

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

**Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito da Comarca
CACONDE-SP****Processo nº 0006036-70.2005.8.26.0103****Classe / Assunto: Cumprimento de sentença / Improbidade
Administrativa****Meritíssimo Juiz:**

ROGÉRIO DE ARAÚJO, nomeado às fls. 3560 para a função de Auxiliar da Justiça como Perito Judicial pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da ação que segue o procedimento sumário, ajuizada por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** em face de **JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA e Outros**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido as diligências e estudos que se fizerem necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões que cheguei por intermédio do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Desde já, coloca-se à disposição de Vossa Excelência e das partes envolvidas, para eventuais esclarecimentos ou quaisquer outras informações.

Tapiratiba – SP , 30 de abril de 2026

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

MATRÍCULA 2105	45.664,00
MATRÍCULA 4286	60.946,00
TOTAL	R\$ 106.610,00
<u>(CENTO E SEIS MIL, SEISCENTOS E DEZ REAIS)</u>	

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Juízo da Comarca de Caconde – SP.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Apurar valor de mercado dos imóveis: terreno urbano e gleba rural (terreno encravado), localizados no município de Tapiratiba, Estado de São Paulo.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado dos imóveis abaixo especificados, dentro da finalidade indicada:

MATRÍCULA 2.105:

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis	Livro n.º 2-I	REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL	Ano: 1981.
MATRÍCULA Nº 2.105 - Data: 18 de fevereiro de 1981.			
IMÓVEL: - Um terreno para construção em aberto, e que se destaca de outro maior, medindo quatro (4) metros de frente para a rua 27 de dezembro e vinte (20) metros de frente aos fundos, totalizando 80 (oitenta) metros quadrados, situado à Rua 27 de dezembro, antigo Bairro Buracão, na cidade de Tapiratiba, confrontando com os outorgantes vendedores, e o outorgado comprador. - PROPRIETÁRIO: - VITOR EGÍDIO DE ARAÚJO, brasileiro, lavrador, casado com Sra. ANTONIA MAURA FERREIRA DE ARAÚJO, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na cidade de Tapiratiba - GIC 032 866 798-60 - TÍTULO ACQUISITIVO: - Transcrito sob nº 17.540, fls. 32, livro 3-P, de 1981, de 18 de fevereiro de 1981. O Oficial Interino (Alvin de Almeida).			

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

► Tipo: Terreno medindo 80,00 (oitenta) metros quadrados, cuja descrição está de acordo com a matrícula de número 2.105. Existe uma construção (parte do galpão comercial) com área superficial de 64,00 (sessenta e quatro) metros quadrados;

► Localidade: Rua 27 de Dezembro, sn, Centro

► Município: Tapiratiba- SP.

MATRÍCULA 4.286: Gleba rural – imóvel "encravado"

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2-X

MATRÍCULA N.º 4.286 DATA 15 de agosto de 1986

IMÓVEL: Uma área de 4.930 (Quatro mil novecentos e trinta) metros quadrados, destacado e desmembrado de porção maior, localizada no imóvel denominado Sítio Santa Filomena, do município de Tapiratiba, desta comarca de Caconde, área de terras essa com suas terras dispostas em pastagens, sem benfeitorias, e as seguintes metragens e confrontações:- tem principio na confluência das propriedades das partes, daí em linha reta numa distancia de 66,20 (sessenta e dois metros e vinte centímetros); daí, deflete ligeiramente a esquerda em linha mais ou menos reta numa distancia de 55,80 (cincoenta e cinco metros e oitenta centímetros) e mais 118,05 (cento e dezoito metros e cinco centímetros) até alcançar as divisas com José Lucio, confrontando até aqui com a outorgante vendedora; daí, formando angulo obtuso em linha quebrada numa distancia de 61,50 (sessenta e treis metros e cinquenta centímetros) até alcançar as divisas com o outorgado comprador, confrontando até aqui com propriedades de José Lucio; daí, numa distancia de 17,00 (dezesete metros) deflete a direita em linha quebrada numa distancia de 5,00 (cinco metros) daí, deflete a esquerda em linha mais ou menos reta numa distancia de 120,00 (cento e vinte metros); daí, deflete ligeiramente a direita, numa distancia de 60,00 (sessenta metros) até o ponto onde teve principio e fim a presente descrição, sempre confrontando com o outorgado comprador, formando um polígono irregular;== Cadastrado no INCRA sob nº 620 114.000.804-9 == PROPRIETÁRIOS== MARIA APARECIDA DE JESUS NOGUEIRA, brasileira, viúva, 31 lar, CEP nº 090.543.868/00, residente e domiciliada na cidade de Tapiratiba, a rua de Marinho, nº 347.== TÍTULO AQUISITIVO== Transcrito sob nº R-1-M-4.258, do livro 2-V fls. 161 deste Cartório.== Caconde, 15 de agosto de 1986. O Oficial

