

Documento 591

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

07/08/2025 02:55:55

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

0005889-23.2018.8.26.0577

Sequência Evento:

581



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

AUTOS Nº 0005889-23.2018.8.26.0577

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇO**, requerida **F. NASCIMENTO ESCRITÓRIO CONTABIL SS LTDA**, em face de **MOTRAPI MÃO DE OBRA EM TRAPICHES LTDA (REP DOROTY CUNDARY MARQUES)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Termos em que,
Pede deferimento

São José dos Campos, 03 de agosto de 2025.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

RESUMO

Imóvel localizado no Sítio Ilha das Flores acesso pela Estrada Vera Cruz- Bairro Vargem Grande - São José dos Campos-SP. Matrícula nº 43.966 no 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos -SP

VALOR DO IMÓVEL:

VI = R\$ 2.148.960,00

(dois milhões cento e quarenta e oito mil novecentos e sessenta reais)

Válido para julho de 2025



Imagem da fachada do Imóvel da presente ação





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

I. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Em atenção à r. Decisão proferida pelo M.M. Juiz de Direito, constante às fls. 287/290 dos autos, o presente laudo pericial tem por objetivo a **avaliação do imóvel** descrito a seguir, no âmbito da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**, movida por **F. NASCIMENTO ESCRITÓRIO CONTÁBIL SS LTDA**, em face de **MOTRAPI MÃO DE OBRA EM TRAPICHES LTDA**, representada por **Doroty Cundary Marques**, que tramita perante a **6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP**, sob o nº **0005889-23.2018.8.26.0577**.

O imóvel objeto da presente avaliação está assim descrito:

- **Denominação:** Sítio Ilha das Flores
- **Localização:** Acesso pela Estrada Vera Cruz, Bairro Vargem Grande – São José dos Campos/SP
- **Matrícula:** nº 43.966, junto ao 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP
- **Cadastro no INCRA:** nº 635.197.012.858-0

Para a elaboração deste trabalho técnico, o perito considerou como verídicos os elementos constantes da documentação disponibilizada, bem como as informações prestadas por terceiros, presumindo-se que foram fornecidas de boa-fé e com base em fontes confiáveis.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

1.1- OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, **em cumprimento à r. decisão de fls. 287/290**, proceder à **avaliação do imóvel penhorado** nos autos.

Nos termos da **Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP (2011)**, entende-se como **valor de mercado**:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”

1.2 – DOCUMENTOS CONSIDERADOS

Para a elaboração do presente laudo pericial, foram utilizados os seguintes documentos:

- **Mapa do Loteamento Primitivo do Bairro Vargem Grande**, emitido pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos/SP;
- **Certidão de Cadastro do Imóvel Rural**;
- **Cadastro Ambiental Rural (CAR)**.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

I - 1.1 - RESSALVAS

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual do signatário. Somente os elementos visíveis do imóvel foram inspecionados nas áreas vistoriadas. As vistorias foram realizadas através de exames tácteis e visuais, em todos os componentes aparentes e diretamente acessíveis, sem o emprego de instrumentos.

As análises efetuadas a partir dos dados levantados estão circunscritas ao discriminado no objetivo deste laudo.

Na realização da presente Perícia o signatário pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos ao signatário.

Este laudo tem validade para a data da vistoria considerando os documentos e dados analisados.

Para a realização do presente trabalho foram verificados os documentos constantes nos autos, bem como os entregues pelas partes e aqueles obtidos junto aos órgãos específicos, documentos e cópias considerados verídicos, corretos e fiéis aos respectivos originais.

O Perito signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil e Norma Básica para Perícias de engenharia do IBAPE/SP – 2015.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

II. – VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, a data da perícia foi previamente agendada nos autos, e as partes da presente demanda foram formalmente notificadas por meio de comunicado de vistoria, informando o dia e horário da diligência, a qual foi realizada em 11 de julho de 2025, às 11h30min.

Ressalta-se que nenhuma das partes compareceu ao local no momento da vistoria, tampouco houve presença de representantes ou assistentes técnicos formalmente constituídos nos autos até a data da diligência.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está situado no **Sítio Ilha das Flores**, com **acesso pela Estrada Vera Cruz**, localizado no **Bairro Vargem Grande**, município de **São José dos Campos/SP**.

A localização do imóvel pode ser visualizada por meio de imagens extraídas de fontes públicas e amplamente reconhecidas, como o **Google Maps** e o **Google Earth**, bem como a **reprodução do Mapa Oficial da Prefeitura Municipal de São José dos Campos**, que ilustram a posição geográfica do bem avaliado:





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FIGURA 01



Fonte Google Maps.

FIGURA 02



Fonte Google Earth.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

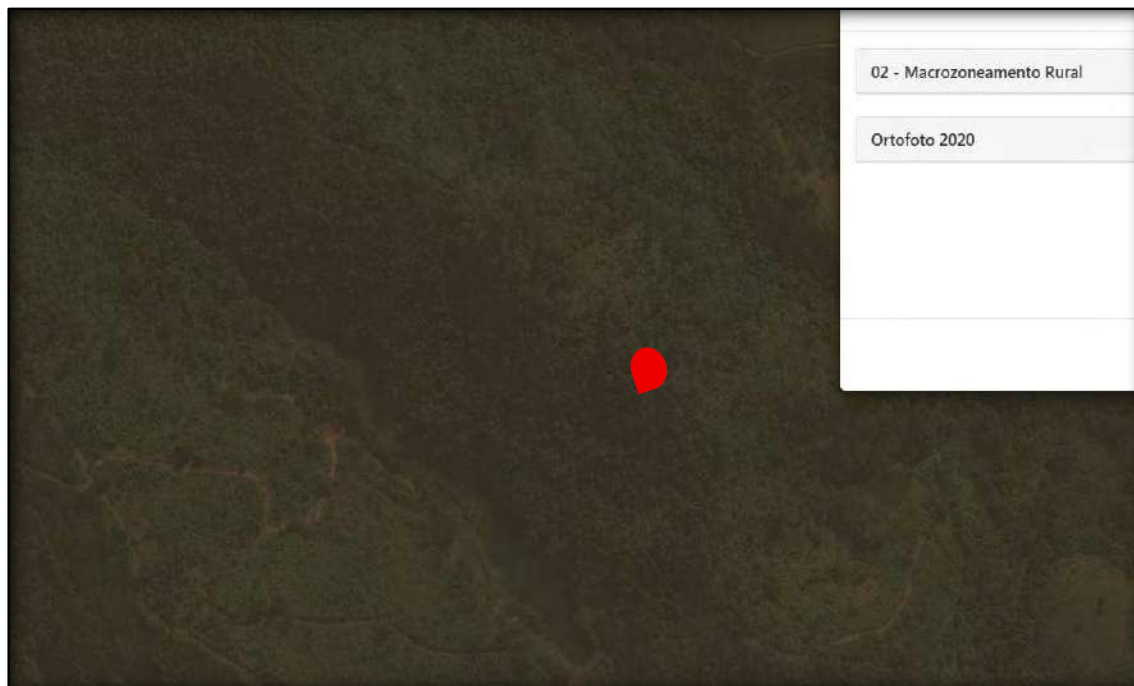
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel avaliado, denominado “**Sítio Ilha das Flores**”, está localizado na **zona norte do município de São José dos Campos/SP**, com acesso principal pela **Estrada Vera Cruz, no Bairro Vargem Grande**.

A gleba encontra-se cadastrada no **Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)** sob o nº **635.197.012.895-0**, e apresenta área de aproximadamente **447.700 m²**, equivalente a **18,50 alqueires paulistas**, conforme conversão métrica da área constante no cadastro rural.

O entorno imediato é composto por **matriz agropecuária extensiva**, intercalada com **fragmentos de vegetação secundária** e **curtos d'água de pequeno porte**, formando uma **paisagem tipicamente rural**.

O **acesso viário** ao imóvel é feito por **estrada de leito cascalhado patrolado**, com presença de **rede elétrica de baixa tensão** e **pontos de iluminação pública**. Não há disponibilidade de **redes públicas de abastecimento de água** ou **coleta e tratamento de esgoto sanitário**, o que é comum nessa região da Estrada Vera Cruz, dada sua natureza predominantemente rural.



