

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
VOTORANTIM/SP

Processo nº 0000862-25.2000.8.26.0663

ANDRÉA SILVA BUENO DE MAGALHÃES
ALMEIDA, engenheira civil, CREA-SP nº 5.060.125.802 e perita nomeada por Vossa
Excelência nos autos de **“Execução Fiscal - ICMS/ Imposto sobre Circulação de
Mercadorias”**, em que figura como requerente: **Fazenda Pública do Estado de São
Paulo**, e como requerido: **Industria Mineradora Pagliato Ltda**, após ter procedido aos
estudos necessários, bem como a vistoria "in loco", vem respeitosamente perante
Vossa Excelência apresentar o seu:

LAUDO TÉCNICO

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 03 de junho de 2025.

ANDRÉA SILVA BUENO DE MAGALHÃES ALMEIDA

Engª Civil CREA-SP 5.060.125.802

ÍNDICE

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA PERÍCIA

1.2. RESUMO DA AÇÃO

1.3. DO BEM AVALIANDO

2. DA VISTORIA

2.1. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

2.2. VERIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3. DA AVALIAÇÃO

3.1. CRITÉRIOS

3.2. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

3.3. PESQUISA

3.4. CALCULO DOS VALORES

4. CONSIDERAÇÕES

4.1. QUANTO A INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.2. QUANTO A ÁREA DE APP

4.3. QUANTO A ÁREA INVADIDA

5. QUESITOS

6. CONCLUSÃO PERICIAL

7. ENCERRAMENTO

ANEXO I – Cálculo do valor unitário do terreno.

ANEXO II – Pesquisa imobiliária.

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA PERÍCIA

Instruir a perícia determinada nos autos de “Execução Fiscal - ICMS/ Imposto sobre Circulação de Mercadorias”, em que figura como requerente: Fazenda Pública do Estado de São Paulo, e como requerido: Industria Mineradora Pagliato Ltda, processo nº 0000862-25.2000, em trâmite por este D. Juízo do Cartório da 1ª Vara Civil de Votorantim.

Verificar através de vistoria “in loco”, o valor atual de mercado do imóvel situado na Avenida Vitalino Pagliato, nº 1.100, Bairro Capoavinha – Votorantim/SP.

1.2. RESUMO DA AÇÃO

Trata a presente Ação de Execução Fiscal - ICMS/ Imposto sobre Circulação de Mercadorias.

No mês de julho do ano de 2000 iniciou-se um processo de cobrança das dívidas tributárias não pagas pelo requerido, onde o mesmo apresentou como itens para penhora:

- ✓ Em agosto/2000, 59.800 (cinquenta e nove mil e oitocentos) sacas de cal hidratada MINERCAL 20 (fls. 11).
- ✓ Em agosto/2014, solicitou a substituição dos itens penhorados, alegando que o produto (cal hidratada) deixou de ser fabricado pela executada, apresentando em troca o imóvel de matrícula nº 3158 do 1º ORI de Sorocaba (fls. 67).

O imóvel de matrícula nº 3158, foi avaliado pelo Oficial de Justiça no valor de R\$ 45.254.000,00 com data-base julho de 2016 (fls. 137).

- ✓ Em agosto/2017, o requerente apresentou dois imóveis para serem penhorados em garantia das dívidas, ou seja, as matrículas nº 15.565 e 15.566 do 1º ORI de Votorantim (fls. 155).

Os dois imóveis de matrículas nº 15.565 e 15.566, foram avaliados no processo nº 0004978-91.2006.4036110 pelo Oficial de Justiça no valor de R\$ 69.023.700,00 com data-base abril de 2017 (fls. 246).

Em decisão datada de 03/2018, foi nomeada empresa para proceder com o leilão dos imóveis (fls. 253).

Os dois imóveis de matrículas nº 15.565 e 15.566, foram avaliados no processo nº 000090-03.2001.8260663 pelo Oficial de Justiça no valor de R\$ 70.100.200,00 com data-base julho de 2018 (fls. 291).

Em decisão datada de 07/2018, determinou-se a retirada dos imóveis das hastas públicas, uma vez que o imóvel da matrícula nº 15.566 não constava no edital do leilão (fls. 292).

A empresa nomeada para a execução do leilão, explicou que a matrícula de fato penhorado nos autos era a de nº 3.158 do 1º ORI de Sorocaba, que originou nova matrícula, a de nº 15.565 do 1º ORI de Votorantim, logo a matrícula 15.566 do 1º ORI de Votorantim não fez parte do edital pois não fez parte da penhora nos presentes autos. Esclareceu ainda que a matrícula nº 15.566 foi originada de outra matrícula, a de nº 3.159 (fls. 307).

Em decisão datada de 06/2024, o D. Juiz verificou que o imóvel penhorado, objeto da matrícula 15.565, designado por São Domingos "A", é contíguo ao imóvel objeto da matrícula 15.566, designado por São Domingos "B". Observou ainda, que ambos os imóveis compartilham da mesma construção, "onde foi edificado o prédio número 1.100 da Av. Vitalino Pagliato, com 4.093,00 metros quadrados". Constatando que, o prosseguimento do leilão nessas condições, sem definir se as áreas dos imóveis são passíveis de divisão cômoda e, ainda, definir se a avaliação feita pelo oficial de justiça levou em consideração tais circunstâncias, poderá gerar grave prejuízo em caso de eventual arrematação. Por este motivo, solicitou que a Fazenda Pública do Estado se manifesta-se, informando se tem interesse no reforço/ampliação da penhora, com a inclusão do imóvel objeto da matrícula 15.566 pois são contíguos e, ao que consta, sobre ambos há uma construção compartilhada (fls. 405).

Em petição datada de 06/2024 a Fazenda Pública do Estado de São Paulo, requereu a penhora também do imóvel contíguo, referente a matrícula nº 15.566. (fls. 417).

Em decisão datada de 06/2024, o D. Juiz, determinou a penhora também da imóvel matrícula nº 15.566, bem como determinou que diante da peculiaridade do caso e da complexidade que envolve a avaliação dos imóveis, que são contíguos e possuem construção compartilhada, a avaliação deverá ser executada por perito, onde está signatária foi nomeada para a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação dos Imóveis (fls. 419).

1.3. DO BEM AVALIANDO.

Para melhor compreensão sobre a presente ação, elaborou a perícia estudos junto aos autos, bem como diligências junto a prefeitura, para obtenção das informações dos imóveis, necessárias para elaboração da avaliação, conforme segue:

LIVRO Nº 2		REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL		VOTORANTIM-SP	
matrícula 15.565	ficha 01	CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.183-7	
		Votorantim, 26 de fevereiro de 2015	

IMÓVEL: Terreno denominado **SÃO DOMINGOS "A"**, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, no bairro do Vossoroca ou Jucurupava, com as seguintes confrontações: de um lado por cerca com a estrada velha de Piedade; do outro lado por cerca com Juvenal de Campos Filho; por outro, por água, com Antonio Boava e por outro lado, por cerca com Isabel de Haro, encerrando a área de 41,14 ha., equivalente a 17 alqueires, mais ou menos. Edificação: prédio nº 1.100 da Avenida Vitalino Pagliato, com 4.093,00 metros quadrados.

Inscrição imobiliária: 07.42.55.0001.00.000.1.06 (em maior porção)

Proprietária: INDÚSTRIA MINERADORA PAGLIATO LTDA., CNPJ nº 71.468.417/0001-21, com sede em Sorocaba-SP, na Rodovia Raposo Tavares, Km. 104, Ipanema das Pedras.

Registro Anterior: R.1, de 23/06/1976, da matrícula nº 3.158 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo.

Gabriela Harder Campanini - Escrevente

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
15.566

ficha
01

REGISTRO DE IMÓVEIS
VOTORANTIM-SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7
Votorantim, 26 de fevereiro de 2015

IMÓVEL: Terreno denominado **SÃO DOMINGOS "B"**, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, no bairro do Vossoroca ou Jucurupava, com as seguintes confrontações: na frente com a estrada velha de Piedade; de um lado com a estrada do Jucurupava; de outro com Elias Raimundo do Nascimento ou sucessores por cerca de arame e nos fundos, por um rio, com terra de Antonio Boava, encerrando a área de 7,26 ha^s, equivalente a 3 alqueires. Edificação: prédio nº 1.100 da Avenida Vitalino Pagliato, com 4.093,00 metros quadrados.

Inscrição Imobiliária: 07.42.55.0001.00.000.1.06 (em maior porção).

Proprietária: INDÚSTRIA MINERADORA PAGLIATO LTDA, CNPJ nº 71.468.417/0001-21, com sede em Sorocaba-SP, na Rodovia Raposo Tavares, Km. 104, Ipanema das Pedras.

Registro Anterior: R.1, de 23/06/1976, da matrícula nº 3.159 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo.

Gabriela Harder Campanini - Escrevente

CADASTRO TÉCNICO DA PREFEITURA DE VOTORANTIM

Inscrição Cadastral: 0742.55.0001.00.000.1.06

Área de terreno: 464.980,00 m²

Testada: 170,00 m

Área construída: 16.438,11 m²

Valor venal do imóvel: R\$ 43.045.197,95 (ano 2025)

OBS: Na soma das áreas nas matrículas nº 15.565 e 15.566, totalizam 484.600,00 m², a qual foi reduzida para a área apresentada no cadastro municipal de 464.980,00 m² devido a implantação do trevo de acesso à SP 79 e da Avenida Vitalino Pagliato.

 PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM IPTU - EXERCÍCIO 2025			
Inscrição Cadastral	074255000100000106	Número do Aviso	1025028686
Contribuinte INDUSTRIA MINERADORA PAGLIATO LTDA.			
Local do Imóvel 54720 VITALINO PAGLIATO AV. ITAPEVA		01100 Quadra:	Lote: GLEBA 1
Endereço de Entrega VITALINO PAGLIATO AV. ITAPEVA		01100 620 VOTORANTIM	SP

2ª via emitida pela internet

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM			
Inscrição Cadastral 074255000100000106	DADOS DO LANÇAMENTO		
Contribuinte INDUSTRIA MINERADORA PAGLIATO LTDA.	ÁREA TERRENO: 464.980,00	TIPO: D	
	TESTADA: 170,00	EST. CONSERV.: BOM	
	ÁREA CONSTRUÍDA: 16.438,11	ALÍQ. TERRENO: 0,0000	
	UTILIZAÇÃO: INDUSTRIAL	ALÍQ. PREDIAL: 0,0150	
	CLASSE: 4-INDUSTRIAS		
Local do Imóvel 54720 VITALINO PAGLIATO AV. 01100 ITAPEVA 18117487 Quadra: Lote: GLEBA 1	VALORES DO LANÇAMENTO		
Endereço de Entrega VITALINO PAGLIATO AV. 01100 620 ITAPEVA 18117487 VOTORANTIM SP	VALOR VENAL DO TERRENO: 34.409.118,37	Nº. DE PARCELAS: 10	
	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO: 8.636.079,58		
	VALOR VENAL DO IMÓVEL: 43.045.197,95	VALOR ÚNICA (R\$): 640.161,20	
	IMPOSTO TERRITORIAL (R\$): 0,00	VALOR PARCELADO (R\$): 653.074,76	
Chave de acesso 02XGVDIG0Y	IMPOSTO PREDIAL (R\$): 645.677,97		
	VALOR LIXO (R\$): 7.380,29		
DESCONTO CONFORME ART. 113, I, CTM: 2% A VISTA	TAXA DE EXPEDIENTE (R\$): 16,50		
	TOTAL DO CARNÊ (R\$): 653.074,76		

2. DA VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 10 de abril, as 9:00 horas, onde estavam presentes além desta signatária, o Sr. Adjair Pagliato (proprietário), Dra. Vivian (procuradora do requerido), Eng. Civil Caio Bruno (Assistente Técnico do requerido), Eng. Ambiental Roberto (Assistente Técnico do requerido), Arq. Celso (Assistente Técnico do requerido), Sr. Gleydson (Assistente Técnico do requerido), onde constatamos, as características físicas, benfeitorias, padrão construtivo e estado de conservação das edificações.

OBS: Nenhum representante do requerente compareceu a vistoria.

2.1. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

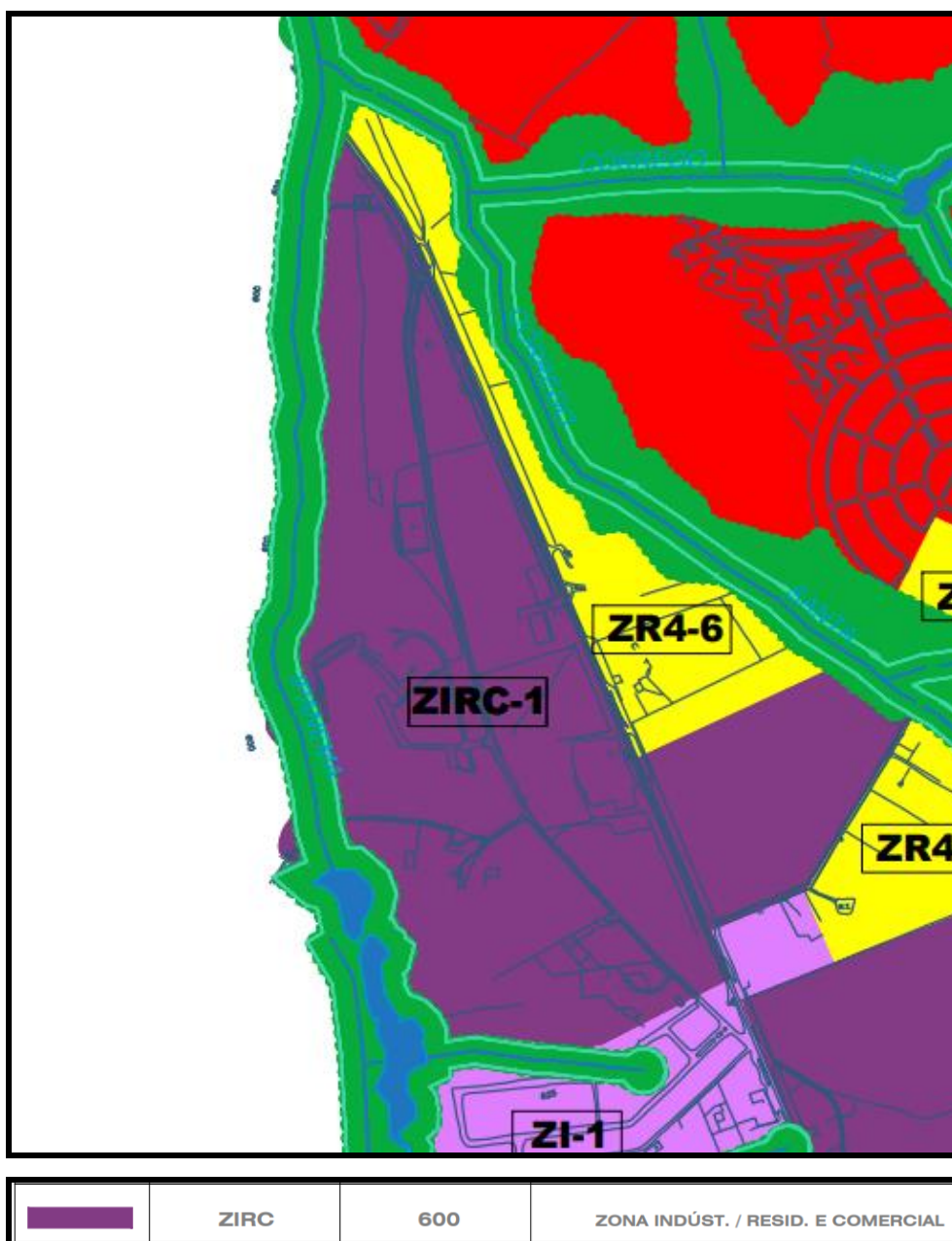
Localização: Av. Vitalino Pagliato, nº 1.100, Bairro Capoavinha – Votorantim/SP.



O imóvel tem acesso pela Rodovia SP. 79 (Rodovia Raimundo Antunes Soares), próximo a sua confluência com a SP. 264 (Rodovia João Leme dos Santos), a qual tem seu marco inicial na altura do Km 102 da SP. 270 (Rodovia Raposo Tavares), distando aproximadamente 12 Km dos centros das cidades de Sorocaba e Votorantim.

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de energia elétrica, rede de água e esgoto, rede de telefonia, iluminação pública, etc.

De acordo com o zoneamento do município de Votorantim, o imóvel encontra-se inserido em ZIRC (Zona Industrial, Residencial e Comercial), próximo da Rodovia Raposo Tavares. O imóvel está situado em uma região caracterizada pelo padrão construtivo médio/alto, com população de poder aquisitivo médio/alto, próximo a grandes condomínios residenciais, tais como: Condomínio Residencial Fazenda Imperial, Ecoresidencial Fazenda Jequitiba, Green Valley, bem como os Condomínios Alphaville 1,2,3 e 4.



2.2. VERIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno possui formato irregular, topografia ondulada com declives suaves e parte plana na porção adjacente à Avenida Vitalino Pagliato.

A gleba é toda fechada por cerca, sendo parte com tela tipo alambrado e cedrinho.



FOTO 01: Entrada do imóvel.

O imóvel foi ocupado por um complexo industrial composto por três unidades destinadas à produção de cal hidratada, argamassa colante e calcário agrícola, que foi desativada entre os anos de 2010 e 2011.

Havia, ainda, edificações destinadas às atividades administrativas e de apoio, arruamento e ajardinamento, além de áreas destinadas às atividades esportivas e lazer dos funcionários.

3. DA AVALIAÇÃO

3.1. CRITÉRIOS

Neste laudo, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta pericial constou de estudo dos autos, diligência pericial à propriedade, estudo, elaboração e confecção de laudo pericial.

De acordo com pesquisas de ofertas colhidas da região, encontramos os valores de mercado dos imóveis em questão, calculado como demonstrado em anexo a este trabalho, seguindo as prescrições normativas, dando o grau de **precisão normal** segundo a NBR 5676.

3.2. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Diretrizes

O presente laudo de avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como às do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia Básica

Conforme prescreve o IBAPE, em especial na “Norma Técnica para Avaliação de Imóveis”, a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado com maior número possível de elementos comparativos contemporâneos e similares ao imóvel avaliando. Assim sendo, o método básico para o cálculo do valor do imóvel objeto deste trabalho, será o Método Comparativo Direto, utilizando como ferramenta de homogeneização a inferência estatística.

Método Comparativo Direto para avaliação dos terrenos.

Através deste método, o valor do imóvel é atribuído através da comparação direta com as informações de elementos assemelhados, após o adequado tratamento e homogeneização dos dados obtidos através de pesquisa no mercado imobiliário local, envolvendo preços comercializados ou ofertados, e as demais características, atributos e fatores que possam influenciar no resultado, conforme demonstrado no **Anexo I**.

Método de Quantificação de Custo para avaliação das benfeitorias.

Através deste método, o valor do custo das benfeitorias é atribuído calculando a reedição de benfeitorias ou custo de reprodução, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção.

3.3. PESQUISAS

As pesquisas imobiliárias realizadas pela perícia para apuração do valor unitário da gleba limitaram-se a imóveis com o mesmo potencial de aproveitamento do bem avaliado, ou seja, glebas com vocação para empreendimentos residenciais, ou industriais, como condomínios. Foram consideradas, como variáveis influenciadoras na formação do valor, o tamanho da gleba e sua localização, conforme detalhado no **Anexo II**.

