RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO SETOR DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE SOROCABA-SP

PROCESSO Nº 1504998-08.2022.8.26.0602
***Ação*: EXECUÇÃO FISCAL**

Reqte: **MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA**

Reqdo:: **ROSIMERI DE MESQUITA FRANKLIN**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

L A U D O

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

I. - PRELIMINARES.

Processo nº 1504998-08.2022.8.26.0602
Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Sorocaba/ SP
Ação : Execução Fiscal
Autor: Município de Araçoiaba da Serra .
Réu : Rosimeri de Mesquita franklin.

O objetivo do presente trabalho é realizar o Laudo de

Avaliação dos seguintes imóveis:

PENHORA

FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	51.950 – 2ºOficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP	Estrada Municipal ARS- 331, terreno designado nº 1B, desmembrado da Gleba B, Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra -SP.

FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	51.951 – 2ºOficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP	Estrada Municipal ARS- 331 E, terreno designado nº 05, desmembrado da Gleba A, Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra -SP.

FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	51.952 – 2ºOficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP	Estrada Municipal ARS- 331, terreno designado nº 04, desmembrado da Gleba A, Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra -SP.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

I – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e, como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo de avaliação, que mostram todas as características e condições locais, assim como dos imóveis, em detalhes, tem-se:

I.1 – LOCALIZAÇÃO

Os três imóveis encontram-se na zona rural do Município de Araçoiaba da Serra/SP, na região de Jundiacanga/Campina, tendo como principal referência viária a Estrada Municipal ARS-331, atualmente também identificada como Estrada da Campina. A correspondência entre Estrada da Campina e ARS-331 consta de cadastro oficial de logradouros do município.

A Matrícula nº 51.950 corresponde ao Módulo 1-B, desmembrado da Gleba B, com área registral de 25.400,00 m² (2,54 ha).

A Matrícula nº 51.952 corresponde ao Módulo nº 04 da Gleba A, com área de 20.000,00 m² (2,00 ha).

A Matrícula nº 51.951 corresponde ao Módulo nº 05 da Gleba A, com área de 23.000,00 m² (2,30 ha). Situa-se imediatamente após o Módulo nº 04, tomando-se como referência o sentido indicado no memorial registral.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

A imagem reproduzida a seguir ilustra a localização dos imóveis.



Nota: *As matrículas nº 51.950, 51.951 e 51.952 foram identificadas de forma aproximada, com base nas descrições registrais disponíveis. A representação é esquemática, sem escala e sem coordenadas georreferenciadas, não permitindo a definição precisa das divisas em campo.*

I.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

Sob o aspecto econômico e mercadológico, os imóveis inserem-se em região de transição entre o meio rural e usos voltados ao lazer, hospedagem e turismo, característica observada em diferentes setores de Araçoiaba da Serra. A economia municipal apresenta participação dos setores de serviços, comércio, atividades agropecuárias e empreendimentos relacionados ao turismo e lazer, favorecida também pela proximidade com Sorocaba e pela integração regional proporcionada pela malha rodoviária.

Na região de Jundiacanga/Campina, predominam propriedades de maior extensão, chácaras, sítios e áreas rurais, verificando-se também imóveis destinados a moradia, recreação, hospedagem, eventos e atividades de lazer.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

I.3 – DO IMÓVEL

Os imóveis penhorados apresentam as seguintes características:

I.3.1 – Matrícula: 51.950 /2º Oficial de Registro Público de Sorocaba

Formato.....irregular
Topografia .....predominantemente plana
Superfície.....Seca

O imóvel objeto da Matrícula nº 51.950 corresponde ao Módulo 1-B, desmembrado da Gleba B, situado no Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra/SP, com acesso e testada para a Estrada Municipal ARS-331, atualmente também identificada como Estrada da Campina.

O terreno possui área registral de 25.400,00 m², equivalente a 2,54 ha, apresentando configuração irregular definida pelos rumos, distâncias e confrontações constantes do memorial descritivo da matrícula.