Fonte: Portal Geosanja.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A localidade em que se insere o imóvel não é atendida pelos principais melhoramentos públicos urbanos. Observa-se a existência apenas de:

Rede de energia elétrica de baixa tensão;

Serviço regular de coleta de resíduos sólidos urbanos.

Não há, nas imediações, unidades escolares, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, tampouco redes públicas de abastecimento de água ou esgotamento sanitário, o que é condizente com as características da Macrozona Rural 2, conforme o zoneamento vigente do município de São José dos Campos/SP.

-FOTO 01-



VISTA DO CAMINHO DE ACESSO (ESTRADA DE TERRA)

-FOTO 02-



VISTA DO CAMINHO DE ACESSO (ESTRADA DE TERRA) SEM IDENTIFICAÇÃO OU NUMERAÇÃO VISÍVEL





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

2.1.4- CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A área objeto desta avaliação está **integralmente inserida na Macrozona Rural 2 – Proteção de Recursos Hídricos**, conforme delimitado pelo **Plano Diretor do Município de São José dos Campos**, instituído pela **Lei Complementar nº 612/2018**.

O **tecido fundiário local** é composto predominantemente por **glebas de porte médio e grande**, destinadas principalmente à **pecuária extensiva** e a **cultivos de subsistência**, intercaladas por **fragmentos de vegetação secundária em regeneração natural**.

A **morfologia suavemente ondulada**, aliada à presença de **solos argilo-siltosos de fertilidade moderada**, favorece a implantação de **pastagens, silvicultura de ciclo rápido e sistemas agroflorestais de baixa intensidade**.

Em razão da **função hidroambiental** atribuída à macrozona, o uso do solo está sujeito a **restrições específicas**, dentre as quais se destacam:

- **Limitação da densidade construtiva;**
- **Obrigatoriedade de manutenção de Áreas de Preservação Permanente (APPs);**
- **Exigência de licenciamento ambiental prévio** para novos empreendimentos ou alterações no uso atual da terra.

A **infraestrutura pública disponível é limitada**, contando apenas com:

- **Rede de energia elétrica em baixa tensão;**
- **Iluminação pública em pontos esparsos;**
- **Serviço municipal de coleta de resíduos sólidos.**

Não existem redes públicas de **abastecimento de água tratada** ou de **esgotamento sanitário**, sendo comum o uso de **poços artesianos** e **sistemas individuais de fossas sépticas**.

O **acesso viário** ao imóvel se dá por **estrada de revestimento primário com cascalho compactado**, típico da malha viária rural do município.

Os **equipamentos públicos de educação, saúde e comércio** concentram-se no **núcleo urbano do Bairro Vargem Grande**, situado a aproximadamente **quatro quilômetros** do imóvel, o que reforça o caráter **autossuficiente das propriedades vizinhas**.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

2. - DO IMÓVEL:

2.1. - TERRENO

O imóvel avaliado possui área total de aproximadamente **447.700 m²** (equivalente a **cerca de 18,5 alqueires paulistas**), com **topografia suavemente ondulada**, apresentando **declividades variando entre 3% e 8%**, e **cotas altimétricas** situadas entre **702 metros e 717 metros** acima do nível do mar.

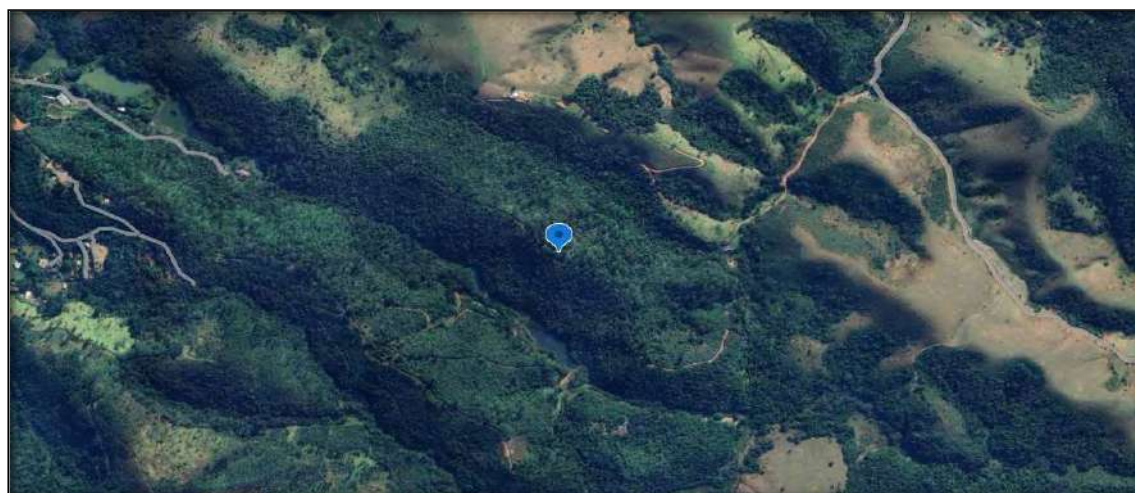
O acesso se dá por meio de uma **testada de aproximadamente 210 metros** voltada para a **Estrada Vera Cruz**, a qual possui **leito cascalhado e tráfegabilidade rural compatível** com veículos leves e utilitários.

O **solo predominante** é classificado como **Latossolo Vermelho-Amarelo**, apresentando **fertilidade natural média e boa drenagem**, sem sinais de **erosão ativa** na data da vistoria.

Há uma **faixa de Área de Preservação Permanente (APP)** situada no **setor oeste do imóvel**, em conformidade com a legislação ambiental vigente, acompanhando o traçado de um **curso d'água intermitente**.

A gleba possui **forma poligonal**, com **largura média superior a 180 metros**, o que a torna **adequada para formação de piquetes, talhões agrícolas ou pastagens rotacionadas**.

O imóvel está inserido na **Macrozona Rural 2 – Proteção de Recursos Hídricos**, o que o torna **tecnicamente compatível com atividades agropecuárias de baixo impacto**, desde que observadas as **restrições ambientais impostas pelo zoneamento e pela legislação vigente**.



Fonte: Google Earth.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

MATRÍCULA Nº 43.966 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



2ª Circunscrição desde 02/07/2003

Protocolo: 671637

fls. 129

Matrícula	Folha
43.966	01

Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos - S.P.

Em 31 de julho de 1991

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Fazenda Espírito Santo - Bairro da Virgem Grande

Imóvel: - UM TERRENO, sem benfeitorias, conhecido como INHAMAL, - desmembrado da "Fazenda Espírito Santo", situado no Bairro de - Virgem Grande, deste município, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área de ha. 44,77,00, ou sejam 18,50 alqueires, dentro das seguintes divisas e confrontações: - Começa em um ribeirão que vem da Fazenda Pinheiro" de propriedade de Serafim Rodrigues de Oliveira, e sobe pelo referido ribeirão, em direção à Fazenda de Serafim Rodrigues de Oliveira, divisando com o remanescente da Fazenda Espírito Santo, de propriedade do Dr. Afonso Fagundes Altenfelder Silva e s/m.; Dr. - Paulo Fagundes Altenfelder Silva e s/m.; Dr. Luiz Celso Santos e s/m.; José Fagundes Altenfelder Silva e s/m.; Maria Aparecida Amaral Altenfelder Silva e s/m.; até encontrar uma segunda água, à esquerda; daí, subindo por esta água até encontrar uma pequena - cerca de arame e por esta até uma gruta, em divisas com Lívio Vanezzoni Dias, divisando nesse trecho com o terreno de José Vilela; daí, subindo à esquerda, por cerca de arame, divisando com Lívio Vanezzoni Dias, até uma árvore existente na divisa deste - com Elias da Cunha Melo; daí, desce divisando com Elias da Cunha Melo, até encontrar uma área à esquerda, e descendo por esta - água, sempre divisando com Elias da Cunha Melo, até encontrar - novamente as terras dos Altenfelder, acima referidos; e, daí, - desce divisando com estes, até o ponto de partida.