3.4. CALCULOS DOS VALORES

GLEBA/TERRENO

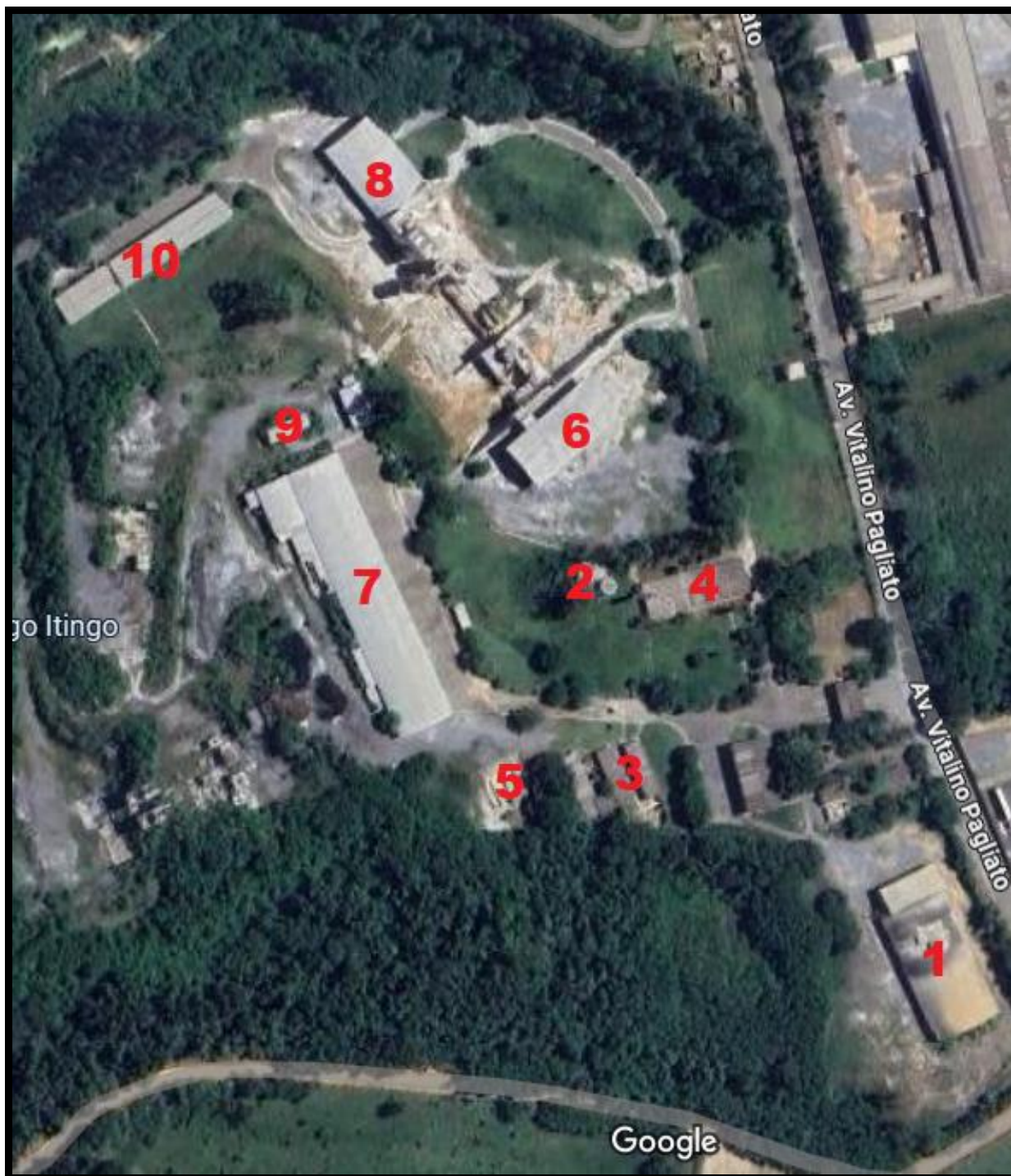
V_{UH} - Valor Unitário Homogeneizado → R\$ 172,51/m²

A - Área do terreno → 464.980,00 m²

$V_t = V_{UH} \times A$

Valor da gleba = R\$ 70.213.699,80

BENFEITORIAS



Imagens Google Maps

PRÉDIO 1: Depósito de Areia e Fábrica 5



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05

FOTOS 02/05: Depósito de Areia e Fabrica 5, com área construída de 3.338,16m², construção em estrutura pré-moldada de concreto e fechamento em alvenaria de blocos de concreto aparentes, cobertura em telhas de zinco sobre estrutura metálica, piso de concreto armado, esquadrias metálicas e de madeira.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

PRÉDIO 1	DEPÓSITO DE AREIA E FÁBRICA 5
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	3.338,16
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	galpão padrão médio
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	1,659
IDADE APARENTE (anos)	32
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	80
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F = Necessitando de reparos simples a importantes
HOSS-HEIDECHE	0,4810
FATOR DEPRECIAÇÃO FOC	0,5848
VALOR DA BENFEITORIA	3.338,16 X R\$ 2.067,04 X 1,659 X 0,5848 X R\$ 6.694.371,04

PRÉDIO 2: Escritório



FOTO 06



FOTO 07

FOTOS 06/07: Escritório com área construída de 66,75 m², construção convencional com alvenaria de bloco de concreto simples, telhas de fibro cimento, piso cerâmico, esquadrias metálicas e de madeira.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



3.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

PRÉDIO 2	ESCRITÓRIO
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	66,75
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	escritório padrão simples
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	1,125
IDADE APARENTE (anos)	30
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	70
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F = Necessitando de reparos simples a importantes
HOSS-HEIDECHE	0,4688
FATOR DEPRECIACÃO FOC	0,57504
VALOR DA BENFEITORIA	66,75 X R\$ 2.067,04 X 1,125 X 0,57504 X R\$ 89.258,74

PRÉDIO 3: Diretoria, Escritório, Auditório e Almoxarifado



FOTO 08



FOTO 09

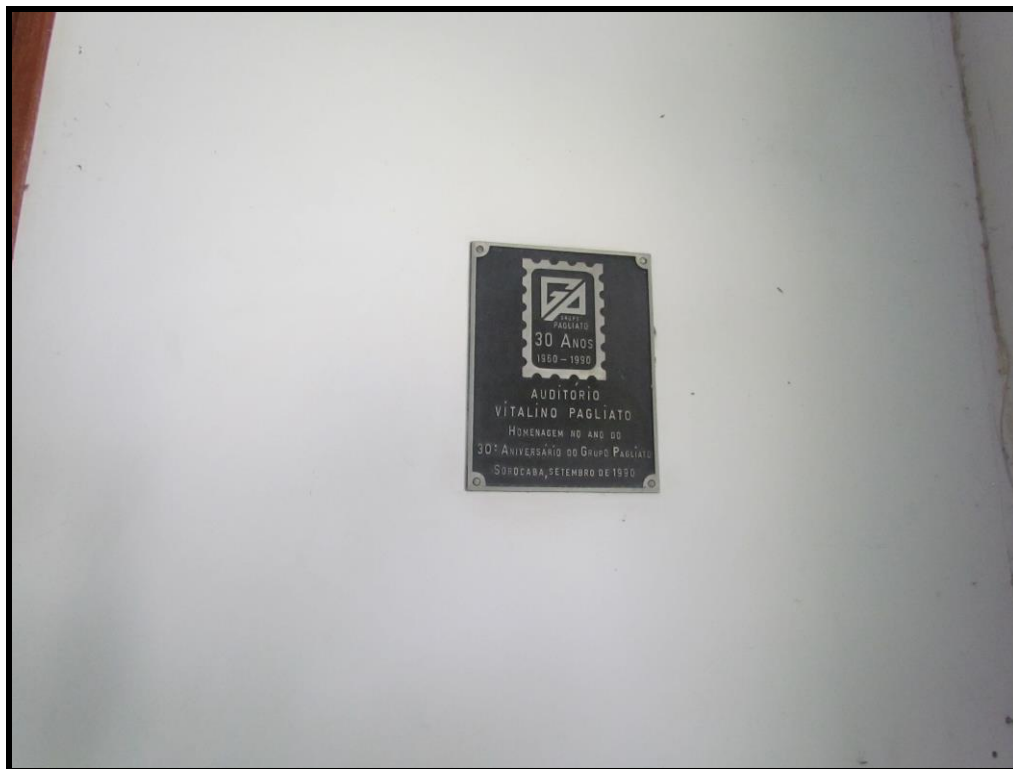


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17

FOTOS 08/17: Prédio da Diretoria, Escritório, Auditório e Almojarifado, com área construída de 900,00 m², dois pavimentos, construção convencional com vigas e pilares de concreto aparentes, com alvenaria de bloco de concreto simples, telhas de fibrocimento, revestimentos em argamassa corrida e pintura látex, azulejos até o teto nas áreas frias, revestimentos em pedras decorativas, piso cerâmico, esquadrias de ferro e madeira, recepção com porta de vidro temperado.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



3.4 PADRÃO SUPERIOR

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente.

PRÉDIO 3	DIRETORIA, ESCRITÓRIO, AUDITÓRIO E ALMOJARIFADO
ÁREA CONSTRUIDA (m²)	900,00
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	escritório padrão superior
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	1,872
IDADE APARENTE (anos)	30
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	80
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E = Necessitando de reparos simples
HOSS-HEIDECKE	0,6043
FATOR DEPRECIAÇÃO FOC	0,68344
VALOR DA BENFEITORIA	900,00 X R\$ 2.067,04 X 1,872 X 0,68344 X R\$ 2.380.113,28

PRÉDIO 4: Prédio administrativo



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21

FOTOS 18/21: Prédio Administrativo, com área construída de 552,00 m², construção convencional com vigas e pilares de concreto aparentes, com alvenaria de bloco de concreto simples, telhas de fibrocimento, revestimentos em argamassa corrida e pintura látex, azulejos até o teto nas áreas frias, piso cerâmico, esquadrias de ferro e madeira, divisórias para os ambientes.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

PRÉDIO 4	PRÉDIO ADMINISTRATIVO
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	552,00
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	escritório padrão médio
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	1,659
IDADE APARENTE (anos)	30
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	80
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E = Necessitando de reparos simples
HOSS-HEIDECKE	0,6043
FATOR DEPRECIACÃO FOC	0,68344
VALOR DA BENFEITORIA	552,00 X R\$ 2.067,04 X 1,659 X 0,68344 X R\$ 1.293.703,46

PRÉDIO 5: Laboratórios



FOTO 22



FOTO 23

FOTOS 22/23: Laboratórios, com área construída de 537,50 m², composto por três prédios, construção convencional com vigas e pilares de concreto, com alvenaria de bloco de concreto simples, telhas de fibrocimento, revestimentos em argamassa corrida e pintura látex, azulejos até o teto nas áreas frias, piso cerâmico, esquadrias de ferro e madeira, divisórias para os ambientes.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



3.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

PRÉDIO 5	LABORATÓRIOS
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	537,50
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	escritório padrão simples
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	1,125
IDADE APARENTE (anos)	30
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	70
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E = Necessitando de reparos simples
HOSS-HEIDECKE	0,5748
FATOR DEPRECIÇÃO FOC	0,65984
VALOR DA BENFEITORIA	537,50 X R\$ 2.067,04 X 1,125 X 0,65984 X R\$ 824.742,76

PRÉDIO 6: Fabrica de hidratação



FOTO 24



FOTO 25

FOTOS 24/25: Fabrica de hidratação, com área construída de 1.373,31 m², composta por galpão industrial em estrutura de concreto pré-moldada, telhas de zinco, sem fechamento lateral.