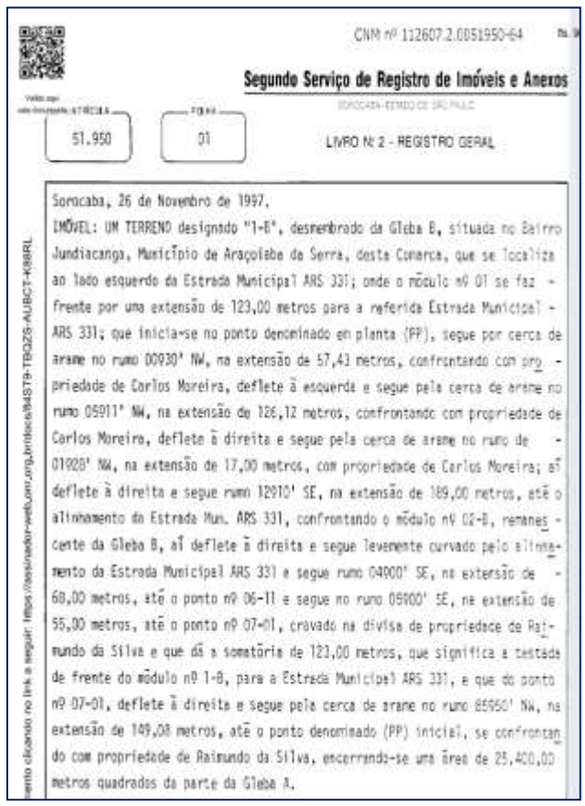
Quadro sintético das dimensões e confrontações

Trecho	Rumo	Dimensão	Confrontação
Testada	—	123,00 m	Estrada Municipal ARS-331
1	00°30' NW	57,43 m	Carlos Moreira
2	05°11' NW	126,12 m	Carlos Moreira
3	01°28' NW	17,00 m	Carlos Moreira
4	12°10' SE	189,00 m	Módulo nº 02-B – remanescente da Gleba B
5	04°00' SE	68,00 m	Alinhamento da ARS-331
6	05°00' SE	55,00 m	Alinhamento da ARS-331
7	85°50' NW	149,08 m	Raimundo da Silva – fechamento no PP

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



CNM nº 112607.2.0051950-64

Segundo Serviço de Registro de Imóveis e Anexos

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

51.950 | 01 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 26 de Novembro de 1997.
IMÓVEL: UM TERRENO designado "1-B", desmembrado da Gleba B, situada no Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, que se localiza ao lado esquerdo da Estrada Municipal ARS 331; onde o módulo nº 01 se faz - frente por uma extensão de 123,00 metros para a referida Estrada Municipal - ARS 331; que inicia-se no ponto denominado em planta (PP), segue por cerca de arame no rumo 00930' NW, na extensão de 57,43 metros, confrontando com pro - priedade de Carlos Moreira, deflete à esquerda e segue pela cerca de arame no rumo 05911' NW, na extensão de 126,12 metros, confrontando com propriedade de Carlos Moreira, deflete à direita e segue pela cerca de arame no rumo de - 01928' NW, na extensão de 17,00 metros, com propriedade de Carlos Moreira; aí deflete à direita e segue rumo 12910' SE, na extensão de 189,00 metros, até o alinhamento da Estrada Mun. ARS 331, confrontando o módulo nº 02-B, remanes - cente da Gleba B, aí deflete à direita e segue levemente curvado pelo alinha - mento da Estrada Municipal ARS 331 e segue rumo 04900' SE, na extensão de - 68,00 metros, até o ponto nº 06-II e segue no rumo 05900' SE, na extensão de 55,00 metros, até o ponto nº 07-01, cravado na divisa de propriedade de Rai - mundo da Silva e que dá a somatória de 123,00 metros, que significa a testada de frente do módulo nº 1-B, para a Estrada Municipal ARS 331, e que do ponto nº 07-01, deflete à direita e segue pela cerca de arame no rumo 85950' NW, na extensão de 149,08 metros, até o ponto denominado (PP) inicial, se confrontan - do com propriedade de Raimundo da Silva, encerrando-se uma área de 25.400,00 metros quadrados da parte da Gleba A.

...mento clicando no link a seguir: https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirStatusDocumento.do?...

I.3.2 – Matrícula: 51.951- 2º Oficial de Registro Público de Sorocaba

Formato.....irregular
Topografia .....predominantemente plana
Superfície.....Seca

O imóvel objeto da Matrícula nº 51.951 corresponde ao Módulo nº 05, desmembrado da Gleba A, situado no Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra/SP.

Conforme descrição registral, localiza-se do lado direito da Estrada Municipal ARS-331 E, tendo como referência a distância de 142,00 m da esquina formada pela Estrada Municipal ARS-331 com a ARS-331 E. O terreno apresenta 185,50 m de testada para a ARS-331 E e confronta,

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

nas demais divisas, com Raimundo da Silva e com o Módulo nº 04 da Gleba A.