Registrado no INCRA sob nº 635.197.012.856-0. , área total de . 44,7; área utilizada 24,0, área aproveitável 44,7, mod. fiscal - 12,0; nº mod. fiscais 3,7.-

Proprietários: ELIAS DA CUNHA MELLO JUNIOR, advogado, e s/m. / MARIA ELIZABETH SOUZA MELLO, senhora do lar, portadora das RG's SP. 3.694.616 e 5.151.933 e do CIC/MF 145.552.048-91, domiciliada nesta cidade, residente à Rua 12 de Outubro, 133; JOSÉ VANDERLEI PACHECO MELLO, professor e s/m. MARIA ANTONIETA Vide verso

Página 7 de 3

Reprodução. Auto 0005889-23.2018.8.26.0577 Fls.199





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

CERTIFICADO DE CADASTRO DO IMÓVEL RURAL (CCIR)

Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)

DADOS DO CCIR

Código Imóvel Rural	Denominação Imóvel rural	Município Sede	UF Sede
635.197.012.858-0	Sítio Ilha Das Flores	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	São Paulo
Número do CCIR	Data de lançamento	Data da emissão	Data do vencimento
71061009252	16/06/2025	24/07/2025	31/08/2025
Débitos anteriores	Taxas de serviços cadastrais	Valor cobrado	Multa
R\$14,34	R\$11,29	R\$25,63	R\$1,13
Juros	Valor total	Situação do Pagamento	Situação do CCIR
R\$0,11	R\$26,87	Emitido	2ª Via Por Emissão Via Web

Reprodução do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

 **MINISTÉRIO DA FAZENDA**
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 9.006.612-9
Nome do Imóvel: SÍTIO ILHA DAS FLORES

Município: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Área total (em hectares): 44,7

Contribuinte: DOROTY CUNDARI MARQUES
CPF: 435.637.928-15

UF: SP

Reassivado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer débitos do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apurados, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014. Emitida às 14:04:12 do dia 26/07/2023 (hora e data de Brasília).
Válida até 22/01/2024.
Código de controle da certidão: 3F9B.1109.71FD.8EE8
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Reprodução. Autos: 0005889-23.2018.8.26.0577 Fls. 749.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

DADOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

PROTOCOLO DE PREENCHIMENTO PARA INSCRIÇÃO NO CAR			
Número do Protocolo : SP-3549904-19E1.1FC6.5691.3676.91B7.689C.B29F.3DE5		Finalizado em : 04/08/2023 12:28:48	
DADOS DO IMÓVEL RURAL			
Nome do Imóvel Rural: ESTANCIA ILHA DAS FLORES 3			
Município: São José dos Campos	UF: São Paulo		
Coordenadas geográficas do centroide do imóvel rural:	Latitude: 23°3'48" S	Longitude: 45°52'5" O	
Área Total do Imóvel Rural (ha): 44,5601	Módulos Fiscais: 3,71		
INFORMAÇÕES GERAIS			
1. Este protocolo demonstra que houve o preenchimento dos dados e informações do proprietário ou possuidor do imóvel rural efetuado pelo cadastrante com CPF: 435.837.928-15. 2. O proprietário ou possuidor do imóvel rural deverá obter o Recibo de Inscrição no CAR na página www.car.gov.br .			
REPRESENTAÇÃO GRÁFICA			
			
ÁREAS DECLARADAS (em hectares)			
Imóvel		Cobertura do Solo	
Área Total do Imóvel	44,5601	Área Consolidada	44,2329
Área de Serviço Administrativo	0,0000	Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	44,5601	Reserva Legal	
APP/uso Restrito		Área de Reserva Legal	5,7667
Área de Preservação Permanente	2,4513		
Áreas de Uso Restrito Total	0,0000		

Reprodução. Autos: 0005889-23.2018.8.26.0577 Fls.752.



Documento 592

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

07/08/2025 02:55:55

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

0005889-23.2018.8.26.0577

Sequência Evento:

581



ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMISSION EXERCÍCIO 2023									
PAG. 1/1									
DADOS DO IMÓVEL RURAL CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 635.197.012.858-0		INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Ita Das Flores CLASSIFICAÇÃO FUNCIÁRIA Pequena Propriedade							
44.7700		DATA DO PROCESSAMENTO DA LITRA DE REGISTRAÇÃO 04/06/2014		ÁREA DE PROPRIEDADE 0,0000					
INSCRIÇÃO DA REALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Vargem Grande		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL SÃO JOSÉ DOS CAMPOS		UF SP					
MÓDULO FISCAL (m²) 0,00		MÓDULO FISCAL (m²) 12.0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 3.7308		VALOR MÍNIMO DE PARCELAMENTO (R\$) 2,00			
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS) UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/SÃO JOSÉ DOS CAMPOS									
DATA REGISTRO 31/07/1981		QNTD. DE LOTES 1		MATRÍCULA DO TITULO 43965		REGISTRO R-2		LITRA DO FOLHA U-2	
44.7700		43965		R-2		U-2		44.7700	
REGISTRO 44.7700		POSSUI A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSUI POR EMPLAS OCAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA --			
DADOS DO DECLARANTE NOME Doroty Cundan Marques NACIONALIDADE BRASILEIRA									
CPF/CNPJ 435.837.928-15		NOME Doroty Cundan Marques		CONDIÇÃO Proprietário Ou Possuidor Individual		PERCENTUAL 100,00			
DADOS DE CONTROLE DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023									
NÚMERO DO CCIR 55813099231		DATA DE GUINCHO DO CCIR 17/07/2023		DATA DE VENCIMENTO: **/**/****					
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)									
DEBITOS ANTERIORES 65,98		TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 10,30		VALORES COBRADOS 76,28		JUROS 0,00		VALOR TOTAL 0,00	
*** QUITADO ***									
OBSERVAÇÕES 1. ESTE DOCUMENTO NÃO TEM VALIDADE APÓS A EXPIRAÇÃO DA DATA DE VENCIMENTO. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO SE REFERE À TAXA DE VENCIMENTO, QUE DEVE SER PAGADA ANTES DO CADASTRO DO IMÓVEL RURAL. 3. IMÓVEL NÃO POSSUI SERVIÇOS DE SERVIÇOS CADASTRAIS NA DATA DE EMISSÃO DO DOCUMENTO.									
ESCLARECIMENTOS GERAIS 1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDELETIVEL, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 2. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 3. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 4. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 5. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 6. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 7. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 8. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 9. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 10. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 11. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 12. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 13. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 14. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 15. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 16. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 17. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 18. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 19. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 20. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 21. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 22. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 23. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. 24. O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP, PARA OBTENÇÃO DE OUTROS DOCUMENTOS, O PROPRIETÁRIO DEVE SE DIRIGIR AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP									

Reprodução. Autos: 0005889-23.2018.8.26.0577 Fls.750.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

E imprescindível à vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes a formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.***

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípica, valorizastes ou desvalorizantes.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

2.2.2 – VISTA DO IMÓVEL

A área apresenta aspecto de gleba rural, sem construções visíveis a partir da via de acesso