4.2 PADRÃO MÉDIO

Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

PRÉDIO 6	FABRICA DE HIDRATAÇÃO
ÁREA CONSTRUIDA (m²)	1.373,31
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	cobertura padrão médio
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	0,293
IDADE APARENTE (anos)	10
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	20
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F = Necessitando de reparos simples a importantes
HOSS-HEIDECKE	0,4175
FATOR DEPRECIAÇÃO FOC	0,47575
VALOR DA BENFEITORIA	1.373,31 X R\$ 2.067,04 X 0,293 X 0,47575 X R\$ 395.698,02

PRÉDIO 7: Depósito e Oficina



FOTO 26



FOTO 27

FOTOS 26/27: Depósito e oficina mecânica, com área construída de 3.850,37 m², composta por galpão industrial em estrutura de concreto pré-moldada com vão livre de 20,00m, cobertura em estrutura metálica, telha de zinco, piso em concreto industrial, esquadrias de ferro e madeira.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

PRÉDIO 7	DEPOSITO E OFICINA
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	3.850,37
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	galpão padrão médio
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	1,659
IDADE APARENTE (anos)	30
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	80
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E = Necessitando de reparos simples
HOSS-HEIDECKE	0,6043
FATOR DEPRECIACÃO FOC	0,68344
VALOR DA BENFEITORIA	3.850,37 X R\$ 2.067,04 X 1,659 X 0,68344 X R\$ 9.023.980,02

PRÉDIO 8: Ensacadeira



FOTO 28



FOTO 29

FOTOS 28/29: Ensacadeira, com área construída de 1.144,00 m², composta por galpão industrial em estrutura de concreto pré-moldada e estrutura em alvenaria convencional, cobertura em estrutura metálica e telha de zinco.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

PRÉDIO 8	ENSACADEIRA
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	1.144,00
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	galpão padrão médio
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	1,659
IDADE APARENTE (anos)	60
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	80
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	H = Necessitando de reparos importantes a edificação s/ valor
HOSS-HEIDECKE	0,0883
FATOR DEPRECIAÇÃO FOC	0,27064
VALOR DA BENFEITORIA	1.144,00 X R\$ 2.067,04 X 1,659 X 0,27064 X R\$ 1.061.728,01

PRÉDIO 9: Segurança e Medicina no Trabalho



FOTO 30



FOTO 31

FOTOS 30/31: Segurança e Medicina no Trabalho, com área construída de 132,00 m², construção convencional com vigas e pilares de concreto, com alvenaria de bloco de concreto simples, telhas de fibrocimento, revestimentos em argamassa corrida e pintura látex, azulejos até o teto nas áreas frias, piso cerâmico, esquadrias de ferro e madeira, divisórias para os ambientes.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



3.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

PRÉDIO 9	SEGURANÇA E MEDICINA NO TRABALHO
ÁREA CONSTRuíDA (m²)	132,00
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	escritório padrão simples
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	1,125
IDADE APARENTE (anos)	30
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	70
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E = Necessitando de reparos simples
HOSS-HEIDECKE	0,5748
FATOR DEPRECIACÃO FOC	0,65984
VALOR DA BENFEITORIA	132,00 X R\$ 2.067,04 X 1,125 X 0,65984 X R\$ 202.541,48

PRÉDIO 10: Manutenção Industrial, Manutenção Elétrica, Refeitório



FOTO 32



FOTO 33

FOTOS 32/33: Manutenção Industrial, Manutenção Elétrica e Refeitório, com área construída de 936,00 m², composta por 3 prédios, construção convencional com vigas e pilares de concreto, com alvenaria de bloco de concreto simples, telhas de fibrocimento, revestimentos em argamassa corrida e pintura látex, azulejos até o teto nas áreas frias, piso cerâmico, esquadrias de ferro e madeira.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

PRÉDIO 10	MECÂNICA INDUSTRIAL, MANUTENÇÃO ELÉTRICA, REFEITÓRIO
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	936,00
CUB - R8N - MAIO/2025	R\$ 2.067,04
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	escritório padrão simples
ÍNDICE PADRÃO CONSTRUTIVO	1,125
IDADE APARENTE (anos)	30
VIDA ÚTIL ESTIMADA (anos)	70
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E = Necessitando de reparos simples
HOSS-HEIDECKE	0,5748
FATOR DEPRECIACÃO FOC	0,65984
VALOR DA BENFEITORIA	936,00 X R\$ 2.067,04 X 1,125 X 0,65984 X R\$ 1.436.203,20

VALOR DAS BENFEITORIAS

PRÉDIO	DESCRIÇÃO	VALOR
1	DEPÓSITO DE AREIA E FÁBRICA 5	R\$ 6.694.371,04
2	ESCRITÓRIO	R\$ 89.258,74
3	DIRETORIA, ESCRITÓRIO, AUDITÓRIO E ALMOXARIFADO	R\$ 2.380.113,28
4	PRÉDIO ADMINISTRATIVO	R\$ 1.293.703,46
5	LABORATÓRIOS	R\$ 824.742,76
6	FABRICA DE HIDRATAÇÃO	R\$ 395.698,02
7	DEPOSITO E OFICINA	R\$ 9.023.980,02
8	ENSACADEIRA	R\$ 1.061.728,01
9	SEGURANÇA E MEDICINA NO TRABALHO	R\$ 202.541,48
10	MECÂNICA INDUSTRIAL, MANUTENÇÃO ELÉTRICA, REFEITÓRIO	R\$ 1.436.203,20
TOTAL		R\$ 23.402.340,01

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Vi - Valor do imóvel

Vg - Valor da gleba → R\$ 80.213.699,80

Vb - Valor das benfeitorias → R\$ 23.402.340,01

Vi = Vg + Vb

Vi = R\$ 103.616.039,81

Em valores comerciais:

R\$ 103.616.000,00 (cento e três milhões, seiscentos e dezesseis mil reais).

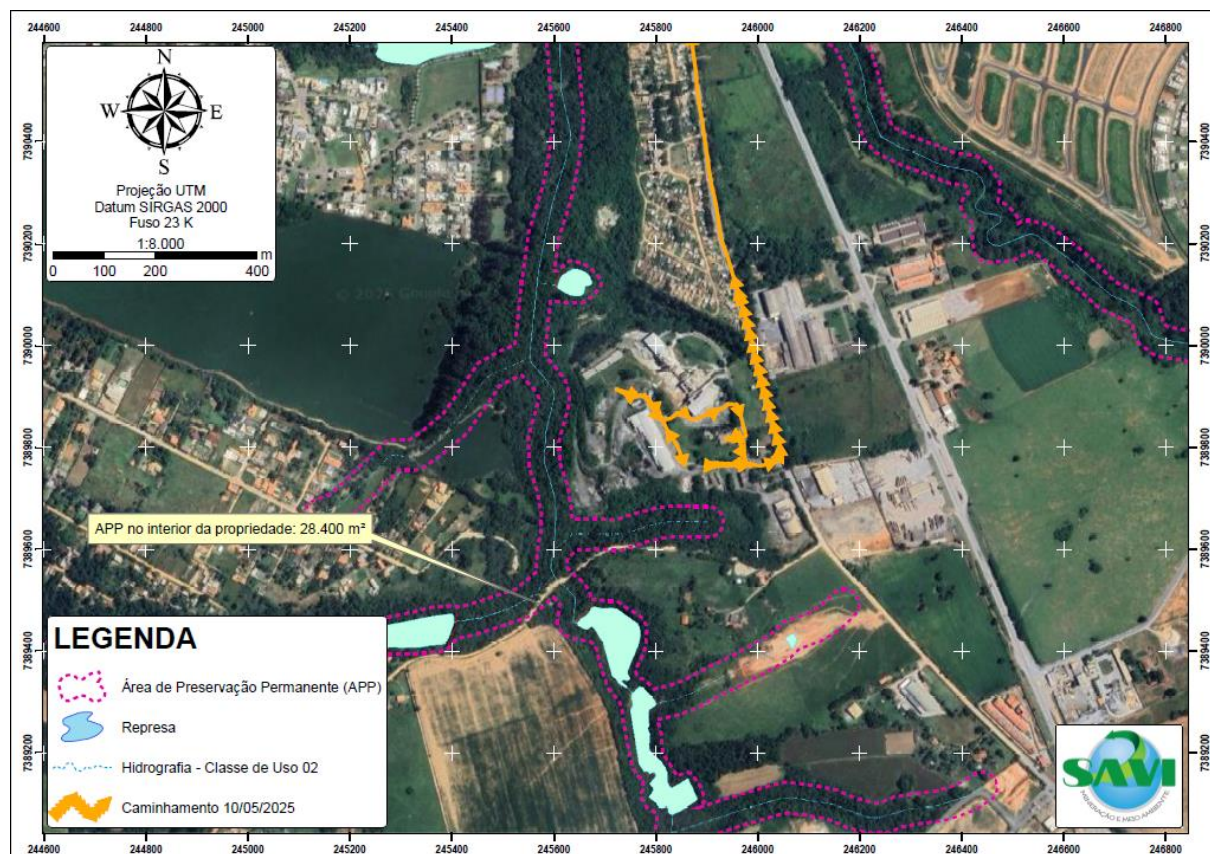
4. CONSIDERAÇÕES

4.1. QUANTO A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS IMÓVEIS

A perícia constatou que os imóveis objeto das matrículas nº 15.565 e 15.566, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim, tratam-se de terra contíguas e que foram unificados em razão das edificações comuns existentes no local. A individualização dos imóveis acarretaria prejuízos à sua funcionalidade e valorização. Dessa forma, a avaliação foi realizada considerando-os como um único imóvel.