Quadro-resumo

Característica	Descrição
Matrícula	51.951
Módulo	05
Gleba	A
Localização	Bairro Jundiacanga – Araçoiaba da Serra/SP
Área	23.000,00 m²
Área em hectares	2,30 há
Testada	185,50 m
Via de acesso	Estrada Municipal ARS-331 E
Referência de localização	142,00 m da esquina ARS-331 × ARS-331 E
Confrontante	Raimundo da Silva
Imóvel confrontante	Módulo nº 04 – Gleba A (Matrícula nº 51.952)

Quadro das principais dimensões

Trecho	Dimensão	Confrontação
Frente – segmento 1	45,00 m	ARS-331 E
Frente – segmento 2	40,00 m	ARS-331 E
Frente – segmento 3	35,00 m	ARS-331 E
Frente – segmento 4	65,50 m	ARS-331 E
Testada total	185,50 m	ARS-331 E
Lateral	108,00 m	Raimundo da Silva
Divisa	165,00 m	Raimundo da Silva
Divisa	153,00 m	Módulo nº 04

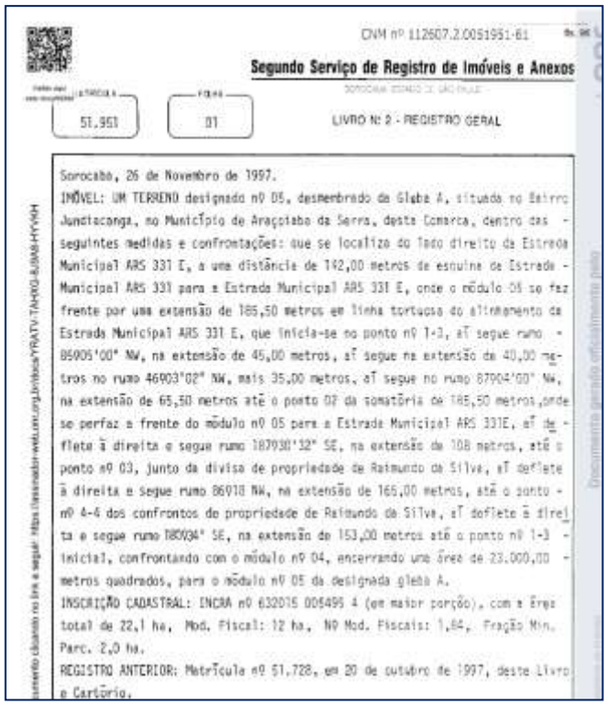
Síntese: trata-se, portanto, de terreno rural com 23.000,00 m² (2,30 ha), identificado como Módulo nº 05 da Gleba A, com frente para a Estrada

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

Municipal ARS-331 E e contíguo ao Módulo nº 04, objeto da Matrícula nº 51.952.



CNM nº 112607.2.0051951-61

Segundo Serviço de Registro de Imóveis e Anexos

SOROCABA ESTADO DE SÃO PAULO

51.951 | 01 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 26 de Novembro de 1997.
IMÓVEL: UM TERRENO designado nº 05, desmembrado da Gleba A, situada no Bairro Junctocanga, no Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: que se localiza do lado direito da Estrada Municipal ARS 331 E, a uma distância de 142,00 metros de esquina da Estrada Municipal ARS 331 para a Estrada Municipal ARS 331 E, onde o módulo 05 se faz frente por uma extensão de 185,50 metros em linha tortuosa do alinhamento da Estrada Municipal ARS 331 E, que inicia-se no ponto nº 1-3, aí segue rumo 85905'00" NW, na extensão de 45,00 metros, aí segue na extensão de 40,00 metros no rumo 46903'02" NW, mais 35,00 metros, aí segue no rumo 87904'00" NW, na extensão de 65,50 metros até o ponto 02 da somatória de 185,50 metros, onde se perfaz a frente do módulo nº 05 para a Estrada Municipal ARS 331E, aí defl ete à direita e segue rumo 187930'32" SE, na extensão de 108 metros, até o ponto nº 03, junto da divisa de propriedade de Raimundo da Silva, aí deflete à direita e segue rumo 86918 NW, na extensão de 165,00 metros, até o ponto nº 4-4 dos confrontos do propriedade de Raimundo da Silva, aí deflete à direita e segue rumo 180934" SE, na extensão de 153,00 metros até o ponto nº 1-3 - inicial, confrontando com o módulo nº 04, encerrando uma área de 23.000,00 - metros quadrados, para o módulo nº 05 da designada gleba A.
INSCRIÇÃO CADASTRAL: INCRA nº 632016 006495 4 (em maior porção), com a área total de 22,1 ha, Mod. Fiscal: 12 ha, Nº Mod. Fiscais: 1,84, Fração Mín. Parc. 2,0 ha.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 51.728, em 20 de outubro de 1997, deste Livro e Cartório.