FOTO 3:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL RURAL

FOTO 4:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL RURAL



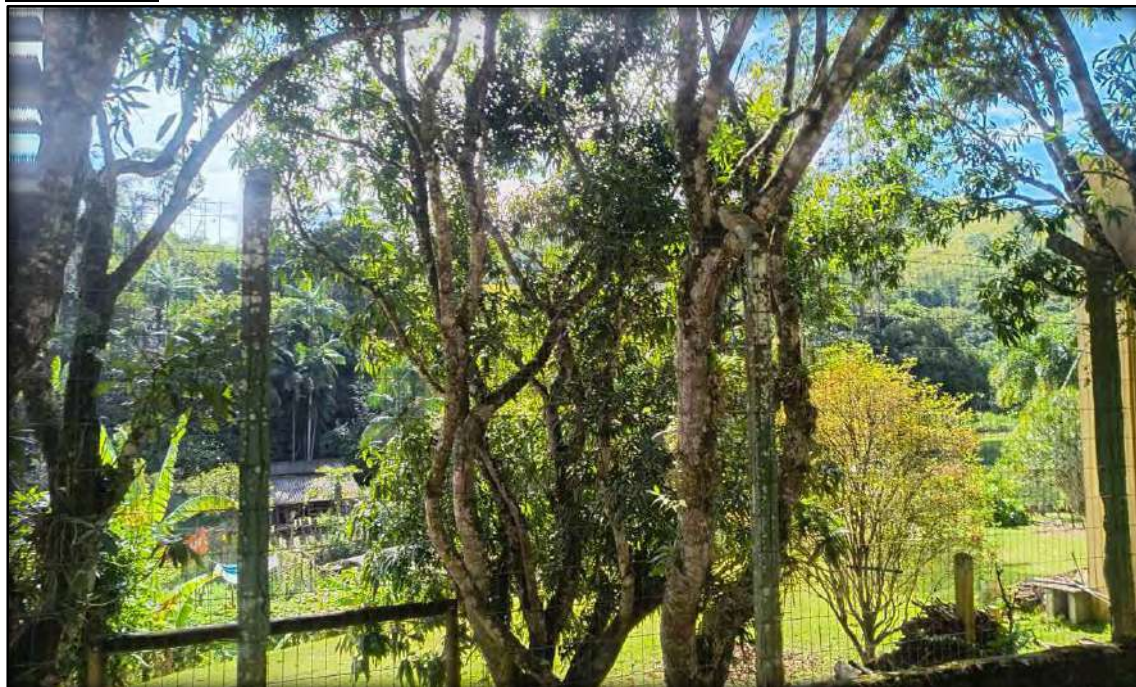


FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

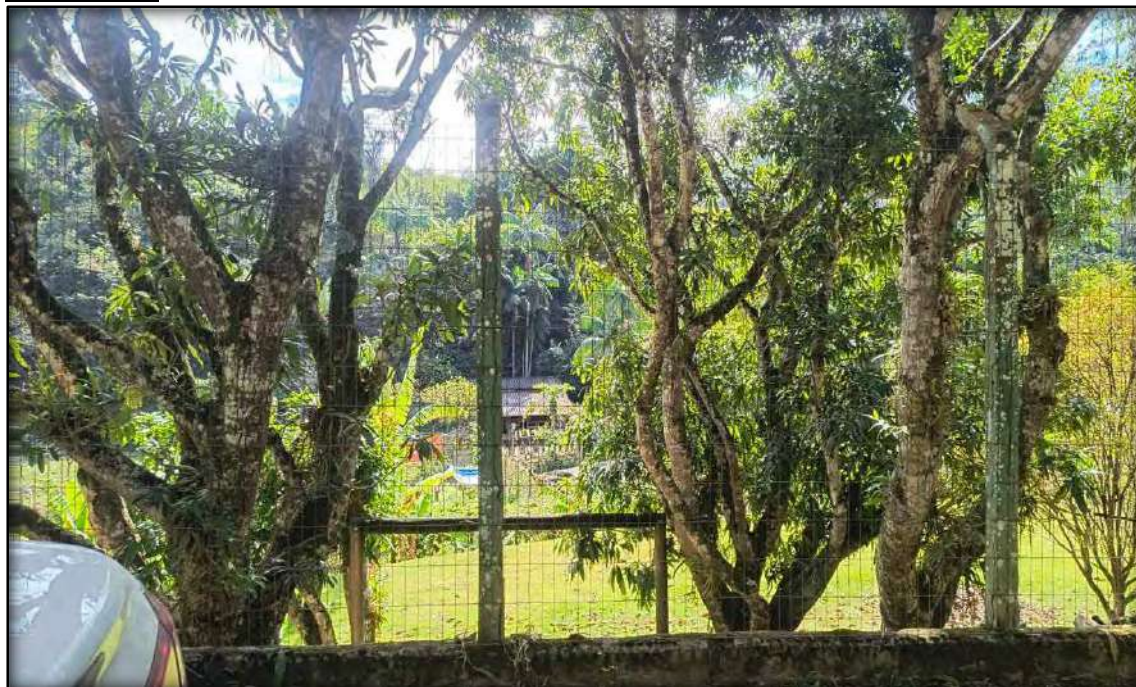
CREA - 5069935010-D

FOTO 5:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL RURAL

FOTO 6:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL RURAL





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 7:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL RURAL

FOTO 8:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL RURAL



Documento 593

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

07/08/2025 02:55:55

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

0005889-23.2018.8.26.0577

Sequência Evento:

581



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

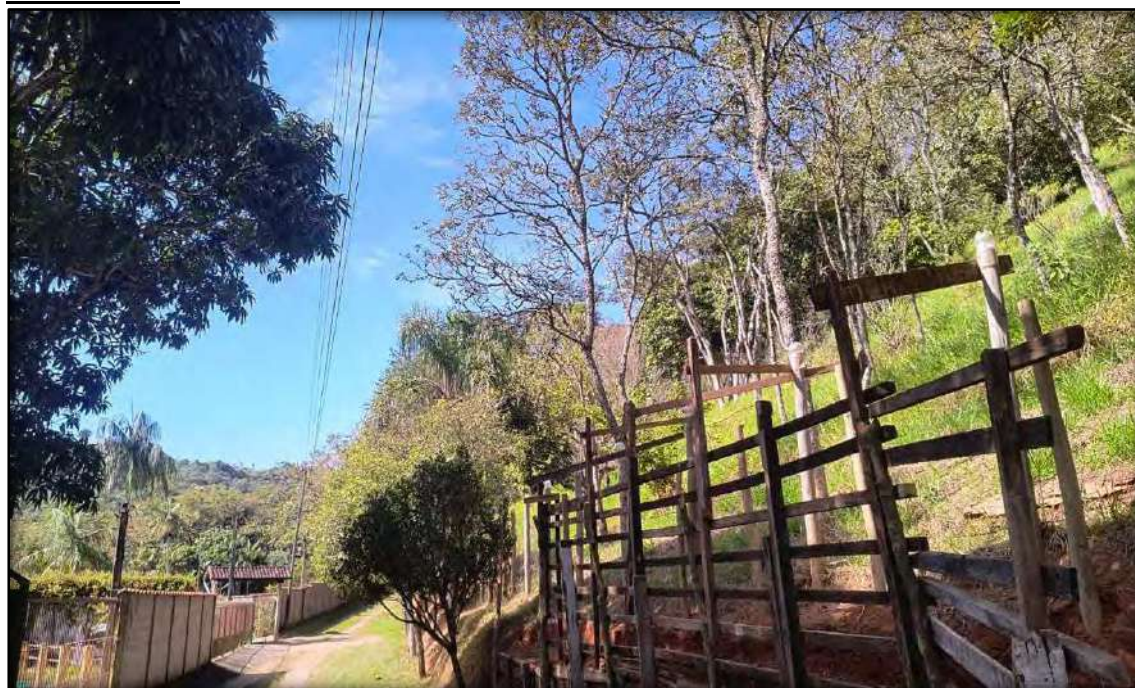
CREA - 5069935010-D

FOTO 9:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL RURAL

FOTO 10:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL RURAL





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 11:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL RURAL

FOTO 12:



VISTA DA ESTRADA QUE DA ACESSO PARA O IMÓVEL RURAL





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 13:



VISTA DA RUA QUE DA ACESSO PARA O BAIRRO VERAZ CRUZ

FOTO 14:



VISTA DO ACESSO A ESTRADA Vera Cruz.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

III – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Ressalta-se que, em **cumprimento ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil**, as partes foram devidamente **cientificadas acerca da data e horário da vistoria**, conforme pré-agendamento constante às **fls. 740/741 dos autos**.

A **diligência pericial foi regularmente realizada no local objeto da presente avaliação**, ocasião em que foram obtidos **registros fotográficos representativos** da área.

Esclarece-se que as **fotografias anexadas ao presente laudo refletem exclusivamente as condições fáticas observadas no momento da vistoria**, não cabendo a este perito emitir juízo de valor quanto à **origem, autoria ou responsabilidade por eventuais alterações** que tenham ocorrido **posteriormente à data da diligência técnica**.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

IV. – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, reconhecido como **método básico** para determinação do **valor de mercado** de imóveis rurais ou urbanos, conforme estabelecem a **ABNT NBR 14.653-2** e a **Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP (2011)**.