4.2. QUANTO A ÁREA DE APP

A área de APP (Área de Preservação Permanente) existente no local, é originária do córrego Itingo, e tem área de aproximadamente 28.400,00 m², conforme demonstrado abaixo:



Considerando que a área de APP (Área de Preservação Permanente) corresponde a aproximadamente 6% da área total do imóvel, e que o Art. 76 da Lei Ordinária nº 241, de 22 de outubro de 1973, que trata do uso e parcelamento do solo no município de Votorantim, estabelece que no mínimo 20% da área total dos loteamentos devem ser destinados a espaços livres de uso público, é possível incluir a referida área de APP no cumprimento desse percentual mínimo legal.

Dessa forma, a existência da área de APP não representa prejuízo ao valor comercial do imóvel, uma vez que ela pode ser computada para fins de atendimento da exigência legal de reserva de área para espaços públicos, mantendo-se a viabilidade do empreendimento nos termos da legislação municipal vigente.

Art. 76. Nos loteamentos residenciais, comerciais ou industriais, em qualquer zona de uso que se localizem, será destinado percentual mínimo de áreas de uso público em relação a área total loteada, assim distribuídos:

I - 20% (vinte por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público, sendo 10% (dez por cento) destinados ao sistema de lazer;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para uso institucional, destinado a equipamentos comunitários;

III - Regulamentação municipal fixará as normas, condições específicas e restrições para implantação de condomínios edilícios, horizontais ou verticais, em áreas superiores a 30.000,00 m².

4.3. QUANTO A ÁREA INVADIDA

Quanto à área invadida, a signatária esclarece, em síntese, que no ano de 2020 ocorreu a invasão de parte da área objeto do presente estudo, o que deu origem ao Processo nº 1002100-61.2020.8.26.0663, de natureza Reintegração / Manutenção de Posse – Esbulho / Turbação / Ameaça, tendo como requerente a Indústria Mineradora Pagliato Ltda. e como requeridos Invasores Desconhecidos.

Conforme consta nos autos do referido processo, existem provas, as quais confirmaram a situação de esbulho possessório. Em decorrência disso, foi concedida medida liminar de reintegração de posse em favor da parte autora, restando apenas o cumprimento da decisão judicial no momento oportuno.

Dessa forma, tal ocorrência não impacta negativamente a avaliação do imóvel, uma vez que o direito de posse do proprietário está legalmente resguardado e a retomada da área encontra-se garantida por decisão judicial vigente.

5. QUESITOS

1. Queira o senhor perito descrever as glebas de terras objeto da perícia, suas respectivas matrículas imobiliárias, cadastros municipais /INCRA , suas divisas e confrontações;

R: Apresentado no Laudo no Item "1.3. DO BEM AVALIANDO".

2. Existem benfeitorias ? Dentre elas, há edificações ? Quais são e quais as características e metragens ? Localizar as benfeitorias nas respectivas glebas/matrículas imobiliárias.

R: Sim existem benfeitorias, dentre elas edificações, e se encontram detalhadas no Laudo no Item "3.4. CALCULOS DOS VALORES".

3. Descrever o estado de conservação das benfeitorias, especificando a forma de eventuais recuperações.

R: Descrito no Laudo no Item "3.4. CALCULOS DOS VALORES".

4. Existem áreas de preservação ambiental ou unidades de conservação nas glebas sob avaliação ? Individualizar e localizar

R: Descrito no Laudo no Item "4.2. QUANTO A ÁREA DE APP".

5. Existem áreas non aedificandi? Identificar.

R: As áreas non aedificandi neste caso, são somente as APP (Áreas de Preservação Permanente), indicadas no Item "4.2. QUANTO A ÁREA DE APP".

6. Os imóveis têm alguma vocação natural?

R: O imóvel tem vocação natural para loteamento.

7. Trata-se área que comporta indústria, comércio, loteamentos, residências ?

R: Sim.

8. É possível dizer que o local comporta um loteamento , tanto industrial quanto residencial?

R: Sim.

9. Qual a extensão da área invadida por famílias conforme processo nº 1002100-61.2020.8.26.0663, 2ª Vara Cível local.

R: Na petição inicial do processo supracitado a extensão da área invadida era de aproximadamente 30.000,00 m².

10. Qual o método de avaliação utilizado ?

R: Apresentado no Laudo no Item "3.2. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO".

11. Há oferta de imóveis similares na mesma região?

R: Apresentado no Anexo II do Laudo.

12. Identificar elementos comparativos e apresentar o croqui de localização;

R: Apresentado no Anexo II do Laudo.

6. CONCLUSÃO PERICIAL

Concluído os estudos necessários, bem como vistoria “in loco”, fica avaliado o imóvel descrito como:

Imóvel industrial localizado na Avenida Vitalino Pagliato, nº 1.100, Bairro Capoavinha, Votorantim/SP, descrito nas seguintes matrículas como:

- ✓ Matrícula 15.565 – Gleba São Domingos A
- ✓ Matrícula 15.566 – Gleba São Domingos B

Em valores comerciais, com data-base de maio/2025 em:

R\$ 103.616.000,00 (cento e três milhões, seiscentos e dezesseis mil reais).

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em 73 (setenta e três) laudas digitalizadas, incluindo os anexos.

Sorocaba, 03 de junho de 2025.

ANDRÉA SILVA BUENO DE MAGALHÃES ALMEIDA
Eng^a Civil - CREA-SP 5.060.125.802

ANEXO I

Cálculo do Valor Unitário da Gleba

Amostra

Nº Am.	«Imobiliária»	«REF.»	«LOCAL»	CI	Área m2
1	EMAXIMÓVEL	82817	Brigadeiro Tobias	Ruim	435.600,00
2	EMAXIMÓVEL	684311	Fazenda Imperial	Médio	133.000,00
3	EMAXIMÓVEL	380111	Caguaçu	Ótimo	29.262,71
4	EMAXIMÓVEL	055631	Itavuvu	Médio	86.000,00
5	EMAXIMÓVEL	62027	Éden	Médio	41.000,00
6	EMAXIMÓVEL	443561	Éden	Ruim	136.000,00
7	Alves Cardoso Empreendimentos	AR0037	Rod. João Leme dos Santos	Ruim	567.000,00
8	Julio Casas Imóveis	V5041	Rod. Raimundo A. Soares	Médio	206.000,00
9	GAT Locação e Adm. de Imoveis	AR00678	Capoavinha	Médio	124.443,00
10	Marcos de Souza	AR0002	Rua Raimundo	Ruim	95.400,00
«11»	Saraiva Imoveis	TE0178	Rua Raimundo	Ruim	82.150,00
12	Administra Imóveis	AR0031	Rua Antônio José de Oliveira	Ótimo	39.962,00
13	Salu Imóveis	AR0028	Estrada Salvador Theodoro Nunes	Ruim	32.000,00
«14»	Stella Imóveis	CO-095	Estrada Itu x Sorocaba	Médio	300.000,00
«15»	Salu Imóveis	AR0003	Fazenda Imperial	Médio	42.000,00
16	Triunfai	AR0166	Capoavinha	Ruim	484.000,00
17	Triunfai	AR0093	Alem linha Sorocaba	Médio	240.921,00
18	Triunfai	AR0075	Jd. Sol Sorocaba	Ótimo	85.000,00
19	Triunfai	AR0019	Aparecidinha Sorocaba	Médio	67.000,00

Nº Am.	«Vo R\$»	«Fo»	«Vv R\$»	Vu
1	18.000.000,00	0,90	16.200.000,00	37,19
2	16.640.000,00	0,90	14.976.000,00	112,60
3	14.631.355,00	0,90	13.168.219,50	450,00
4	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	125,58
5	10.000.000,00	0,90	9.000.000,00	219,51
6	9.500.000,00	0,90	8.550.000,00	62,87
7	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	23,81
8	26.000.000,00	0,90	23.400.000,00	113,59
9	19.000.000,00	0,90	17.100.000,00	137,41
10	4.200.000,00	0,90	3.780.000,00	39,62
«11»	9.852.000,00	0,90	8.866.800,00	107,93
12	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	270,26
13	8.480.000,00	0,90	7.632.000,00	238,50
«14»	60.000.000,00	0,90	54.000.000,00	180,00
«15»	6.000.000,00	0,90	5.400.000,00	128,57
16	30.000.000,00	0,90	27.000.000,00	55,79
17	30.000.000,00	0,90	27.000.000,00	112,07
18	17.000.000,00	0,90	15.300.000,00	180,00
19	11.250.000,00	0,90	10.125.000,00	151,12

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Vu: Valor de venda unitário.. *Equação : $[Vv \text{ R\$}] = [\text{Área m}^2]$*

Variáveis Independentes :

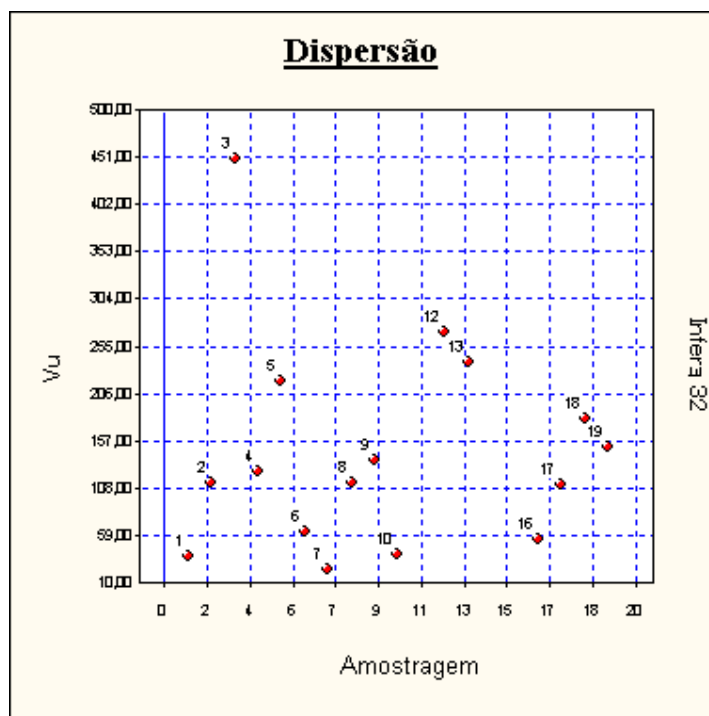
- Imobiliaria : Imobiliaria onde o imóvel esta sendo ofertado.. *(variável não utilizada no modelo)*
- REF. : Código de referencia na imobiliaria.. *(variável não utilizada no modelo)*
- LOCAL : Localização do imóvel ofertado.. *(variável não utilizada no modelo)*
- Cl : Classificação da localização.. *Classificação : Ruim = 1; Médio = 2; Ótimo = 3;*
- Área m2 : Área do imóvel ofertado..
- Vo R\$: Valor ofertado.. *(variável não utilizada no modelo)*
- Fo : Fator oferta.. *(variável não utilizada no modelo)*
- Vv R\$: Valor de venda.. *(variável não utilizada no modelo) Equação : $[Vo \text{ R\$}] \times [Fo]$*

