benfeitorias públicas                                                            | =                       | <b>1,20</b>                          |
| Fator Área (Fat)                     | = Fator Área                                                                                | =                       | <b>1,22</b>                          |
| <b><u>HOMOGENEIZAÇÃO:</u></b>        |                                                                                             |                         |                                      |
| <b>Vm<sup>2</sup> =</b>              | <b>Vt / S</b>                                                                               | <b>Vm<sup>2</sup> =</b> | <b>R\$ 325.000,00 /m<sup>2</sup></b> |
| <b>V0 =</b>                          | <b>Vm<sup>2</sup> x Fo</b>                                                                  | <b>V0 =</b>             | <b>R\$ 292.500,00 /m<sup>2</sup></b> |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>V0 x { 1 + [( Fd - 1 ) + ( IA - 1 ) + ( Fmp - 1 ) + ( Fat - 1 ) ]}</b>                   |                         |                                      |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>R\$ 292.500,00 x { 1 + [( 1,25 - 1 ) + ( 0,86 - 1 ) + ( 1,20 - 1 ) + ( 1,22 - 1 ) ]}</b> |                         |                                      |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>R\$ 446.798,89 /m<sup>2</sup></b>                                                        |                         |                                      |

|                                      |                |                                  |                 |                                    |      |                   |      |                 |      |          |
|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------|------------------------------------|------|-------------------|------|-----------------|------|----------|
| <b>ELEMENTO PESQUISA - 04</b>        |                |                                  |                 |                                    |      |                   |      |                 |      |          |
| <b>LOCAL:</b>                        |                | Rodovia São João x E.Sto. Pinhal |                 |                                    |      |                   |      |                 |      |          |
| <b>FONTE:</b>                        |                | Jornal O Parabrasi               |                 |                                    |      |                   |      |                 |      |          |
| <b>ÁREA (S) =</b>                    |                | 64,00 m <sup>2</sup>             |                 | <b>VALOR (Vt) =</b>                |      | R\$ 23.000.000,00 |      |                 |      |          |
| <b><u>FATORES DE TRATAMENTO:</u></b> |                |                                  |                 |                                    |      |                   |      |                 |      |          |
| Fator fonte (Fo)                     |                |                                  |                 | = Imóvel em Oferta                 |      |                   |      | = 0,90          |      |          |
| Topografia(Fd)                       |                |                                  |                 | = Terreno em Declive de 10% a 20 % |      |                   |      | = 1,11          |      |          |
| Índice Agronômico                    |                |                                  |                 | = Classe Terra x Acesso            |      |                   |      | = 0,91          |      |          |
| Melhoramentos Públicos (Fmp)         |                |                                  |                 | = Todos as benfeitorias públicas   |      |                   |      | = 1,20          |      |          |
| Fator Área (Fat)                     |                |                                  |                 | = Fator Área                       |      |                   |      | = 0,90          |      |          |
| <b><u>HOMOGENEIZAÇÃO:</u></b>        |                |                                  |                 |                                    |      |                   |      |                 |      |          |
| Vm <sup>2</sup> =                    |                | Vt / S                           |                 | Vm <sup>2</sup> =                  |      | R\$ 359.375,00    |      | /m <sup>2</sup> |      |          |
| V0 =                                 |                | Vm <sup>2</sup> x Fo             |                 | V0 =                               |      | R\$ 323.437,50    |      | /m <sup>2</sup> |      |          |
| Vu1 =                                | V0             | x { 1 + [(                       | Fd              | - 1 ) + (                          | IA   | - 1 ) + (         | Fmp  | - 1 ) + (       | Fat  | - 1 ) ]} |
| Vu1 =                                | R\$ 323.437,50 | x { 1 + [(                       | 1,11            | - 1 ) + (                          | 0,91 | - 1 ) + (         | 1,20 | - 1 ) + (       | 0,90 | - 1 ) ]} |
| Vu1 =                                | R\$ 362.339,64 |                                  | /m <sup>2</sup> |                                    |      |                   |      |                 |      |          |