Este método fundamenta-se na **comparação direta com elementos de mercado assemelhados**, cujas características sejam compatíveis com o imóvel avaliando. Para aplicação adequada do método, consideram-se, principalmente, os seguintes parâmetros:

- Localização;
- Tipo de imóvel;
- Dimensões e área do terreno;
- Padrão construtivo (quando existente);
- Idade aparente;
- Data da oferta ou transação.

Processo de Homogeneização

Para tornar os dados comparáveis, adotou-se o **processo de homogeneização dedutivo**, que consiste em aplicar racionalizações técnicas e ajustes para adequar os elementos de comparação às condições do imóvel avaliando.

Foram considerados os seguintes critérios:

A) Oferta:

Aplicou-se **dedução de 10% sobre os valores ofertados**, a fim de compensar eventual superavaliação decorrente da **elasticidade das ofertas** (risco de preços acima da realidade de mercado). Nos casos de **dados oriundos de transações efetivamente realizadas**, tal dedução não foi aplicada.

B) Atualização:

Não se fez necessária a atualização monetária dos dados coletados, uma vez que os elementos comparativos são **contemporâneos à data-base do laudo**, refletindo as condições atuais do mercado.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

C) Padrão Construtivo (quando aplicável):

Nos casos em que existam edificações, o valor das benfeitorias será determinado com base nos **parâmetros definidos pelo IBAPE/SP**, segundo os valores unitários recomendados em estudos técnicos regionais.

As **áreas de garagem**, quando existentes, são avaliadas à razão de **50% do valor unitário adotado para a construção principal**, conforme estabelece o item VI – *Recomendações* do referido estudo.

D) Valores Unitários:

Os **valores unitários médios** adotados, bem como seus respectivos **intervalos de confiança**, estão vinculados aos índices da **tabela R8-N do SINDUSCON**, com base em critérios técnicos estabelecidos por **comissão de profissionais habilitados**, considerando a realidade do município e as diretrizes das normas vigentes.

Intervalo de Confiança Estatístico

Após a homogeneização dos elementos comparativos, foram aplicados **procedimentos estatísticos** com apuração da **média aritmética** e determinação de **intervalo de confiança de $\pm 30\%$** , conforme preconizam as boas práticas da estatística aplicada à engenharia de avaliações.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266
			C/elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746
			C/elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226
			C/elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - LUXO	Acima	3,49	
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206
			C/elevador	1,200	1,410
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656
			C/elevador	1,632	1,836
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046
			C/elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - LUXO	Acima	3,61	
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

E) Depreciação pelo Obsoletismo da Construção

Para o cálculo da **depreciação da construção**, será adotado o critério estabelecido no referido estudo do **IBAPE/SP**, com base na **adequação do Método Ross/Heideck**, o qual combina os seguintes fatores:

- **Idade cronológica da edificação;**
- **Tipo construtivo** (estrutura, padrão de materiais, técnica empregada);
- **Estado de conservação aparente**, apurado durante a vistoria (quando possível).

Esse método permite estimar a **vida útil remanescente da edificação**, refletindo o seu grau de obsolescência física e funcional, com aplicação de **fatores de depreciação correspondentes** a cada faixa de idade e condição.

Ressalta-se que, na ausência de vistoria interna ou de acesso direto às edificações (quando for o caso), os parâmetros de depreciação serão **presumidos com base em elementos externos visíveis e dados secundários disponíveis**, conforme permitido pelas normas técnicas supracitadas.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

F) Depreciação da Edificação – Fator “K”

O estado de conservação da edificação será classificado conforme a **graduação definida em tabela própria** da metodologia do IBAPE/SP, considerando aspectos físicos e funcionais observáveis durante a vistoria.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

A determinação do **Fator "K"** — utilizado para apuração do valor depreciado da construção — será feita com base em **tabela de dupla entrada**, onde se relacionam:

- **Na linha:** a **relação percentual entre a idade da edificação (Ie)** no momento da avaliação e sua **vida útil referencial (Ir)**, de acordo com o tipo construtivo e o padrão da construção;
- **Na coluna:** a **letra correspondente ao estado de conservação da edificação**, conforme as faixas classificatórias estabelecidas, que vão de **A (ótimo)** a **E (péssimo)**.

A **fixação do estado de conservação** será feita a partir das **constatações obtidas durante a vistoria**, levando em consideração o estado aparente de:

- **Sistema estrutural e de cobertura;**
- **Instalações hidráulicas e elétricas;**
- **Paredes, pisos, forros e revestimentos em geral.**

A análise também levará em conta o **custo estimado para eventual recuperação** dos elementos deteriorados ou desgastados, sendo o grau de conservação classificado segundo os seguintes critérios técnicos:

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



Documento 594

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

07/08/2025 02:55:55

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

0005889-23.2018.8.26.0577

Sequência Evento:

581



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

Com base nessa classificação, será atribuído o **Fator “K” de depreciação**, aplicado ao custo unitário da construção para obtenção de seu **valor depreciado**, conforme prática consolidada nas avaliações técnicas de engenharia.

G) Fator de Transposição

Quando necessário, serão aplicadas **considerações de valorização ou desvalorização** sobre o valor unitário obtido, em função da **localização específica do imóvel** ou de suas **características urbanísticas**, por meio da aplicação de **fatores de transposição**.

Esses fatores podem ser extraídos de **índices empíricos de mercado**, de **ajustes locais identificados em estudos técnicos**, ou por meio da **relação entre os valores de lançamentos fiscais**, obtidos da **Planta Genérica de Valores (PGV)** do Município.

Tal ajuste visa adequar o valor obtido por amostras comparativas à **realidade locacional do imóvel avaliando**, respeitando a uniformização de critérios de mercado e o princípio da equivalência mercadológica.

H) Fator Panorama

O **Fator Panorama** consiste na aplicação de **coeficientes de ajuste** sobre o valor unitário do imóvel, em função do **potencial de valorização ou desvalorização da vista frontal**, de acordo com a orientação e o tipo de cenário visível a partir do imóvel.

Adotam-se, para este fim, os **coeficientes propostos pelo Professor Dante Guerrero**, conforme apresentados no **Curso Avançado de Engenharia de Avaliações (Rio de Janeiro, 1980)**:

Situação da Vista Frontal	Fator de Ajuste
Frente a construções residenciais	1,00
Frente para praça	1,20
Frente para parques	1,30
Frente para edifícios industriais	0,80
Frente para vistas desvalorizantes (muros, fundos, etc.)	0,60

A aplicação desse fator será feita **caso se identifique influência significativa da paisagem sobre o valor do imóvel**, considerando as características visuais e o impacto ambiental e estético do entorno imediato.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

V. - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A partir dos **elementos comparativos previamente coletados e homogeneizados**, foram realizados os **cálculos estatísticos básicos**, com o objetivo de determinar a **média aritmética dos valores unitários** e seus respectivos **limites de confiança**, conforme previsto nas diretrizes da **ABNT NBR 14.653-2** e da **norma do IBAPE/SP**.

O intervalo estatístico adotado compreende uma **margem de $\pm 30\%$ em torno da média aritmética simples**, procedimento usual nas avaliações com base no método comparativo direto, para amostras com variabilidade moderada.

Não foram identificados **valores discrepantes** que justificassem exclusão por critérios estatísticos ou técnicos. Assim, o **saneamento da amostra** resultou na manutenção integral dos dados coletados, cuja **média final homogeneizada** foi considerada **representativa do mercado local**.

A partir dos **elementos comparativos homogeneizados** constantes das fichas analisadas, foram realizados os **cálculos estatísticos**, resultando na **média aritmética simples** e no respectivo **intervalo de confiança de $\pm 30\%$** .