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 13
Desvio padrão da regressão : 11,4885

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vu	146	109,5261	75,21%
Cl^{1/3}	1,1966	0,1714	14,33%
1/Área m2³	6,8646x10 ⁻¹⁵	1,2231x10 ⁻¹⁴	178,18%

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

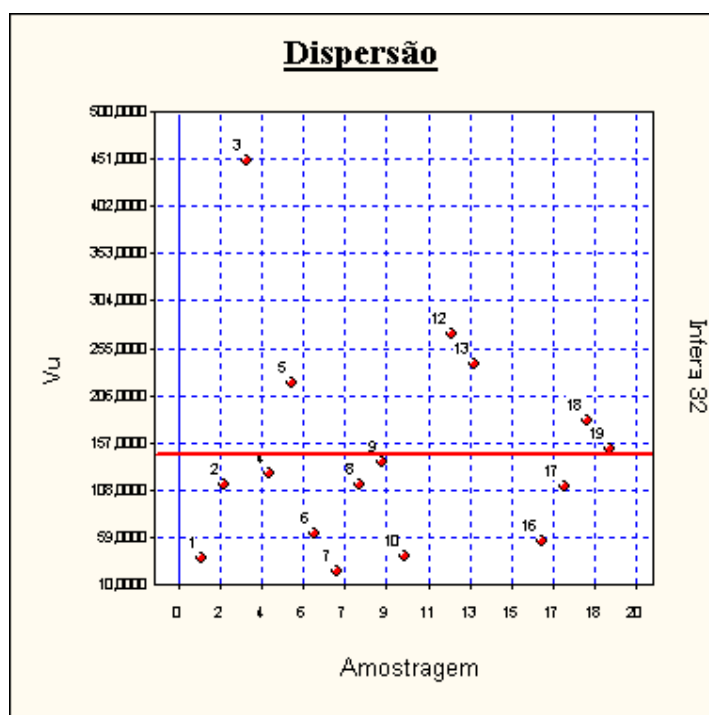


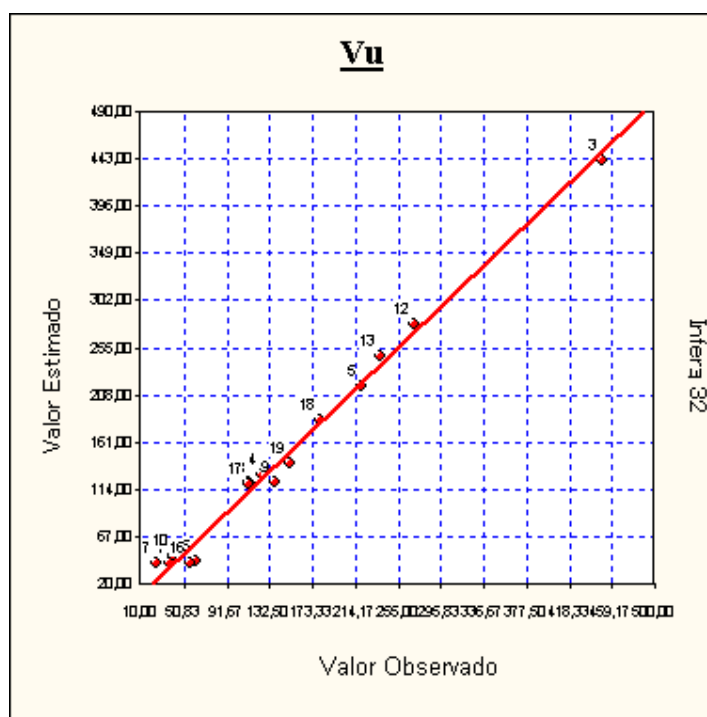
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Vu.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	37,19	40,66	3,47	9,3359 %
2	112,60	120,95	8,35	7,4169 %
3	450,00	442,25	-7,75	-1,7226 %
4	125,58	128,71	3,13	2,4900 %
5	219,51	216,17	-3,34	-1,5204 %
6	62,87	43,27	-19,60	-31,1788 %
7	23,81	40,62	16,81	70,5893 %
8	113,59	118,85	5,26	4,6316 %
9	137,41	121,59	-15,82	-11,5160 %
10	39,62	48,37	8,75	22,0770 %
12	270,26	278,38	8,12	3,0043 %
13	238,50	246,90	8,40	3,5235 %
16	55,79	40,64	-15,15	-27,1557 %
17	112,07	118,56	6,49	5,7921 %
18	180,00	183,45	3,45	1,9162 %
19	151,12	140,56	-10,56	-6,9901 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado. As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[Vu] = -257,58 + 298,16 \times [CI]^{1/3} + 6,7608 \times 10^{15} / [\text{Área m}^2]^3$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vu] = -257,58 + 298,16 \times [CI]^{1/3} + 6,7608 \times 10^{15} / [\text{Área m}^2]^3$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
CI	b1 = 298,1577	18,0614	273,7717	322,5437
Área m2	b2 = 6,7608x10 ¹⁵	2,5319x10 ¹⁴	6,4189x10 ¹⁵	7,1026x10 ¹⁵

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9952
 Valor t calculado : 36,75
 Valor t tabelado (t crítico) : 3,012 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9905
 Coeficiente r² ajustado : 0,9890
Classificação : Correlação Fortíssima

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,7709

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
CI	b1	17,23	2,5x10 ⁻⁸ %	Sim
Área m2	b2	27,88	5,6x10 ⁻¹¹ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Vu	Erro/Desvio Padrão(*)
11	107,9300	-4,5937
14	180,0000	-10,2996
15	128,5700	-18,2209

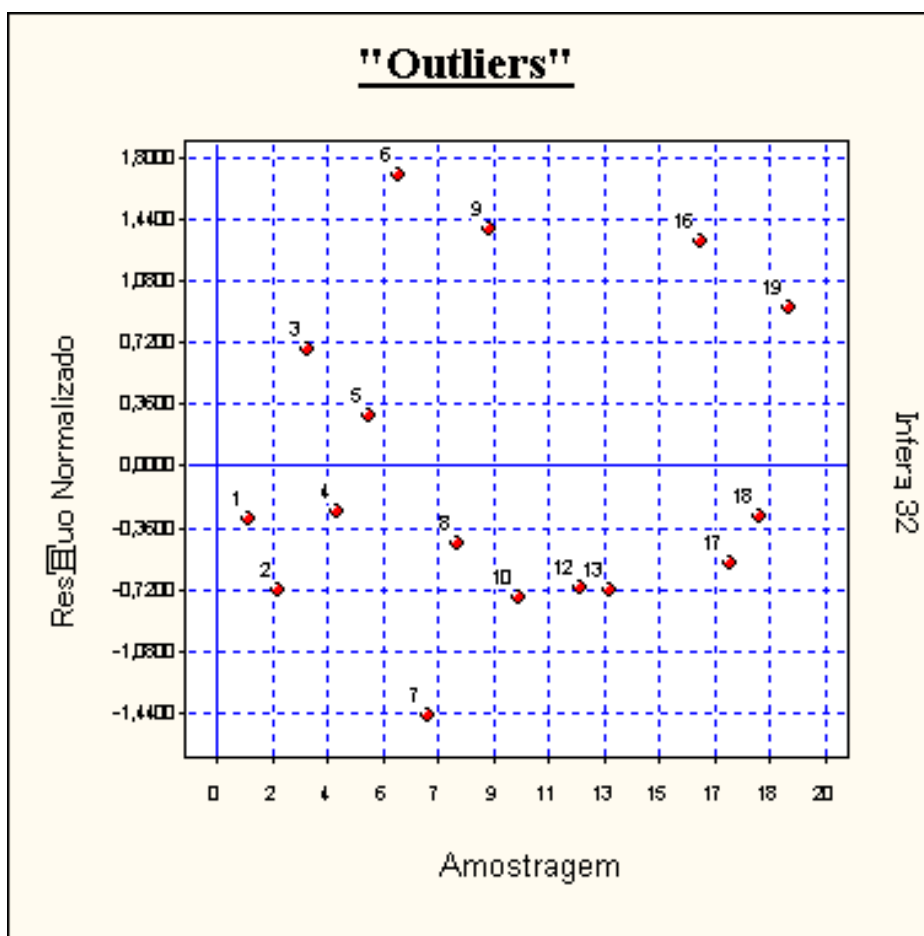
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,75 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
7	-16,8073	0,0717	0,0625	0,0717	$9,2383 \times 10^{-3}$
10	-8,7469	0,2232	0,1250	0,1607	0,0982
13	-8,4034	0,2322	0,1875	0,1072	0,0447
2	-8,3514	0,2336	0,2500	0,0461	0,0163
12	-8,1195	0,2399	0,3125	0,0101	0,0726
17	-6,4911	0,286	0,3750	0,0264	0,0889
8	-5,2610	0,323	0,4375	0,0515	0,1140
1	-3,4720	0,381	0,5000	0,0562	0,1187
18	-3,4491	0,382	0,5625	0,1179	0,1804
4	-3,1269	0,393	0,6250	0,1697	0,2322
5	3,3373	0,614	0,6875	0,0107	0,0732
3	7,7518	0,750	0,7500	0,0625	$8,1661 \times 10^{-5}$
19	10,5634	0,821	0,8125	0,0710	$8,5782 \times 10^{-3}$
16	15,1501	0,906	0,8750	0,0938	0,0313
9	15,8240	0,916	0,9375	0,0408	0,0216
6	19,6020	0,956	1,0000	0,0185	0,0439

Maior diferença obtida : 0,2322

Valor crítico : 0,3910 (para o nível de significância de 1 %)