I.3.3 – Matrícula: 51.952- 2º Oficial de Registro Público de Sorocaba

Formato.....irregular
Topografia .....predominantemente plana
Superfície.....Seca

O imóvel objeto da Matrícula nº 51.952 corresponde ao Módulo nº 04, desmembrado da Gleba A, situado no Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra/SP, possuindo área total de 20.000,00 m², equivalente a 2,00 ha.

O imóvel apresenta situação particular de esquina, com frente para duas vias: 147,50 m para a Estrada Municipal ARS-331 e 142,00

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

m para a Estrada Municipal ARS-331 E, perfazendo 289,50 m de testadas. O Módulo nº 04 é contíguo ao Módulo nº 05, objeto da Matrícula nº 51.951, constituindo importante elemento de amarração para a localização conjunta dos imóveis.

Quadro-resumo de áreas e dimensões

Característica	Matrícula nº 51.952 – Módulo 04
Gleba	A
Área registral	20.000,00 m²
Área equivalente	2,00 há
Frente para ARS-331	147,50 m
Frente para ARS-331 E	142,00 m
Somatória das testadas	289,50 m
Divisa com remanescente da Gleba A	153,00 m
Divisa com Raimundo da Silva	82,20 m
Divisa com Raimundo da Silva	44,00 m
Somatória desses dois últimos segmentos	126,20 m

Quadro conjunto das Matrículas 51.952 e 51.951

Matrícula	Módulo	Gleba	Área	Testada principal
51.952	04	A	20.000,00 m²	147,50 m ARS-331 + 142,00 m ARS-331 E
51.951	05	A	23.000,00 m²	185,50 m ARS-331 E
Total	—	A	43.000,00 m² (4,30 ha)	—

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

Síntese: a Matrícula nº 51.952 – Módulo 04 constitui o imóvel situado junto à confluência da ARS-331 com a ARS-331 E. Na sequência da ARS-331 E encontra-se o Módulo 05 – Matrícula nº 51.951, formando ambos um conjunto territorial contíguo com 43.000,00 m² (4,30 ha).



Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



CNM nº 112607.2.0051952-58

Segundo Serviço de Registro de Imóveis e Anexos

COMARCA ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 51.952 | FOLHA 01 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 26 de Novembro de 1997.

IMÓVEL: UM TERRENO designado nº 04, desmembrado da Gleba A, situada no Bairro Jundiacanga, no Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, que se localiza do lado direito da Estrada Municipal ARS 331 por uma extensão de 147,50 metros de frente para a referida Estrada Municipal ARS 331 e com uma testada de 142,00 metros para a Estrada Municipal ARS 331 E da somatória de 289,50 metros que o módulo nº 04 se forma para as Estradas Municipais ARS 331 e ARS 331 E, que inicia no ponto nº 01, junto da divisa de propriedade de Raimundo da Silva do alinhamento da Estrada Municipal ARS 331, aí segue pelo alinhamento rumo 05900' NE, na extensão de 147,50 metros, até o ponto 02 levemente curva de onde se perfaz a frente do módulo nº 04, para a Estrada Municipal ARS 331, e que daí do ponto nº 02, deflete à direita e segue pela linha tortuosa ou alinhamento da Estrada Municipal ARS 331 e segue na extensão de 40,00 metros, rumo 76002'00" NW, mais 27,00 metros, aí segue no rumo 71002'01" SW, na extensão de 75,00 metros, até o ponto nº 03 da somatória de 142,00 metros de testada do módulo nº 04 para a Estrada Municipal ARS 331 E e que se forma a somatória de 289,50 metros de testada de frente do módulo nº 04 da designada Gleba A para as Estradas Municipais ARS 331 e ARS 331 E, e aí do ponto nº 03, defl te à direita e segue rumo 180934' SE, na extensão de 153,00 metros até o pro priedade de Raimundo da Silva se confrontando com o remanescente da designada gleba A e aí deflete à direita e segue rumo 86918'NW na extensão de 82,20 metros até o ponto nº 0, confrontando com a propriedade de Raimundo da Silva, aí deflete à esquerda e segue rumo 85950' NW, na extensão de 44,00 metros, até o ponto 01 inicial da somatória de 126,20 metros, confrontando com a propriedade encerrando-se uma área de 20.000,00 metros quadrados, para o módulo nº 04 da designada Gleba A.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: INCRA nº 632015 005495 4 (na maior porção), com a área total de 22,1 ha, Mod. Fiscal: 12 ha, Nº Mod. Fiscais: 1,84, Fração Mín. Parc. 2,0 ha.

(continua no verso)

VEDADA QUALQUER UTILIZAÇÃO DESTE DOCUMENTO PARA FINS COMERCIAIS

I.3.4-Benfeitorias :

No imóvel objeto da Matrícula nº 51.950, encontra-se implantado o empreendimento denominado Acampamento Hotel Emanuel, destinado às atividades de hospedagem, realização de eventos, encontros, lazer e recreação.