4. VISTORIA

Realizada no dia 10 de abril de 2026, das 09:00 às 10:20 hrs, na presença do Sr. ANTONIO RODRIGUES DE OLIVEIRA, locatário do salão comercial que gentilmente apresentou o imóvel para vistoria.

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

No imóvel rural somente funcionários públicos estavam trabalhando na área contígua ao Imóvel Avaliando.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO**5.1) Terreno com edificação de parte salão comercial localizado na Rua 27 de Dezembro.****5.1.1) Localização:**

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro: Rua 27 de Dezembro
- ▶ Bairro: Centro - Tapiratiba/SP.
- ▶ Referência principal: Rua Júlio César Boechat

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

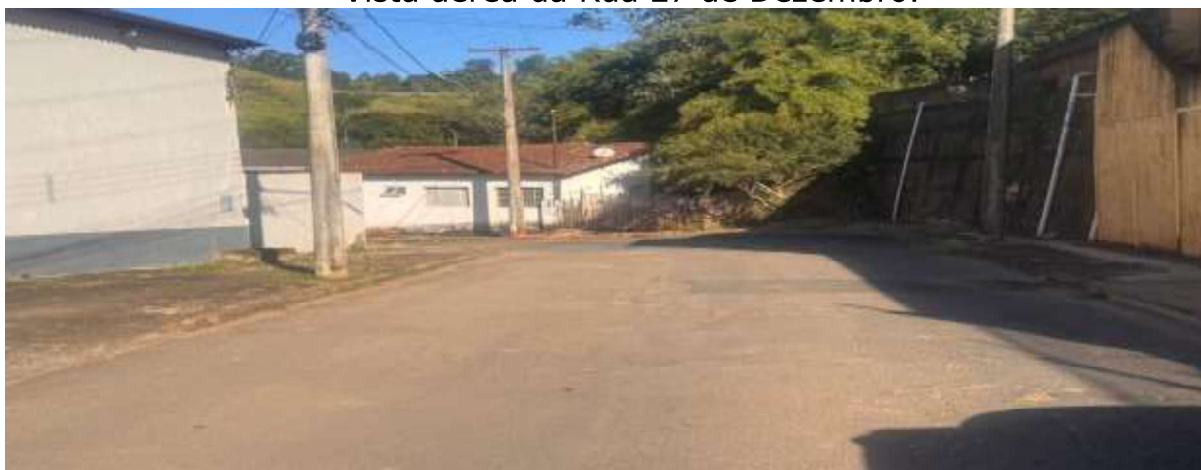
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



Vista aérea da Rua 27 de Dezembro.



Rua 27 de Dezembro sentido Rua das Coladeiras

5.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- Rua José Rodrigues Pedrosa
- Rua das Coladeiras.

5.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento baixo.

- ▶ Tipo de imóvel: Comercial;
- ▶ Padrão construtivo: Baixo.

5.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários:

- ▶ pavimentação da via pública;
- ▶ drenagem superficial;
- ▶ passeio e meio-fio;
- ▶ rede de água potável;
- ▶ rede de energia elétrica,
- ▶ rede telefônica,
- ▶ iluminação pública,
- ▶ arborização,
- ▶ transporte coletivo,
- ▶ coleta de lixo e
- ▶ entrega postal.

5.1.5) Características físicas:

- ▶ Frente : Rua 27 de Dezembro, nº 62
- ▶ Formato: Retângulo .
- ▶ Matrícula: 2.105– SRI da Comarca de Caconde-SP.