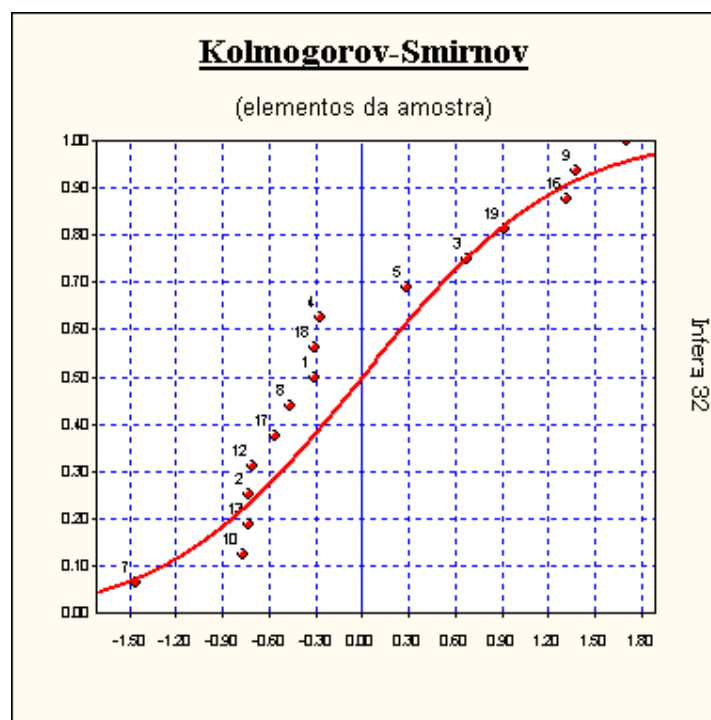
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

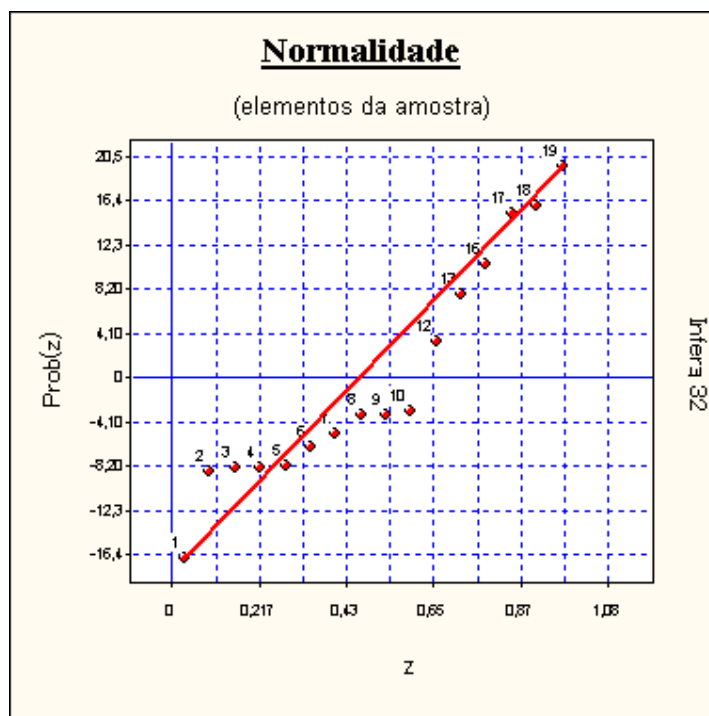
Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Reta de Normalidade



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
CI	Ruim	Ótimo	Ótimo
Área m2	29.262,71	567.000,00	464.980,00

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- CI = Ótimo
- Área m2 = 464.980,00

Estima-se Vu = R\$ 172,51

O modelo utilizado foi :

$$[Vu] = -257,58 + 298,16 \times [CI]^{1/3} + 6,7608 \times 10^{15} / [Área \text{ m}^2]^3$$

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

Mínimo : R\$ 164,48

Máximo : R\$ 180,54

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

ANEXO II

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTO 01

Área do Cliente | (015) 2101-0900
Ex: comprar casa no centro

EMAXIMÓVEL
A IMOBILIÁRIA
SERVIÇOS
PAGAMENTOS
BAIXE O APP

ÁREA PARA EMPREENDIMENTO - BRIGADEIRO TOBIAS RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM SOROCABA

Favoritar
Comparar

Compartilhe:

Residencial ou Comercial
Finalidade

82817
Referência

435600.00 m²
A. Terreno

Descrição do Imóvel

Área com 18 Alqueires (435.600m²)
Ótima Localização
Ideal para Construção de Empreendimentos

Venda	18.000.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	18.000.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

ELEMENTO 02

Área do Cliente | (015) 2101-0900

Ex: comprar casa no centro

EMAXIMÓVEL

A IMOBILIÁRIA | SERVIÇOS | PAGAMENTOS | BAIXE O APP

ÁREA PARA EMPREENDIMENTO - PARQUE RESERVA FAZENDA IMPERIAL
RESIDENCIAL PARA VENDA EM SOROCABA

[Favoritar](#) | [Comparar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

684311
Referência

133000.00 m²
A. Terreno

Descrição do Imóvel

Área com 133.000 m² de área total, à 3 minutos do shopping Iguatemi Esplanadal

Campo futebol
2 Lagos
24 Cocheiras,
Pista de treinamento

Venda **16.640.000,00**

(ITBI, Registro, Escritura e Cartidões) [Consulte-nos](#)

Total **16.640.000,00**

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

Celular

ELEMENTO 03

Área do Cliente | (015) 2101-0900

Ex: comprar casa no centro

EMAXIMÓVEL

A IMOBILIÁRIA | SERVIÇOS | PAGAMENTOS | BAIXE O APP

ÁREA PARA EMPREENDIMENTO - CAGUAÇU RESIDENCIAL PARA VENDA EM SOROCABA

[Favoritar](#) | [Comparar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

380111
Referência

29262.71 m²
A. Terreno

Descrição do Imóvel

Grande Área para Condomínio
Toda Estrutura Aprovada por Biólogos e Engenheiros Ambientais

Venda	14.631.355,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	14.631.355,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

ELEMENTO 04

Área do Cliente | (015) 2101-0900

Ex: comprar casa no centro

EMAXIMÓVEL

A IMOBILIÁRIA
SERVIÇOS
PAGAMENTOS
BAIXE O APP

Acesse pelo celular

ÁREA PARA EMPREENDIMENTO - ITAVUVU RESIDENCIAL PARA VENDA EM SOROCABA

Favoritar

Comparar

Compartilhe:

Residencial

Finalidade

055631

Referência

86000.00 m²

A. Terreno

Descrição do Imóvel

Área Industrial de 86.000 m² em Sorocaba/SP.

Venda

12.000.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)

Consulte-nos

Total

12.000.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

58

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA SILVA BUENO DE MAGALHAES ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2025 às 15:58, sob o número WVTR25700282852. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000862-25.2000.8.26.0663 e código uEArblu3.

ELEMENTO 05

Área do Cliente | (015) 2101-9900
Ex: comprar casa no centro

EMAXIMÓVEL
A IMOBILIÁRIA
SERVIÇOS
PAGAMENTOS
BAIXE O APP

ÁREA PARA EMPREENDIMENTO - ÉDEN RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM SOROCABA

Favoritar
Comparar

Compartilhe:

Residencial ou Comercial
Finalidade

62027
Referência

41000.00 m²
A. Terreno

Descrição do Imóvel

Área com 41.000,00m²

Venda	10.000.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	10.000.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

ELEMENTO 06

Área do Cliente | (015) 2101-0900

Ex: comprar casa no centro

EMAXIMÓVEL

A IMOBILIÁRIA | SERVIÇOS | PAGAMENTOS | BAIXE O APP

ÁREA PARA EMPREENDIMENTO - ÉDEN RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM SOROCABA

Favoritar | Comparar

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial ou Comercial

Finalidade

443561

Referência

136000.00 m²

A. Terreno

Descrição do Imóvel

Ampla área para empreendimento com 136.000 metros quadrados!

Ideal para voce fazer aquele projeto dos sonhos.

Venda	9.500.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	9.500.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

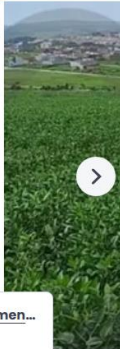
Nome

E-mail

ELEMENTO 07


Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Ajuda
Criar conta Entrar





7 fotos

Mapa

Venda

R\$ 15.000.000

Condomínio isento IPTU isento

567000 m² Aceita animais Condomínio fechado

Endereço

Rodovia João Leme dos Santos, 117 – Chácaras Residenciais Santa Maria, Votorantim – SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 567000 m² por R\$ 15.000.000

(Código do anunciante: AR0037 | Código no Viva Real: 2689118415)

Área de aproximados 23 alqueires à venda nos fundos do Loteamento Jardim São Lucas, na cidade de Salto de Pirapora, com estudos de projetos de aproximadamente 1200 lotes de 200m². Região em expansão e constante desenvolvimento.

Vista incrível. Oportunidade. -

Alves Cardoso Empreendimen...

Creci: 07955-J-SP

ELEMENTO 08



Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)



Julio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

2 fotos Mapa

Julio Casas Imóveis
Creci: 14717-J-SP

Venda

R\$ 26.000.000

Condomínio não informado IPTU não informado

206000 m²

Endereço

Rodovia Raimundo Antunes Soares – Capoavinha, Votorantim – SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 206000 m² por R\$ 26.000.000

(Código do anunciante: V5041 | Código no Viva Real: 2751184638)

Área com 206.000,00 m², com frente para Rodovia Raimundo Antunes Soares.

Área para empreendimento comercial ou residencial. Próximo aos Condomínios Alphavilles.. ref. 5041 atualizado em 20/05.