Conforme tabela a seguir:

Elementos	Valor Unitário (R\$/m ²)
Ficha 01	R\$ 3,72
Ficha 02	R\$ 6,29
Ficha 03	R\$ 3,80
Ficha 04	R\$ 2,27
Ficha 05	R\$ 5,07
Ficha 06	R\$ 5,69
Ficha 07	R\$ 4,83
Ficha 08	R\$ 5,71
Ficha 09	R\$ 4,18
Ficha 10	R\$ 3,87
Média Saneada	R\$ 4,54
Limite Superior (+30%)	R\$ 5,90
Limite Inferior (-30%)	R\$ 3,18





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

Todos os valores comparativos **foram mantidos**, não sendo identificados **valores discrepantes** que justificassem exclusão com base em critérios estatísticos ou técnicos.

Assim, considerando a área total do imóvel de **447.700 m²**, o **valor de mercado estimado** foi calculado da seguinte forma:

Valor unitário médio homogeneizado: R\$ 4,80/m²

Área do imóvel: 447.700 m²

Valor de mercado do imóvel avaliado:

R\$ 4,54 x 447.700 m² = R\$ 2.148.960,00 (dois milhões, trinta e dois mil, quinhentos e cinquenta e oito reais)

Esse valor representa a **estimativa do valor de mercado** do imóvel, conforme os critérios técnicos adotados e a metodologia comparativa direta, dentro do intervalo estatístico de confiança estabelecido.

Item	Descrição
Imóvel Avaliado	Sítio Ilha das Flores – Estrada Vera Cruz, Bairro Vargem Grande – São José dos Campos/SP
Área Total do Imóvel	447.700 m ² (equivalente a aproximadamente 18,5 alqueires paulistas)
Método de Avaliação	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Quantidade de Elementos Comparativos	10 fichas
Valor Unitário Médio Homogeneizado	R\$ 4,80/m ²
Intervalo de Confiança Aplicado	± 30%
Limite Inferior de Valor Unitário	R\$ 3,18/m ²
Limite Superior de Valor Unitário	R\$ 5,90/m ²
Valor Total do Imóvel Avaliado	R\$ 2.148.960,00
Data da Vistoria	11 de julho de 2025
Data-base da Avaliação	Julho de 2025
Laudo Elaborado por	Fernando Rodrigues dos Santos – Perito Judicial

OBS: O valor unitário de **R\$ 4,80/m²** (*quatro reais e oitenta centavos por metro quadrado*) foi obtido com base em pesquisa de mercado, utilizando o **método comparativo direto**, considerando **elementos similares** cujas características constam da **tabela de amostragem anexa**.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

5.2 - PESQUISA DE MERCADO

Para a determinação do **valor unitário básico da área**, representativo da realidade mercadológica imobiliária da **região do imóvel avaliando**, foi realizada **pesquisa de mercado junto a diversas fontes**, incluindo:

- **Empresas e profissionais do ramo imobiliário atuantes na região;**
- **Ofertas públicas de venda de imóveis rurais e glebas similares;**
- **Dados de negócios efetivamente realizados**, quando disponíveis.

A pesquisa foi direcionada a **imóveis localizados na mesma região geoeconômica**, com características físicas e locacionais **assemelhadas** àquelas do imóvel objeto desta avaliação.

Os **elementos comparativos coletados** encontram-se **listados em anexo**, com respectivas informações de área, localização, valor unitário, padrão e fonte.

Em seguida, os dados foram submetidos a **processo de homogeneização**, aplicando-se os devidos **fatores de ajuste** (oferta, localização, padrão, entre outros), conforme metodologia descrita no item IV deste laudo.

A partir dos valores homogeneizados, foram realizados os **cálculos estatísticos** pertinentes, resultando na **média aritmética** e no respectivo **intervalo de confiança**, definido em **±30% em torno da média**, o que representa variação compatível com a dispersão natural do mercado para imóveis dessa natureza.

O **valor unitário final adotado (QMF)**, após análise técnica e exclusão de eventuais distorções, foi de: **R\$ 4,80/m² (quatro reais e oitenta centavos por metro quadrado)**

Esse valor serviu de base para a determinação do **valor de mercado do imóvel**, conforme discriminado no Quadro-Resumo Final.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

5.3 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a determinação do **valor de mercado do bem**, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme previsto na **ABNT NBR 14.653-2**, o qual consiste na análise de **transações efetivas e ofertas públicas** de imóveis com características semelhantes, devidamente ajustadas por meio de **fatores de homogeneização**.

A **pesquisa e o tratamento dos dados comparativos** foram realizados com o apoio da plataforma **Geoavaliar**, ferramenta digital especializada em **inteligência de mercado imobiliário**, que oferece suporte técnico e estatístico baseado em:

- Ofertas públicas registradas em portais consolidados;
- Anúncios de imobiliárias locais;
- Bases de dados oficiais com abrangência regional.

Os dados foram **filtrados e selecionados** com base na **localização, tipologia fundiária, padrão construtivo (quando existente), metragem e situação física dos imóveis comparáveis**, considerando o **contexto de mercado vigente na data-base da avaliação** (julho de 2025).

Com base nos critérios técnicos definidos no capítulo anterior, tem-se:

- **VI** = Valor de mercado do imóvel avaliando
- **At** = Área total do imóvel = 447.700 m²
- **QMF** = Valor unitário final adotado = R\$ 4,80/m²

Aplicando-se a fórmula:

$$VI = QMF \times At$$

$$VI = R\$ 4,80/m^2 \times 447.700 m^2$$

$$VI = R\$ 2.148.960,00$$

Portanto, o **valor de mercado do imóvel avaliado** é de:

$$VI = R\$ 2.148.960,00$$

(dois milhões, cento e quarenta e oito mil, novecentos e sessenta reais)

Valor estimado de mercado válido para o mês de julho de 2025.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

VI - CONCLUSÃO:

Conforme os cálculos e critérios técnicos adotados ao longo do presente laudo, o **valor de mercado** do imóvel localizado no **Sítio Ilha das Flores**, com acesso pela **Estrada Vera Cruz**, situado no **Bairro Vargem Grande**, município de **São José dos Campos/SP**, objeto de avaliação nos **autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Prestação de Serviços**, movida por **F. NASCIMENTO ESCRITÓRIO CONTÁBIL SS LTDA**, em face de **MOTRAPI MÃO DE OBRA EM TRAPICHES LTDA (REPRESENTADA POR DOROTY CUNDARY MARQUES)**, que tramita perante a **6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP**, processo nº **0005889-23.2018.8.26.0577**, é o seguinte:

VALOR DO IMÓVEL:

VI = R\$ 2.148.960,00

(dois milhões, cento e quarenta e oito mil, novecentos e sessenta reais)

Valor válido para a data-base de julho de 2025.

Cumpre destacar que, conforme disposto na **ABNT NBR 14.653:2011 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**, o conceito de **valor de mercado** corresponde à:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

VII - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

- O signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

VIII - ENCERRAMENTO:

O presente **Laudo de Avaliação** é composto por **37 (trinta e sete) páginas**, digitadas em um único documento, incluindo esta que segue **datada e assinada** pelo perito subscritor, bem como os seguintes **Anexos e Apêndices**:

- **APÊNDICE I** – Fichas de Pesquisa de Mercado, Elementos Comparativos e Cálculos.

Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

Pede deferimento

São José dos Campos, 03 de agosto de 2025.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

APÊNDICE I

Fichas de Pesquisa de Mercado, Elementos Comparativos e Cálculos





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO - N.º 01

Contato: Imobiliária e Refúgio Rural Código do anúncio: SI080		Telefone: (12)99669-6490
Endereço do Imóvel: Monteiro Lobato		Bairro: Monteiro Lobato
Ponto de Referência https://www.imovelweb.com.br/propriedades/22-alqueires-em-monteiro-lobato-2990215313.html		
Município: Monteiro Lobato	Estado: SP	CEP: 00000-00
A. Terreno: 22,00 alqueires	Preço de oferta - Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
532.400 m²	Preço de oferta - Venda: R\$ 2.200.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 04,13m²
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta ____/____/____ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lote. Irregular

ACESSO:

Asfalto	Cascalho	Pedra paralela	Terra batida Outros:
---------	----------	----------------	----------------------

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Active	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:12m	Fundo:12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	$R\$ 2.200.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.980.000,00$
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	$R\$ 1.980.000,00 / 532.400 \text{ m}^2 = R\$ 3,72 \text{ m}^2$





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO - N.º 02

Contato: Grothe & Lima Imóveis		Telefone: (12) 3206-6000
Código do anúncio: FA0010		
Endereço do Imóvel: Estrada Heitor Vieira		Bairro: Buquirinha
Ponto de Referência https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-2-salas-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-buquirinha-457864m2-RS3850000/id-5401730/		
Município: São José dos Campos		CEP: 00000-00
Estado: SP		
A. Terreno: 18,92 alqueires	Preço de oferta - Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
457 864 m²	Preço de oferta - Venda: RS 3.200.000	Preço Venda por M²: R\$ 6,99 /m²
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado	em condomínio fechado	gleba urbanizável	Lote. Irregular
---------------	-----------------------	-------------------	-----------------

ACESSO:

Asfalto	Cascalho	Pedra paralela	Terra batida	Outros:
---------	----------	----------------	--------------	---------

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano		Residência Unifamiliar		Loja		Gleba Rural	
Terreno Industrial		Prédio Comercial		Armazém		Galpão	
Gleba Urbanizável		Apartamento		Industria		Outro	

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Active	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:12m	Fundo:12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso	Argiloso	Rochoso	Alagadiço
	Brejoso	Firme		
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	RS 3.200.000 x 0,90 = R\$ 2.880.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.880.000,00/457 864 m²= R\$ 6,29 /m²





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 03

Contato: Campo Brasil Imóveis		Telefone: (12) 99619-4171
Código do anúncio: ST00110		
Endereço do Imóvel: São Francisco Xavier		Bairro: São Francisco Xavier
Ponto de Referência https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-formado-em-sao-francisco-xavier!-casa-boa-2952174994.html		
Município: São José dos Campos	Estado: SP	CEP: 0000-000
A. Terreno: 16,16 alqueires	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
391 072 m²	Preço de oferta – Venda: R\$ 1.650,000	Preço Venda por M²: R\$ 4,22 /m²
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lote. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	RS 1.650,000x 0,90 = R\$ 1.485.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO:	R\$ 1.485.000,00/391 072 m² = R\$ 3,80 /m²





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO - N.º 04

Contato: Rancho Verde Imóveis		Telefone: (12) 3322-5578
Código do anúncio: ST00017		
Endereço do Imóvel: São Francisco Xavier		Bairro: São Francisco Xavier
Ponto de Referência https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-2-quartos-sp-sao-jose-dos-campos-centro-435600m2-RS1100000/id-10081907/		
Município: São José dos Campos		CEP: 00000-00
Estado: SP		
A. Terreno: 18 alqueires	Preço de oferta - Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
435 600 m²	Preço de oferta - Venda: R\$ 1.100.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 2,53 /m²
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lote. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano		Residência Unifamiliar		Loja		Gleba Rural	
Terreno Industrial		Prédio Comercial		Armazém		Galpão	
Gleba Urbanizável		Apartamento		Industria		Outro	

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA RS 1.100.000,00 x 0,90 = R\$ 990.000,00

TESTADA: Não será aplicado

PROFUNDIDADE: Não será aplicado

ESQUINA: Não será aplicado

TOPOGRAFIA: Não será aplicado

ÍNDICE FISCAL: Não será aplicado

VALOR UNITÁRIO: R\$ 990.000,00/435 600 m²= R\$ 2,27 /m².





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO - N.º 05

Contato: Nova Freitas Imóveis LTDA -Epp		Telefone: (12) 3924-4688
Código do anúncio: V22526		
Endereço do Imóvel: Estrada Municipal Rodolfo Sebastião Alvarenga, S/N		Bairro: Costinha
Ponto de Referência https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-costinha-bairros-sao-jose-dos-campos-1100m2-venda-RS3000000-id-2733189961/?source=ranking%2Crp		
Município: São José dos Campos	Estado: SP	CEP: 00000-00
A. Terreno: 22,00 alqueires	Preço de oferta - Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
532 400 m²	Preço de oferta - Venda: R\$ 3.000,000	Preço Venda por M²: R\$ 5,63 /m²
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lote. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano		Residência Unifamiliar		Loja		Gleba Rural	
Terreno Industrial		Prédio Comercial		Armazém		Galpão	
Gleba Urbanizável		Apartamento		Industria		Outro	

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Active	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:12m	Fundo:12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes



Documento 595

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

07/08/2025 02:55:55

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

0005889-23.2018.8.26.0577

Sequência Evento:

581



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	RS 3.000,000 x 0,90 = R\$ 2.700.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO:	R\$ 2.700.000,00/532 400 m²= R\$ 5,07 /m².



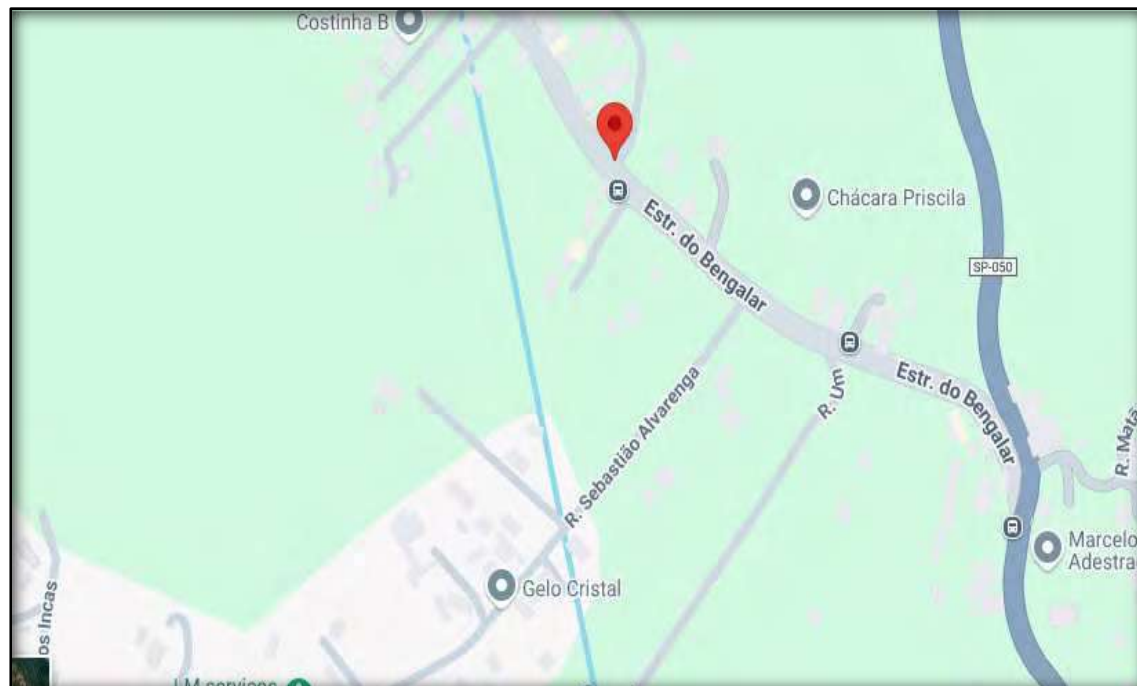


FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

Local do imóvel:





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 06

Contato: Geração Imóveis		Telefone: (12) 3203-5000
Código do anúncio: V9152		
Endereço do Imóvel: Água Soca		Bairro: Água Soca
Ponto de Referência https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-agua-soca-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-250m2-venda-RS2600000-id-2747196326/?source=ranking%2Crp		
Município: São José dos Campos		CEP: 00000-00
A. Terreno: 17,00 alqueires	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
411 400 m²	Preço de oferta – Venda: R\$ 2.600.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 6,32 /m²
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lote. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:12m	Fundo:12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA RS 2.600.000,00x 0,90 = R\$ 2.340.000,00

TESTADA: Não será aplicado

PROFUNDIDADE: Não será aplicado

ESQUINA: Não será aplicado

TOPOGRAFIA: Não será aplicado

ÍNDICE FISCAL: Não será aplicado

VALOR UNITÁRIO: R\$ 2.340.000,00/411 400 m² = R\$ 5,69 /m².