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

- ▶ Posição: meio de quadra.
- ▶ Topografia: ligeiro declive para os fundos;
- ▶ Solo superficial: seco
 - ▶ Posição na quadra: Meio de quadra
- ▶ Área total do lote: 80,00 m²
- ▶ Situação do imóvel: **o imóvel objeto da avaliação está locado ao Sr. ANTONIO RODRIGUES DE OLIVEIRA , e é contíguo ao salão comercial de propriedade dos filhos do Executado João Carlos de Oliveira.**

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região.



Fonte: Google Earth, acesso em 24/04/2026 às 04:36 hs.

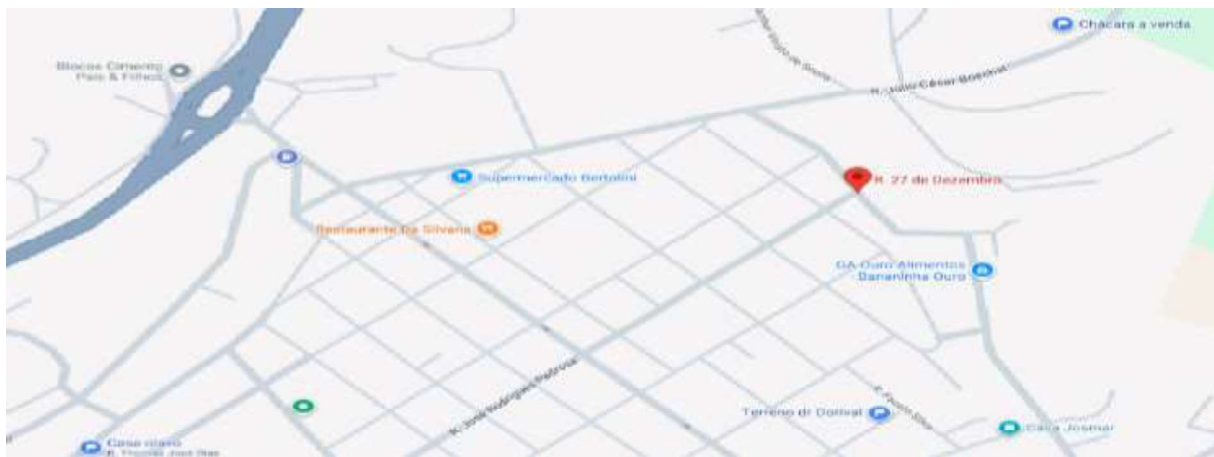
ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



Fonte: Google Maps, acesso em 24/04/2026 às 04:45 hs.

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área Privativa Construída = **64,00m²**
- ▶ Padrão construtivo: baixo.

Divisão Interna (parte do salão comercial):



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

6 – DO SÍTIO SANTA FILOMENA – MATRÍCULA 4286.

Gleba de terras com área superficial de 4.930,00 (quatro mil, novecentos e trinta) metros quadrados, cujo imóvel não tem acesso à via pública, denominado de terreno **"encravado"**, e **sem servidão de passagem pelo imóvel de propriedade do município de Tapiratiba, atualmente o CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL.**

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Localização:

O imóvel está contíguo ao Centro Administrativo do Município, onde o mesmo tem acesso pela Rua das Coladeiras.

Acesso:

Imóvel encravado, sem acesso e sem servidão pelo imóvel lindeiro.

Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por sítios e chácaras.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário brasileiro tem demonstrado resiliência e capacidade de crescimento, mesmo diante de um cenário econômico desafiador. O aumento de 17,9% na vendas de imóveis novos no segundo trimestre de 2025 é um indicativo claro de que o setor está em ascensão. Impulsionado principalmente pelo programa Minha Casa Minha Vida.

Com o aporte de recursos adicionais pelo FGTS e a continuidade dos lançamentos de novos empreendimentos, as expectativas para esse ano permanecem positivas. A participação crescente do programa habitacional no total de vendas é um sinal de que as políticas públicas voltadas para a habitação popular estão desempenhando um papel crucial na recuperação e expansão do mercado imobiliário.

À medida que o setor continua a crescer, a confiança dos consumidores e investidores tende a aumentar, criando um ciclo virtuoso que beneficia a economia brasileira como um todo. Um ponto relevante é o impacto positivo que o crescimento das vendas e lançamentos de imóveis novos tem na economia como um todo. O setor da construção civil é um dos grandes geradores de empregos no país e, com a expansão do mercado

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

imobiliário, espera-se também um aumento na geração de postos de trabalho, o que contribui para o desenvolvimento econômico e social.