|                                      |                                    |                     |                                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>ELEMENTO PESQUISA - 05</b>        |                                    |                     |                                                          |
| <b>LOCAL:</b>                        | São João da Boa Vista              |                     |                                                          |
| <b>FONTE:</b>                        | Richard Ribeiro - corretor         |                     |                                                          |
| <b>ÁREA (S) =</b>                    | 14,00 m²                           | <b>VALOR (Vt) =</b> | R\$ 4.400.000,00                                         |
| <b><u>FATORES DE TRATAMENTO:</u></b> |                                    |                     |                                                          |
| Fator fonte (Fo)                     | = Imóvel em Oferta                 | =                   | 0,90                                                     |
| Topografia(Fd)                       | = Terreno em Declive de 10% a 20 % | =                   | 1,11                                                     |
| Índice Agronômico                    | = Classe Terra x Acesso            | =                   | 0,91                                                     |
| Melhoramentos Públicos (Fmp)         | = Todos as benfeitorias públicas   | =                   | 1,20                                                     |
| Fator Área (Fat)                     | = Fator Área                       | =                   | 1,04                                                     |
| <b><u>HOMOGENEIZAÇÃO:</u></b>        |                                    |                     |                                                          |
| <b>Vm² =</b>                         | <b>Vt / S</b>                      | <b>Vm² =</b>        | <b>R\$ 314.285,71 /m²</b>                                |
| <b>V0 =</b>                          | <b>Vm² x Fo</b>                    | <b>V0 =</b>         | <b>R\$ 282.857,14 /m²</b>                                |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>V0</b>                          | <b>Fd</b>           | <b>- 1) + ( IA - 1) + ( Fmp - 1) + ( Fat - 1) ]}</b>     |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>R\$ 282.857,14</b>              | <b>1,11</b>         | <b>- 1) + ( 0,91 - 1) + ( 1,20 - 1) + ( 1,04 - 1) ]}</b> |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>R\$ 356.229,23 /m²</b>          |                     |                                                          |



Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257. Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

|                                      |                       |                                    |             |                         |             |                       |             |                       |          |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|----------|
| <b>ELEMENTO PESQUISA - 06</b>        |                       |                                    |             |                         |             |                       |             |                       |          |
| <b>LOCAL:</b>                        |                       | São João da Boa Vista              |             |                         |             |                       |             |                       |          |
| <b>FONTE:</b>                        |                       | Bócoli Imóveis                     |             |                         |             | <b>CÓDIGO:</b>        |             | 2408                  |          |
| <b>ÁREA (S) =</b>                    |                       | 7,50 m <sup>2</sup>                |             |                         |             | <b>VALOR (Vt) =</b>   |             | R\$ 3.900.000,00      |          |
| <b><u>FATORES DE TRATAMENTO:</u></b> |                       |                                    |             |                         |             |                       |             |                       |          |
| Fator fonte (Fo)                     |                       | = Imóvel em Oferta                 |             |                         |             |                       |             | = 0,90                |          |
| Topografia(Fd)                       |                       | = Terreno em Declive de 10% a 20 % |             |                         |             |                       |             | = 1,11                |          |
| Índice Agronômico                    |                       | = Classe Terra x Acesso            |             |                         |             |                       |             | = 0,91                |          |
| Melhoramentos Públicos (Fmp)         |                       | = Todos as benfeitorias públicas   |             |                         |             |                       |             | = 1,20                |          |
| Fator Área (Fat)                     |                       | = Fator Área                       |             |                         |             |                       |             | = 1,10                |          |
| <b><u>HOMOGENEIZAÇÃO:</u></b>        |                       |                                    |             |                         |             |                       |             |                       |          |
| <b>Vm<sup>2</sup> =</b>              |                       | <b>Vt / S</b>                      |             | <b>Vm<sup>2</sup> =</b> |             | <b>R\$ 520.000,00</b> |             | <b>/m<sup>2</sup></b> |          |
| <b>V0 =</b>                          |                       | <b>Vm<sup>2</sup> x Fo</b>         |             | <b>V0 =</b>             |             | <b>R\$ 468.000,00</b> |             | <b>/m<sup>2</sup></b> |          |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>V0</b>             | <b>x { 1 + [(</b>                  | <b>Fd</b>   | <b>- 1 ) + (</b>        | <b>AI</b>   | <b>- 1 ) + (</b>      | <b>Fmp</b>  | <b>- 1 ) * Fat</b>    | <b>}</b> |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>R\$ 468.000,00</b> | <b>x { 1 + [(</b>                  | <b>1,11</b> | <b>- 1 ) + (</b>        | <b>0,91</b> | <b>- 1 ) + (</b>      | <b>1,20</b> | <b>- 1 ) * 1,10</b>   | <b>}</b> |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>R\$ 579.995,12</b> | <b>/m<sup>2</sup></b>              |             |                         |             |                       |             |                       |          |