O empreendimento está situado na Estrada da Campina, nº 225, correspondente à Estrada Municipal ARS-331, Lote 1-B, Bairro Campininha, Município de Araçoiaba da Serra/SP, CEP 18190-000. A

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

indicação cadastral “Lote 1-B” apresenta correspondência com a identificação do imóvel constante da Matrícula nº 51.950.

O cadastro empresarial do estabelecimento indica como atividade econômica principal “Hotéis” – CNAE 55.10-8/01, compatível com a utilização observada e com as informações públicas disponíveis acerca do empreendimento.



Trata-se de um complexo de hospedagem e lazer de configuração predominantemente horizontal, constituído por diversas edificações e equipamentos distribuídos no terreno, interligados por acessos e áreas internas de circulação, além de espaços livres destinados às atividades recreativas e de convivência, conforme imagem reproduzida a seguir:

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



As edificações apresentam, predominantemente, um pavimento, volumetria simples e coberturas inclinadas, com características construtivas compatíveis com empreendimentos de hospedagem e lazer implantados em áreas de perfil rural.

Hospedagem

Segundo as informações divulgadas pelo próprio estabelecimento, o complexo possui 60 apartamentos, com capacidade total informada para aproximadamente 450 hóspedes.

Salas, auditórios e espaços para eventos

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

O empreendimento dispõe de dois espaços principais destinados a reuniões e eventos, compreendendo um salão com capacidade aproximada para 120 pessoas e uma estrutura coberta do tipo tenda destinada a eventos de maior porte, com capacidade divulgada para aproximadamente 450 pessoas.

Restaurante e alimentação

O complexo possui restaurante e instalações de apoio à alimentação dos hóspedes e usuários.

Equipamentos de lazer e recreação

A infraestrutura recreativa constitui parcela relevante da composição e funcionalidade do empreendimento. De acordo com as informações públicas disponíveis, o complexo dispõe de:

- quatro piscinas, incluindo uma piscina semiolímpica;
- toboáguas adulto e infantil;
- quadra poliesportiva;
- campo de futebol;
- salão de jogos;
- dois playgrounds infantis; e
- minifazenda, além de espaços livres destinados à recreação e convivência.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

I.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

PRANCHA FOTOGRAFICA — REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08

Prancha 1 de 4

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

PRANCHA FOTOGRAFICA

REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

PRANCHA FOTOGRAFICA

REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

PRANCHA FOTOGRAFICA

REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

III – AVALIAÇÃO

CRITÉRIO – "MÉTODO COMPARATIVO"

III.1 TERRENO:

III.1.1– VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para determinar o valor básico unitário, realizou-se uma pesquisa de mercado e selecionaram-se sete elementos comparativos , reproduzidos no ANEXO I do laudo, localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram homogeneizados conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis, usualmente adotada nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

FATOR LOCALIZAÇÃO: As amostras selecionadas estão localizadas na mesma região do imóvel e apresentam características físicas semelhantes no que concerne a ocupação econômica e melhoramentos públicos.

PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, incidente sobre o valor do imóvel, será determinado com base nos parâmetros técnicos recomendados no "Estudo" elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 – RÚSTICO		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – SIMPLES		0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 – RÚSTICO		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - PROLETÁRIO		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - ECONÔMICO		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – SIMPLES		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – MÉDIO		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - SUPERIOR		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – FINO		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – LUXO		ACIMA DE 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – SIMPLES	SEM ELEVADOR	1,032	1,266	1,500
			COM ELEVADOR	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – MÉDIO	SEM ELEVADOR	1,512	1,746	1,980
			COM ELEVADOR	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – SUPERIOR	SEM ELEVADOR	1,992	2,226	2,460
			COM ELEVADOR	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – FINO		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – LUXO		ACIMA DE 3,490		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – SIMPLES	SEM ELEVADOR	0,972	1,206	1,440
			COM ELEVADOR	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – MÉDIO	SEM ELEVADOR	1,452	1,656	1,860
			COM ELEVADOR	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – SUPERIOR	SEM ELEVADOR	1,872	2,046	2,220
			COM ELEVADOR	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – FINO		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – LUXO		ACIMA DE 3,610		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – SIMPLES		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – MÉDIO		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – SUPERIOR		ACIMA DE 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 – COBERTURAS	3.1.1 – SIMPLES		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – MÉDIO		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – SUPERIOR		0,333	0,486	0,639