6 DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o seguinte método:

► Direto Comparativo de Dados de Mercado

6.1- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os 03 (três) elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos localizados próximos ao imóvel avaliando, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Cálculo do valor do terreno

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

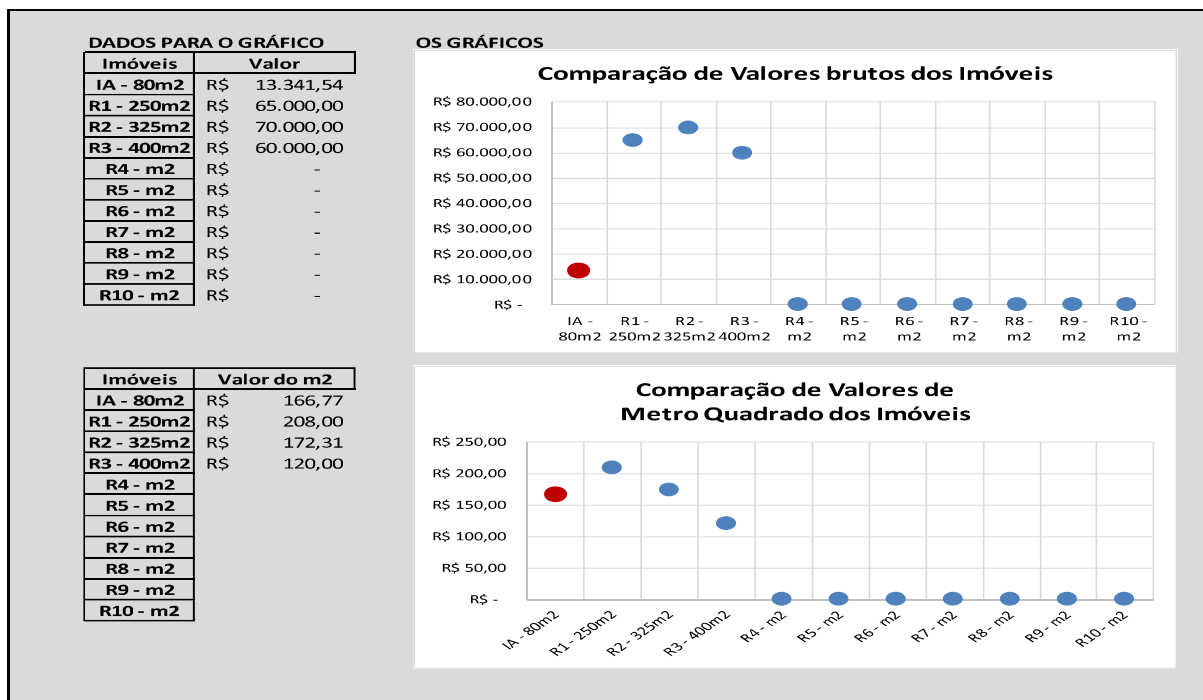
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Para determinarmos o valor de mercado do terreno, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados..

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis						
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:		RUA 27 DE DEZEMBRO			Cidade/UF: Tapiratiba/SP	
Terreno (m²):		80				
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	20% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua dr Ademar Félix	250	Anúncio	R\$ 65.000,00	R\$ (13.000,00)	R\$ 208,00
R2	Rua dr Ademar Félix	325	Anúncio	R\$ 70.000,00	R\$ (14.000,00)	R\$ 172,31
R3	Rua das Coladeiras	400	Anúncio	R\$ 60.000,00	R\$ (12.000,00)	R\$ 120,00
R4					R\$ -	
R5					R\$ -	
R6					R\$ -	
R7					R\$ -	
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
					Total:	R\$ 500,31
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 166,77
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:					R\$ 13.341,54	



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

6.2– Cálculo da edificação (parte do salão comercial)

Padrão GI (Galpão Industrial): R\$ 1.208,24 / m²

Coefficiente de Depreciação Física:

Vida Útil para residências: 65 anos (BUREAU OF INTERNAL REVENUE)