|                                      |                                                                               |                         |                                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>ELEMENTO PESQUISA - 07</b>        |                                                                               |                         |                                |
| <b>LOCAL:</b>                        | Rodovia São João x E.Sto. Pinhal                                              |                         |                                |
| <b>FONTE:</b>                        | Marcelo Vaz Lima - corretor                                                   |                         |                                |
| <b>ÁREA (S) =</b>                    | 7,12 m <sup>2</sup>                                                           | <b>VALOR (Vt) =</b>     | R\$ 2.500.000,00               |
| <b><u>FATORES DE TRATAMENTO:</u></b> |                                                                               |                         |                                |
| Fator fonte (Fo)                     | = Imóvel em Oferta                                                            | =                       | 0,90                           |
| Topografia(Fd)                       | = Terreno em Declive de 10% a 20 %                                            | =                       | 1,11                           |
| Índice Agrônômico                    | = Classe Terra x Acesso                                                       | =                       | 0,95                           |
| Melhoramentos Públicos (Fmp)         | = Todos as benfeitorias públicas                                              | =                       | 1,20                           |
| Fator Área (Fat)                     | = Fator Área                                                                  | =                       | 1,10                           |
| <b><u>HOMOGENEIZAÇÃO:</u></b>        |                                                                               |                         |                                |
| <b>Vm<sup>2</sup> =</b>              | <b>Vt / S</b>                                                                 | <b>Vm<sup>2</sup> =</b> | R\$ 351.123,60 /m <sup>2</sup> |
| <b>V0 =</b>                          | <b>Vm<sup>2</sup> x Fo</b>                                                    | <b>V0 =</b>             | R\$ 316.011,24 /m <sup>2</sup> |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>V0 x { 1 + [( Fd - 1 ) + ( AI - 1 ) + ( Fmp - 1 ) ] * Fat }</b>            |                         |                                |
| <b>Vu1 =</b>                         | R\$ 316.011,24 x { 1 + [( 1,11 - 1 ) + ( 0,95 - 1 ) + ( 1,20 - 1 ) ] * 1,10 } |                         |                                |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>R\$ 404.575,82 /m<sup>2</sup></b>                                          |                         |                                |

|                                      |                       |                                     |             |                         |             |                       |             |                       |             |                 |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------|
| <b>ELEMENTO PESQUISA - 08</b>        |                       |                                     |             |                         |             |                       |             |                       |             |                 |
| <b>LOCAL:</b>                        |                       | Rod. São João x Sto. Antonio Jardim |             |                         |             |                       |             |                       |             |                 |
| <b>FONTE:</b>                        |                       | Mollo Imóveis                       |             |                         |             |                       |             |                       |             |                 |
| <b>ÁREA (S) =</b>                    |                       | 48,00 m <sup>2</sup>                |             | <b>VALOR (Vt) =</b>     |             | R\$ 8.000.000,00      |             |                       |             |                 |
| <b><u>FATORES DE TRATAMENTO:</u></b> |                       |                                     |             |                         |             |                       |             |                       |             |                 |
| Fator fonte (Fo)                     |                       | = Imóvel em Oferta                  |             |                         |             |                       |             | = 0,90                |             |                 |
| Topografia(Fd)                       |                       | = Terreno em Declive de 10% a 20 %  |             |                         |             |                       |             | = 1,25                |             |                 |
| Índice Agronômico                    |                       | = Classe Terra x Acesso             |             |                         |             |                       |             | = 0,68                |             |                 |
| Melhoramentos Públicos (Fmp)         |                       | = Todos as benfeitorias públicas    |             |                         |             |                       |             | = 1,20                |             |                 |
| Fator Área (Fat)                     |                       | = Fator Área                        |             |                         |             |                       |             | = 0,93                |             |                 |
| <b><u>HOMOGENEIZAÇÃO:</u></b>        |                       |                                     |             |                         |             |                       |             |                       |             |                 |
| <b>Vm<sup>2</sup> =</b>              |                       | <b>Vt / S</b>                       |             | <b>Vm<sup>2</sup> =</b> |             | <b>R\$ 166.666,67</b> |             | <b>/m<sup>2</sup></b> |             |                 |
| <b>V0 =</b>                          |                       | <b>Vm<sup>2</sup> x Fo</b>          |             | <b>V0 =</b>             |             | <b>R\$ 150.000,00</b> |             | <b>/m<sup>2</sup></b> |             |                 |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>V0</b>             | <b>x { 1 + [(</b>                   | <b>Fd</b>   | <b>- 1 ) + (</b>        | <b>IA</b>   | <b>- 1 ) + (</b>      | <b>Fmp</b>  | <b>- 1 ) + (</b>      | <b>Fat</b>  | <b>- 1 ) ]}</b> |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>R\$ 150.000,00</b> | <b>x { 1 + [(</b>                   | <b>1,25</b> | <b>- 1 ) + (</b>        | <b>0,68</b> | <b>- 1 ) + (</b>      | <b>1,20</b> | <b>- 1 ) + (</b>      | <b>0,93</b> | <b>- 1 ) ]}</b> |
| <b>Vu1 =</b>                         | <b>R\$ 158.491,57</b> | <b>/m<sup>2</sup></b>               |             |                         |             |                       |             |                       |             |                 |