Considerando a natureza do objeto avaliado, construções inseridas em contexto rural, nas quais inexiste um mercado estruturado capaz de atribuir fator comercial pleno, aplica-se o deságio técnico de 30%, conforme previsto nas diretrizes do referido Estudo, de modo a refletir adequadamente as condições, utilização e liquidez próprias desse tipo de benfeitoria.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

Foc = R + K . (1 – R)

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	03325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

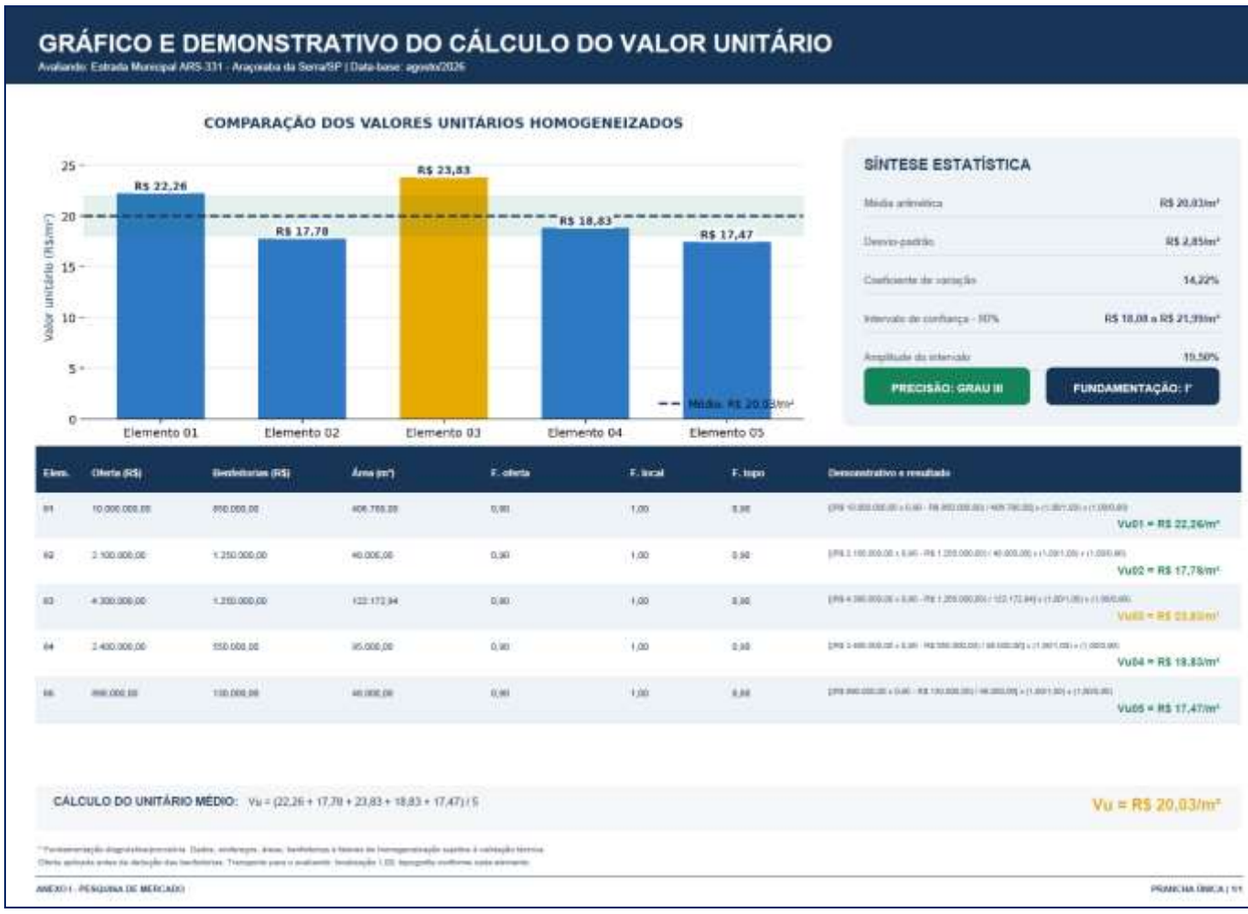
Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

III.1.2 - VALOR DO TERRENO.

- VALOR DO TERRENO.



Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

III.1.2.1- Matrícula 51.950-2º 2º Oficial de Registro Público de Sorocaba

Será calculado pela expressão:

VT = A X Vu

Onde

VT= Valor do terreno= 25.400,00m²

Vu= valor unitário médio do terreno= R$20,03/m²

Substituindo e calculando tem-se:

VT = 25.400,00 m² x R$ 20,03/m²

VT= R$ 508.762,00

Ou, em números comerciais

VT= R$ 509.000,00 / Agosto/2026

(quinhentos e nove e seis mil reais)

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

**III.1.2.2- Matrícula 51.951-2º 2º Oficial de Registro Público de Sorocaba – **

Será calculado pela expressão:

VT = A X Vu

Onde

VT= Valor do terreno= 23.000,00m²

Vu= valor unitário médio do terreno= R$20,03/m²

Substituindo e calculando tem-se:

VT = 23.000,00 m² x R$ 20,03/m²

VT= R$ 460.690,00

Ou, em números comerciais

VT= R$ 461.00,00 / Agosto/2026

(quatrocentos e sessenta e um mil reais)

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

III.1.2.3- Matrícula 51.952-2º 2º Oficial de Registro Público de Sorocaba

Será calculado pela expressão:

VT = A X Vu

Onde

VT= Valor do terreno= 23.000,00m²

Vu= valor unitário médio do terreno= R$20,03/m²

Substituindo e calculando tem-se:

VT = 20.000,00 m² x R$ 20,03/m²

VT= R$ 400.600,00

Ou, em números comerciais

VT= R$ 401.000,00 / Agosto/2026

(quatrocentos e um mil reais)

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

III.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO | 7 EDIFICAÇÕES | DATA-BASE: JULHO/2026

Premissas informadas: casa padrão simples, coeficiente 1,251 × R8-N | Idade: 35 anos | Conservação: E

Referência adotada: R8-N SindusCon-SP sem desoneração: R$ 2.231,37/m² | Vida referencial: 70 anos | Residual: 20%

Item	Benfeitoria	Área (m²)	Coef. padrão	Foc	Unitário (R$/m²)	Valor da benfeitoria (R$)
01	Portaria	60,00	1,251	0,6095	1.701,39	102.083,10
02	Prédio principal	620,00	1,251	0,6095	1.701,39	1.054.858,72
03	Alojamento	960,00	1,251	0,6095	1.701,39	1.633.329,64
04	Refeitório	310,00	1,251	0,6095	1.701,39	527.429,36
05	Cozinha	180,00	1,251	0,6095	1.701,39	306.249,31
06	Lavanderia	70,00	1,251	0,6095	1.701,39	119.096,95
07	Auditório	500,00	1,251	0,6095	1.701,39	850.692,52
	TOTAL	**2.700,00**				**4.593.739,60**

MEMÓRIA DE CÁLCULO

K = (1 − Ec) × {1 − [(Ie/Ir) + (Ie/Ir)²] / 2}
K = (1 − 0,1810) × {1 − [0,50 + 0,50²] / 2} = **0,511875**
Foc = R + K × (1 − R) = 0,20 + 0,511875 × 0,80 = **0,6095**
Vu = 2.231,37 × 1,251 × 0,6095 = **R$ 1.701,385038765/m²**
VB de cada item = Área construída × Vu

VALOR TOTAL ESTIMADO

R$ 4.593.739,60

Somente as benfeitorias listadas.
Não inclui o valor do terreno.

Critérios e memórias: 1,251 é o limite inferior do padrão casa simples no VE1/2019. Estado E: necessitando de reparos simples (Ec = 18,10%). Áreas, idade e conservação são informações do solicitante; possuímos as áreas independentes, sem sobreposição. O mesmo padrão foi aplicado por orientação do solicitante, não por vistoria. Adequação ao uso, padrão, localização e eventual ajuste ao mercado deverão ser verificados pelo responsável técnico, especialmente para auditório e edifícios de uso coletivo. Não ficam acrescidos equipamentos, mobiliário, instalações especiais ou obras externas. Cálculos com precisão integral; valores apresentados arredondados aos centavos.

Fontes: SindusCon-SP – CUB julho/2026, publicação de 01/08/2026
IBAPE/SP – VE1/2019, item 5.1 e 2.4, tabelas de depreciação e coeficientes (corpo público). Custos físicos e empreendimento: solicitante.

PRANCHA ÚNICA | 1 / 1

FICHA DE AVALIAÇÃO

PISCINA DE CONCRETO

Revestimento em azulejos | Estimativa preliminar

1. CARACTERIZAÇÃO E CÁLCULO

Volume considerado	300,00 m³
Profundidade média	1,50 m
Área de espelho d'água: 300 ÷ 1.50	200,00 m²
Custo unitário novo de referência	R$ 2.740,00/m²
Custo de reprodução: 200 × 2.740	R$ 548.000,00
Depreciação por conservação — 30%	R$ 164.400,00
Fator remanescente	0,70

VALOR DEPRECIADO ESTIMADO

R$ 383.600,00

V = 200,00 m² × R$ 2.740,00/m² × 0,70 = R$ 383.600,00
Trezentos e oitenta e três mil e seiscentos reais.