Percentual de vida útil até o momento: 32 anos

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.208,22	676,54	529,68	0,00	-	-	-	-	0,17%	0,17%	0,17%	-
Fev	1.207,27	676,99	530,28	0,00	-	-	-	-	0,09%	0,07%	0,11%	-
Mar	1.208,24	677,34	530,90	0,00	-	-	-	-	0,08%	0,05%	0,12%	-
Abr												
Mai												
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: ShodurCon-SP FGP

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO	
CAL-8A	2022
CSL-8A	2023
CSL-16A	2024
RP1Q	2025
GI	2026

DADOS PARA CONVERSÃO

Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA:	R\$ 1.208,24
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 77.327,36

DADOS PARA DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Vida útil do IA (em anos):	65
Estado de Conservação do IA:	Entre reparos simples e
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	58,20
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 32.322,84

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

6.3- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL RURAL (ENCRAVADO)

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA: GLEBA RURAL SÍTIO SANTA FILOMENA				Cidade/UF: TAPIRATIBA/SP		
Terreno (m²):		4930				
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	10% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	SÍTIO MACAUBAS	9000	Anúncio	R\$ 300.000,00	R\$ (30.000,00)	R\$ 30,00
R2	SÍTIO VALE DOCE	20000	Venda realizada	R\$ 400.000,00	R\$ -	R\$ 20,00
R3	SÍTIO PINGO DE OURO	24200	Anúncio	R\$ 650.000,00	R\$ (65.000,00)	R\$ 24,17
R4						
R5						
R6						
R7						
R8						
R9						
R10					R\$ -	
Total:						R\$ 74,17
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 24,72
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 121.891,87

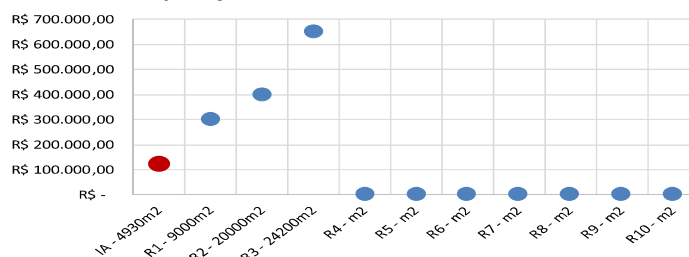
DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 4930m²	R\$ 121.891,87
R1 - 9000m²	R\$ 300.000,00
R2 - 20000m²	R\$ 400.000,00
R3 - 24200m²	R\$ 650.000,00
R4 - m²	R\$ -
R5 - m²	R\$ -
R6 - m²	R\$ -
R7 - m²	R\$ -
R8 - m²	R\$ -
R9 - m²	R\$ -
R10 - m²	R\$ -

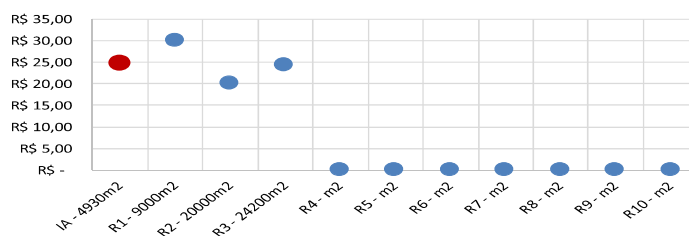
Imóveis	Valor do m²
IA - 4930m²	R\$ 24,72
R1 - 9000m²	R\$ 30,00
R2 - 20000m²	R\$ 20,00
R3 - 24200m²	R\$ 24,17
R4 - m²	R\$ -
R5 - m²	R\$ -
R6 - m²	R\$ -
R7 - m²	R\$ -
R8 - m²	R\$ -
R9 - m²	R\$ -
R10 - m²	R\$ -

OS GRÁFICOS

Comparação de Valores brutos dos Imóveis



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

7 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7.1- Grau de fundamentação

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653.

. Fundamentação: será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação;

. Precisão: será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Com base na NBR 14.653-2- item 9.2.2. "Grau de Fundamentação para modelos estatísticos baseado em Tratamento de Fatores", enquadraremos este trabalho como **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.**

7.2- Grau de fundamentação

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

A avaliação do imóvel rural atingiu o **Grau de Precisão II**, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Análise por Regressão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR-14.653-3 / 2019 da ABNT.