CREA : 60839/D - MG      VISTO : 5060188426 - SP  
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

|                              |                |                                    |     |       |           |                |           |                  |           |      |       |    |
|------------------------------|----------------|------------------------------------|-----|-------|-----------|----------------|-----------|------------------|-----------|------|-------|----|
| ELEMENTO PESQUISA - 10       |                |                                    |     |       |           |                |           |                  |           |      |       |    |
| LOCAL:                       |                | São João da Boa Vista              |     |       |           |                |           |                  |           |      |       |    |
| FONTE:                       |                | Mollo Imóveis                      |     |       |           |                |           |                  |           |      |       |    |
| ÁREA (S) =                   |                | 22,00                              |     | m²    |           | VALOR (Vt) =   |           | R\$ 5.000.000,00 |           |      |       |    |
| FATORES DE TRATAMENTO:       |                |                                    |     |       |           |                |           |                  |           |      |       |    |
| Fator fonte (Fo)             |                | = Imóvel em Oferta                 |     |       |           |                |           | =                | 0,90      |      |       |    |
| Topografia(Fd)               |                | = Terreno em Declive de 10% a 20 % |     |       |           |                |           | =                | 1,11      |      |       |    |
| Índice Agrônômico            |                | = Classe Terra x Acesso            |     |       |           |                |           | =                | 0,86      |      |       |    |
| Melhoramentos Públicos (Fmp) |                | = Todos as benfeitorias públicas   |     |       |           |                |           | =                | 1,20      |      |       |    |
| Fator Área (Fat)             |                | = Fator Área                       |     |       |           |                |           | =                | 1,00      |      |       |    |
| HOMOGENEIZAÇÃO:              |                |                                    |     |       |           |                |           |                  |           |      |       |    |
| Vm² =                        |                | Vt / S                             |     | Vm² = |           | R\$ 227.272,73 |           | /m²              |           |      |       |    |
| V0 =                         |                | Vm² x Fo                           |     | V0 =  |           | R\$ 204.545,45 |           | /m²              |           |      |       |    |
| Vu1 =                        | V0             | x { 1 + [(                         |     | Fd    | - 1 ) + ( | IA             | - 1 ) + ( | Fmp              | - 1 ) + ( | Fat  | - 1 ) | }} |
| Vu1 =                        | R\$ 204.545,45 | x { 1 + [(                         |     | 1,11  | - 1 ) + ( | 0,86           | - 1 ) + ( | 1,20             | - 1 ) + ( | 1,00 | - 1 ) | }} |
| Vu1 =                        | R\$ 238.913,85 |                                    | /m² |       |           |                |           |                  |           |      |       |    |

**Processo Digital nº 0004621-59.1998.8.26.0568**

**MARCO ANTONIO MAGALHAES DA SILVA,**  
**Corretor de Imóveis há 29 anos, CRECI- 60.684 F e CRECI 29.699 J,**  
**Perito em Avaliação Imobiliária cadastrado junto ao Cadastro**  
**Nacional de Avaliadores de Imóveis – 009567, nomeado nos autos**  
**como Assistente Técnico da Execução de Título Extrajudicial –**  
**Crédito Rural, que move o Banco do Brasil contra Cooperativa**  
**Agropecuária Mista de São João da Boa Vista S.P., e outros, que**  
**tramita por essa Vara e respectivo Cartório Judicial, dando**  
**cumprimento, venho informar que iniciei os trabalhos de perícias ao**  
**imóvel objeto da ação, no dia 28 de agosto de 2025, no período da tarde**  
**exatamente as 13:30, onde através de estudos e diligência até ao**  
**imóvel e analisando o trabalho do Laudo Pericial, venho através desta**  
**informar que o mesmo aplicou a Norma de forma correta e respondeu**  
**eficazmente todos os quesitos solicitados.**

Destarte, informa este Assistente Técnico que **concorda** com a avaliação do Perito Sr. Milton Cavalcante Filho, não tendo nada a opor a qualquer informação do presente laudo, que está muito bem elaborado não deixando dúvidas sobre qualquer ponto

Sem mais, renovo meus protestos de estima consideração.

São João da Boa Vista, 13 de novembro 2025



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 5.700.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/10/2025 a 01/08/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período

304 dias

1,041622

Percentual correspondente

304 dias

4,162236 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 5.937.247,44

Sub Total

(=)

R\$ 5.937.247,44

**Valor total**

(=)

**R\$ 5.937.247,44**[Retornar](#) [Imprimir](#)

reconhece seu esforço

M

[Saiba Mais](#)