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 07

Contato: Rancho Verde Imóveis		Telefone: (12) 3322-5578
Código do anúncio: AR00023		
Endereço do Imóvel: Santana		Bairro: Santana
Ponto de Referência https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-rural-santana-2960073356.html		
Município: São José dos Campos Estado: SP		CEP: 00000-00
A. Terreno: 25 alqueires	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
605 000 m²	Preço de oferta – Venda: R\$ 3.250.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 5,37 /m².
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lote. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano		Residência Unifamiliar		Loja		Gleba Rural	
Terreno Industrial		Prédio Comercial		Armazém		Galpão	
Gleba Urbanizável		Apartamento		Industria		Outro	

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	RS 3.250.000,00 x 0,90 = R\$ 2.925.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO:	R\$ 2.925.000,00/605 000 m²= R\$ 4,83 /m².





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 08

Contato: Imobiliária Refúgio Real		Telefone: (12)99669-6490
Código do anúncio: SI216		
Endereço do Imóvel: São João		Bairro: São João
Ponto de Referência https://www.imovelweb.com.br/propriedades/si-tio-espetacular-em-sa-o-jose-dos-campos-sp-3001974227.html		
Município: São José dos Campos		Estado: SP
CEP: 00000-000		
A. Terreno: 43,8 hectares	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
438 000 m²	Preço de oferta – Venda: R\$ 2.780,000	Preço Venda por M²: R\$ 6,35 /m²
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lote. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Active	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:12m	Fundo:12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA RS 2.780,000 x 0,90 = R\$ 2.502.000,00

TESTADA: Não será aplicado

PROFUNDIDADE: Não será aplicado

ESQUINA: Não será aplicado

TOPOGRAFIA: Não será aplicado

ÍNDICE FISCAL: Não será aplicado

VALOR UNITÁRIO: R\$ 2.502.000,00/438 000 m²= R\$ 5,71 /m².





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 09

Contato: Rancho Verde Imóveis		Telefone: (12) 3322-5578
Código do anúncio: ST00306		
Endereço do Imóvel: Guirra		Bairro: Guirra
Ponto de Referência https:// www.ranchoverdeimoveis.com.br/comprar/sp/sao-jose-dos-campos/guirra/sitio/76482027		
Município: São José dos Campos		Estado: SP
CEP: 00000-00		
A. Terreno: 16,00 alqueires	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
387 200 m²	Preço de oferta – Venda: R\$ 1.800.000	Preço Venda por M²: R\$ 4,65 /m²
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lote. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano		Residência Unifamiliar		Loja		Gleba Rural	
Terreno Industrial		Prédio Comercial		Armazém		Galpão	
Gleba Urbanizável		Apartamento		Industria		Outro	

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Active	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:12m	Fundo:12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA RS 1.800.000 x 0,90 = R\$ 1.620.000,00

TESTADA: Não será aplicado

PROFUNDIDADE: Não será aplicado

ESQUINA: Não será aplicado

TOPOGRAFIA: Não será aplicado

ÍNDICE FISCAL: Não será aplicado

VALOR UNITÁRIO: R\$ 1.620.000,00/387 200 m²= R\$ 4,18 /m².



Documento 596

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

07/08/2025 02:55:55

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

0005889-23.2018.8.26.0577

Sequência Evento:

581



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 10

Contato: Rancho Verde Imóveis		Telefone: (12) 3322-5578
Código do anúncio: ST00191		
Endereço do Imóvel: Água Soca		Bairro: Água Soca
Ponto de Referência https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-sp-sao-jose-dos-campos-agua-soca-290400m2-RS1250000/id-18724436/		
Município: São José dos Campos		Estado: SP
CEP: 00000-00		
A. Terreno: 12,00 alqueires	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M²:
290 400 m²	Preço de oferta – Venda: R\$ 1.250.000	Preço Venda por M²: R\$ 4,30 /m².
Área Construída: ² / Área Aberta: m² / Área Fechada: / Non Edificandi:		
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lote. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:12m	Fundo:12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real		Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

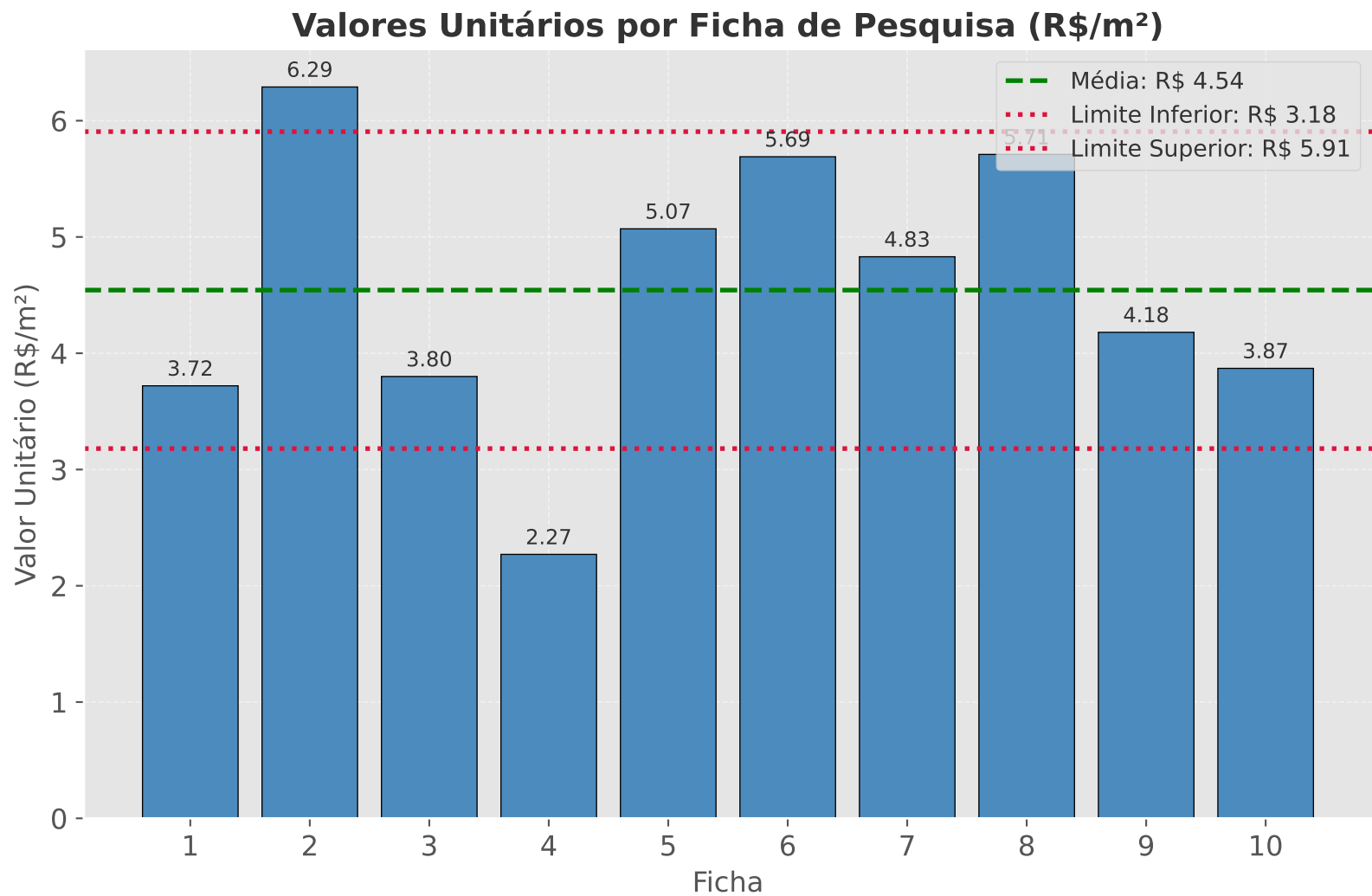
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	$R\$ 1.250.000 \times 0,90 = R\$ 1.125.000,00$
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO:	$R\\$ 1.125.000,00/290\ 400\ m^2 = R\\$ 3,87 /m^2.$



APÊNDICE II

ANÁLISE ESTATÍSTICA GRÁFICA



Análise Estatística dos Valores Unitários (R\$/m²)