Grau de precisão – as avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o MCDDM, conforme a Tabela 6.

Tabela 6 - Grau de precisão no caso de utilização de MCDDM

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

RESULTADO: este trabalho atingiu o **grau II de fundamentação** e o **grau III de precisão** no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

8 - RESULTADOS

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, na data base de OUTUBRO de 2024, temos o seguinte valor de mercado:

8.1– Do terreno localizado na Rua 27 de Dezembro – Matrícula 2105

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Valor apurado do terreno	R\$ 13.341,54
Valor da edificação	R\$ 32.322,84
Total da avaliação	R\$ 45.664,38
Valor arredondado	R\$ 45.664,00

8.2- Do terreno "encravado" Sítio Santa Filomena – Matrícula 4286

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis						
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:		GLEBA RURAL SÍTIO SANTA FILOMENA			Cidade/UF:	
Terreno (m²):		4930			TAPIRATIBA/SP	
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	10% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	SÍTIO MACAUBAS	9000	Anúncio	R\$ 300.000,00	R\$ (30.000,00)	R\$ 30,00
R2	SÍTIO VALE DOCE	20000	Venda realizada	R\$ 400.000,00	R\$ -	R\$ 20,00
R3	SÍTIO PINGO DE OURO	24200	Anúncio	R\$ 650.000,00	R\$ (65.000,00)	R\$ 24,17
R4						
R5						
R6						
R7						
R8						
R9						
R10					R\$ -	
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):					Total:	R\$ 74,17
						R\$ 24,72
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:					R\$	121.891,87

DADOS PARA O GRÁFICO		OS GRÁFICOS	
Imóveis	Valor	Comparação de Valores brutos dos Imóveis	
IA - 4930m²	R\$ 121.891,87		
R1 - 9000m²	R\$ 300.000,00		
R2 - 20000m²	R\$ 400.000,00		
R3 - 24200m²	R\$ 650.000,00		
R4 - m²	R\$ -		
R5 - m²	R\$ -		
R6 - m²	R\$ -		
R7 - m²	R\$ -		
R8 - m²	R\$ -		
R9 - m²	R\$ -		
R10 - m²	R\$ -		
Imóveis	Valor do m²	Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis	
IA - 4930m²	R\$ 24,72		
R1 - 9000m²	R\$ 30,00		
R2 - 20000m²	R\$ 20,00		
R3 - 24200m²	R\$ 24,17		
R4 - m²	R\$ -		
R5 - m²	R\$ -		
R6 - m²	R\$ -		
R7 - m²	R\$ -		
R8 - m²	R\$ -		
R9 - m²	R\$ -		
R10 - m²	R\$ -		

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Por se tratar de terreno encravado, sem acesso à via pública, adotaremos as Normas CAJUFA/2019, abaixo:

**CRITÉRIOS, PARÂMETROS, DIRETRIZES E METODOLOGIAS PARA AVALIAÇÃO
NORMAS CAJUFA/2019**
CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.7. Terreno Encravado

5.7.1. Terreno originalmente encravado será avaliado considerando-se o valor unitário médio como equivalente a 50% do valor unitário do logradouro para o qual tenha acesso por servidão de passagem, a menos que condições especiais justifiquem adoção de parâmetro diferente.

Parágrafo Único: por não possuir frente própria para via pública, mas somente acesso indireto – servidão de passagem precária ou definitiva – não devem ser aplicados os fatores de frente, profundidade ou esquina na determinação do valor final.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel rural à data da avaliação seja:

Valor apurado do terreno	R\$ 121.891,87
Redutor Norma CAJUFA	R\$ 60.945,93
Total da avaliação	R\$ 60.945,93
Valor arredondado	R\$ 60.946,00

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

MATRÍCULA 2105	45.664,00
MATRÍCULA 4286	60.946,00
TOTAL	R\$ 106.610,00
<u>(CENTO E SEIS MIL, SEISCENTOS E DEZ REAIS)</u>	

9) ENCERRAMENTO**9.1) Anexos:**

- 1 – Fotografias (numeradas de 1 a 9);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;

9.2) Termo de encerramento:

Trata-se de uma AVALIAÇÃO que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com semelhanças em suas características e localizações sócio - econômica.