ELEMENTO 09



Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)



[7 fotos](#) [Mapa](#)

 **Gat Locação e Adm. Imóveis S/...**
Creci: 05712-J-SP

Venda

R\$ 19.000.000

Condomínio

não informado

IPTU

não informado

 124443 m²

Endereço

Estrada Oswaldo Pires de Camargo - Capoavinha, Votorantim - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

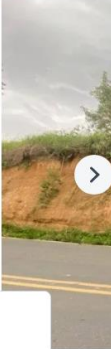
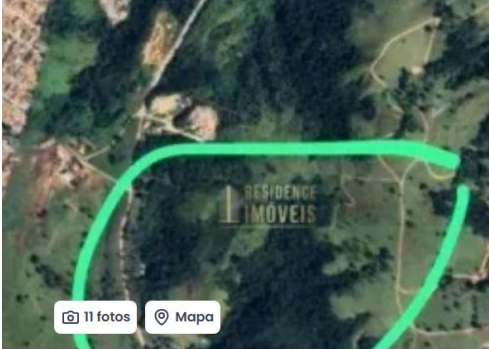
Lote/Terreno à Venda, 124443 m² por R\$ 19.000.000

(Código do anunciante: AR00678 | Código no Viva Real: 2788142129)

TERRENO COM 124.443M² TOTAL

ELEMENTO 10

 Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda Criar conta Entrar



Venda

R\$ 4.200.000

Condomínio isento IPTU R\$ 500

11 fotos Mapa

95400 m² TV à cabo

Endereço

Rua Raimundo Barbosa da Silva, 300 - Jardim Antônio Cassillo, Votorantim - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 95400 m² por R\$ 4.200.000

(Código do anunciante: AR0002 | Código no Viva Real: 2786623517)

Área na melhor localização de Votorantim - SP.

Área com 95,400 metros quadrados, excelente localização.. Ótima para condomínios horizontal e vertical, condomínio comercial para galpões e muito mais.

Região já com condomínio Sun Lake, vários galpões, pesqueiro, bairro ja formado. Toda via, frente da área ja com asfalto e esgoto.

Localização em pleno progresso e ascensão. Venha conferir.

ELEMENTO 11

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda[Criar conta](#) E





Venda

R\$ 9.852.000

 82105 m²

Condomínio

isento

IPTU

isento

Endereço

Rua Raimundo Barbosa da Silva – Jardim Antônio Cassillo, Votorantim – SP

 [Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 82105 m² por R\$ 9.852.000

(Código do anunciante: TE0178 | Código no Viva Real: 2664573252)

Imóvel em Zona Industrial em pleno desenvolvimento. A Av. Jasiel de Azeredo Ribeiro é uma importante via coletora da região. Ela Faz ligação com a Av. Otávio Augusto Rangel, que possui acesso direto à Rodovia Raposo Tavares. A Microrregião é ocupada por galpões novos e empresas da região. Loteamento residencial em desenvolvimento em frente ao imóvel. -

ELEMENTO 12

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda

Criar conta Entrar

2 fotos

Mapa

Google

ADMINISTRA

Imagem de satélite

Imagem aérea

Administra Imóveis Ltda

Cred: 23841-J-SP

Venda

R\$ 12.000.000

Condomínio não informado IPTU isento

39962 m²

Espaço verde / Parque

Endereço

Rua Antônio José de Oliveira, 66 - Jardim Tatiana, Sorocaba - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 39962 m² por R\$ 12.000.000

(Código do anunciante: AR-0031 | Código no Viva Real: 2570118751)

Excelente localização com fácil acesso pela Rod. João Leme dos Santos, próximo a Rodovia Raposo Tavares, há 5 minutos do Shopping Iguatemi. Área urbana com ótima topografia, documentação impecável. Região permite loteamentos, condomínios. Excelente oportunidade de locação! Esta área oferece uma localização privilegiada, com acesso conveniente pela Rodovia João Leme dos Santos e proximidade com a Rodovia Raposo Tavares, além de estar a apenas 5 minutos do Shopping Iguatemi. Com uma área urbana de 39.962 mil metros quadrados e uma topografia favorável, esta propriedade possui documentação impecável, facilitando qualquer transação.

Situada em uma região que permite o desenvolvimento de loteamentos e condomínios, este espaço é ideal para construtoras e empreendedoras que buscam expandir seus projetos. Além disso, sua localização estratégica, rodeada por condomínios, oferece um ambiente propício para investimentos imobiliários.

66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA SILVA BUENO DE MAGALHAES ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2025 às 15:58, sob o número WVTR25700282852. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000862-25.2000.8.26.0663 e código uEArblu3.

ELEMENTO 13

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda

Criar conta

Ent

2 fotos

Mapa

Smart Urba Reserva

Totalmix Concretos

SP-079

CAPOAVINHA

Votorantim Park Industrial

Tapeçaria Pé

Tapeçaria para ca

PARQUE RESERVA FAZENDA IMPERIAL

CAPOAVINHA

VOTORANTIM

Venda

R\$ 8.480.000

Condomínio isento IPTU R\$ 300

32000 m²

Endereço

Estrada Salvador Theodoro Nunes, 909 – Capoavinha, Votorantim – SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 32000 m² por R\$ 8.480.000

(Código do anunciante: AR0028 | Código no Viva Real: 2785037132)

Área Residencial/Comercial em Votorantim/SP!

Excelente área de 32 mil m², localizada em Votorantim/SP, ideal para diversos projetos residenciais e comerciais.

Área total: 32.000 m²

Infraestrutura: Casa com piscina

Zonificação: Zona Zirc (Industrial, residencial e comercial)

Localização privilegiada: Próxima ao Fazendo Imperial, oferecendo fácil acesso a vias principais e conveniência de comércio local.

ELEMENTO 14

CRECI: J-25354 CNAI: 06.441 Telefones

STELLA
IMÓVEIS

PÁGINA

< VOLTAR

VENDA - GLEBA DE TERRAS - ESTRADA ITU X SOROCABA

R\$ 60.000.000,00 * CO-095 + Área da frente do terreno: 900,00 – Área total do lote (m²): 300.000,00m²



- * ÁREA COMERCIAL/INDUSTRIAL MEDINDO 300MIL M2
- * APROXIMADAMENTE 900 METROS DE FRENTE PARA A PISTA
- * POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO DA ÁREA PARA VENDA

ELEMENTO 16



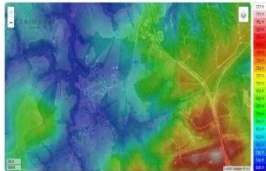
Área à venda, 484000 m² por R\$ 30.000.000,00 - Capoavinha - Votorantim/SP

R\$ 30.000.000

Home > Imóveis > À venda > Área > Votorantim > Capoavinha > Área à venda, 484000 m² por R\$ 30.000.000,00 - Capoavinha - Votorantim/SP

AR0166-CANI






Ver mais fotos

Sobre área com 484.000 m² à venda em Votorantim - SP

484.000 m²

Área total

Excelente Área Industrial à venda em Votorantim

Área Industrial de 484.000m² em Zona Industrial Votorantim - São Paulo - Brasil

Vocação para Logística, aluguel de galpões e geração de energia limpa.

Descritivo:

- Área para uso industrial e comercial, com 484.000m², com retificação aprovada para 500.200m² com matrícula, sem ônus, excelente localização e grande potencial de valorização.

Localização Logística - Potencial de Área

- Zona Industrial, localizada próxima ao Votorantim Cimentos Salto, há 7 minutos do Shopping Iguatemi Esplanada de Sorocaba / Campolim, próximo à Rodovia Raposo Tavares e Rodovia Castelo Branco, 70km do Aeroporto Internacional de Viracopos, 30 km do Aeroporto Comercial Catarina. Mais de 9 cidades num raio de 70km, como: Sorocaba, Piedade, Pilar do Sul, Itu, Porto feliz, São Roque, Salto e outras, com aproximadamente 1.500.000 de habitantes, a 115 km do centro da capital de São Paulo e com fácil acesso no Km 100 da Rodovia Raimundo Antunes Soares (SP 79) que liga Sorocaba a Piedade. Próximo a

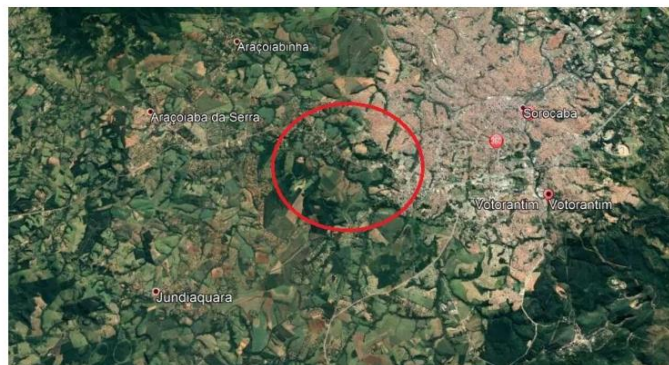
ELEMENTO 17

TRIUNFAI Imóveis

Área, 240.921 m², à venda por R\$ 30.000.000- Além Linha - Sorocaba/SP **R\$ 30.000.000**

Home > Imóveis > À venda > Área > Sorocaba > Além Linha > Área de 240.921 m² Além Linha - Sorocaba, à venda por R\$ 30.000.000

AR0093-CANI



Sobre área com 240.921 m² à venda em Sorocaba - SP

240.921 m²
Área total

Aceita pet

Área a venda na Rodovia Raposo Tavares

Área do Terreno : 240 Mil m²

São 9,95 Alqueires

Documentação em Ordem

ELEMENTO 18

TRIUNFAI 

Área à venda, 85000 m² por R\$ 17.000.000,00 - Jardim do Sol - Sorocaba/SP **R\$ 17.000.000**  

Home > Imóveis > À venda > Área > Sorocaba > Jardim do Sol > Área à venda, 85000 m² por R\$ 17.000.000,00 - Jardim do Sol - Sorocaba/SP **AR0075-CANI**



Sobre área com 85.000 m² à venda em Sorocaba - SP



Área à venda, 85.000 m² por R\$ 17.000.000

Área bem localizada na Rodovia Raposo Tavares
85.000 m² com 160 m² de frente para a Rodovia.
Documentação OK.

ELEMENTO 19

TRIUNFAI

Área à venda, 67000 m² por R\$ 11.250.000,00 - Aparecidinha - Sorocaba/SP **R\$ 11.250.000**

Home > Imóveis > À venda > Área > Sorocaba > Aparecidinha > Área à venda, 67000 m² por R\$ 11.250.000,00 - Aparecidinha - Sorocaba/SP

AR0019-CANI



Sobre área com 67.000 m² à venda em Sorocaba - SP

67.000 m²
Área total

Área em Aparecidinha 67.000 m²
ZR 3
Água luz asfalto e esgoto na porta
Ao Lado do residencial Nikey