Os elementos constantes da documentação estão corretos e, as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

Nada mais tendo a tratar, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de 19 (dezenove) laudas virtuais, mais o anexo, com o acervo fotográfico do imóvel.

Tapiratiba-SP, 30 de abril de 2026.

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

ANEXO I – ACERVO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

Figura 1- entrada para escritório

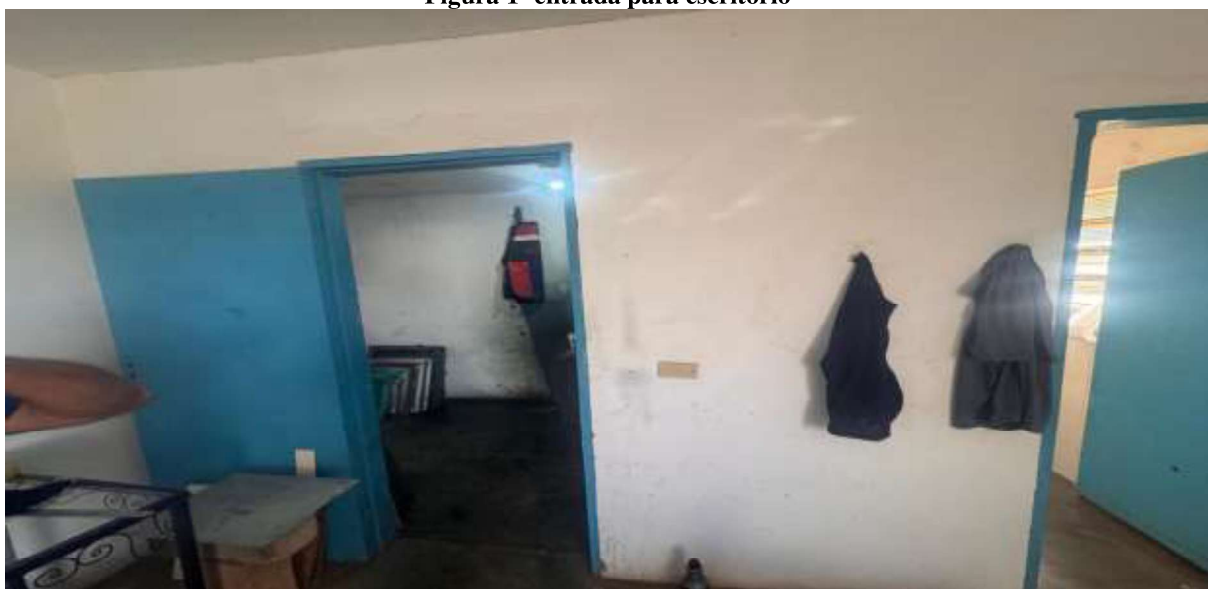


Figura 2- circulação de ambientes

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



Figura 3- área de produção



Figura 4- escritório



Figura 5- Rua 27 de Dezembro -

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

ANEXO I.2 – ACERVO FOTOGRÁFICO IMÓVEL RURAL –
SEM ACESSO AO IMÓVEL – “ENCRAVADO”



Figura 6 - vista imóvel avaliando

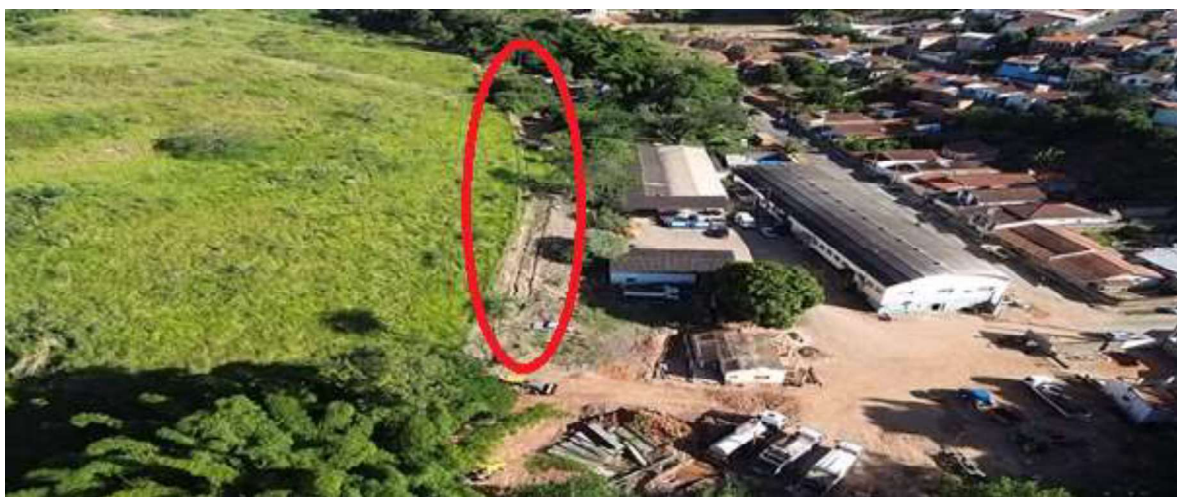


Figura 7- vista aérea imóvel "encravado"

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



Figura 8- vista aérea região onde localiza o imóvel



Figura 9- vista aérea região do imóvel

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

ANEXO 2**Listagem com os elementos pesquisados do imóvel urbano**

<u>AMOSTRA</u>	<u>1</u>
Objeto	VENDA – TERRENO
Endereço:	Rua Dr Ademar Félix
Bairro	Centro
Área do terreno	250,00 m²
Valor oferta>	R\$ 65.000,00
Preço m²	R\$ 120,00
Informante:	PAULO PRADO IMOBILIARIA
Contato	19 981912091

PRADO
Corretor de Imóveis
LUGANUS COLDES
☎ - (19) 98191 2091
www.imoveiscasconde.com.br

VENDA LOCAÇÃO INFORMAÇÕES CONTATO

inicial » Venda » Terreno » Tapiratiba » Centro » Terreno para Venda, Tapiratiba / SP por R\$ 65.000

Terreno para Venda, Tapiratiba / SP
Ref: V-778, bairro Centro, área total 250,00 m², terreno 250,00 m²
Compartilhar:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [LinkedIn](#) [Twitter](#) [X](#) [Email](#) [Print](#) [Share](#)

R\$ 65.000

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

<u>AMOSTRA</u>	<u>2</u>
Objeto	VENDA – TERRENO
Endereço:	Rua Dr Ademar Félix
Bairro	Centro
Área do terreno	325,00 m2
Valor oferta>	R\$ 60.000,00
Preço m²	R\$ 184,61
Informante:	ARAUJO IMOVEIS IMOBILIARIA
Contato	19 981389610



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

AMOSTRA	3
Objeto	VENDA – TERRENO
Endereço:	Rua das Coladeiras
Bairro	Centro
Área do terreno	400,00 m2
Imóvel negociado	R\$ 60.000,00
Preço m²	R\$ 150,00
Informante:	ARAUJO IMOVEIS IMOBILIARIA
Contato	19 981389610



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Listagem com os elementos pesquisados do imóvel rural

<u>AMOSTRA</u>	<u>1</u>
Objeto	EM OFERTA - CHÁCARA
Endereço:	Rodovia SP 350 –Tapiratiba a Guaxupé
Bairro	Rural
Área do terreno	9.000,00 m2
Valor oferta>	R\$ 300.000,00
Preço m²	R\$ 33,33
Informante:	ARAUJO IMOVEIS IMOBILIARIA
Contato	19 981389610
Proprietário:	Espólio Orlando Luchesi



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

<u>AMOSTRA</u>	<u>2</u>
Objeto	VENDA – SÍTIO
Endereço:	Rodovia SP 350 –Tapiratiba a Guaxupé
Bairro	Rural
Área do terreno	20.000,00 m2
Valor oferta>	R\$ 400.000,00
Preço m²	R\$ 20,00
Informante:	ARAUJO IMOVEIS IMOBILIARIA
Contato	19 981389610
Proprietária:	DALCÉLIA BUENO FIGUEIREDO



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

<u>AMOSTRA</u>	<u>3</u>
Objeto	EM OFERTA
Endereço:	Rodovia SP 350 –Tapiratiba a Guaxupé
Bairro	Rural
Área do terreno	24.200,00 m²
Valor oferta>	R\$ 650.000,00
Preço m²	R\$ 24,17
Informante:	SOUZA IMOBILIÁRIA
Contato	11 40328166
Excluído benfeitorias	R\$ 150.000,00