2. REFERÊNCIA DE CUSTO

Severino Piscinas — São Paulo. Tabela publicada em 2025: faixa de R$ 2.390,00 a R$ 3.090,00/m². Adotado o ponto médio aritmético: R$ 2.740,00/m². A publicação informa mão de obra, impostos e materiais, com revestimento, bomba, filtro e hidráulica; obras externas são adicionais.

Fonte: Severino Piscinas — custo por m² de construção

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



AVALIAÇÃO DE BENFEITORIA
QUADRA POLIESPORTIVA
Araçoiaba da Serra/SP | Piso cimentado e alambrado

1. CARACTERIZAÇÃO

Dimensões da quadra	20,00 × 31,00 m
Área do piso cimentado	620,00 m²
Perímetro considerado — quatro lados	102,00 m
Altura / área de alambrado	2,00 m / 204,00 m²
Depreciação adotada por conservação	50% — fator 0,50

2. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Piso: 620,00 m² × R$ 80,00/m² = R$ 49.600,00
Alambrado: 102,00 m × R$ 150,00/m = R$ 15.300,00
Custo novo: R$ 49.600,00 + R$ 15.300,00 = R$ 64.900,00
Depreciação: R$ 64.900,00 × 50% = R$ 32.450,00

VALOR DEPRECIADO — ESTIMATIVA PRELIMINAR
R$ 32.450,00

V = [(620 × 80) + (102 × 150)] × 0,50 = R$ 32.450,00
Trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais.

3. REFERÊNCIAS DE PREÇOS PUBLICADOS

Prática Sport — piso de concreto: faixa de R$ 60,00 a R$ 100,00/m²; ponto médio adotado de R$ 80,00/m². Página consultada 2025.
Abrir referência — Prática Sport

AG Telas — alambrado galvanizado simples instalado: faixa de R$ 120,00 a R$ 180,00/m linear; ponto médio adotado de R$ 150,00/m. Guia 2026.
Abrir referência — AG Telas

4. PREMISSAS E LIMITAÇÕES

Estimativa por preços publicados, não orçamento específico emitido pelas empresas. Considerado fechamento nos quatro lados, sem descontos de portões. O preço do alambrado não confirma altura de 2,00 m, tipo de poste e malha, atendimento e frete para Araçoiaba: sujeitos a confirmação. Base: assistência e acabamento do piso não confirmados. Referências de datas distintas, sem atualização monetária. Depreciação informada, sem vistoria. Não inclui terreno, cobertura, iluminação, equipamentos esportivos ou serviços adicionais não confirmados. Não constitui avaliação definitiva na data-base agosto/2026.

Elaboração: 28/08/2026 | Prancha independente — 1 / 1



QUADRO RESUMO DAS BENFEITORIAS
Araçoiaba da Serra/SP | Edificações, piscina e quadra poliesportiva

Item	Benfeitoria	Área / dimensão de referência	Valor depreciado (R$)
01	Portaria	60,00 m²	102.083,10
02	Prédio principal	620,00 m²	1.054.858,72
03	Alojamento	960,00 m²	1.633.329,64
04	Refeitório	310,00 m²	527.429,36
05	Cozinha	180,00 m²	306.249,31
06	Lavanderia	70,00 m²	119.096,95
07	Auditório	500,00 m²	850.692,52
11	Galpão econômico	200,00 m²	150.192,90
—	**Piscina de concreto com azulejos**	200,00 m² de espelho d'água	**383.600,00**
—	**Quadra poliesportiva com alambrado**	620,00 m² de piso	**32.450,00**
TOTAL GERAL ESTIMADO			**R$ 5.159.982,50**

Cinco milhões, cento e cinquenta e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos.

Composição: edificações R$ 4.743.932,50 + piscina R$ 383.600,00 + quadra R$ 32.450,00 = R$ 5.159.982,50.

Critérios: edificações mantidas conforme a prancha original (08-N de julho/2026; idade de 35 anos; conservação E). Piscina: 300,00 m² × 1,30 m = 200,00 m³; depreciação de 30%. Quadra: 20,00 × 31,00 m, alambrado de 2,00 m nos quatro lados, 102,00 m lineares e 204,00 m²; depreciação de 50%. Os valores já estão depreciados, sem nova dedução no total. Numeração das edificações preservada; itens 08-10 não informados.

Ressalvas: soma dos valores das fichas, sem incluir o terreno. Piscina e quadra são estimativas preliminares baseadas em preços publicados, não em orçamentos específicos. Referências de 2025 e 2026, sem atualização monetária; o total não representa valor de mercado validado para uma data-base única. Permanecem as limitações de escopo, especificações e ausência de vistoria das fichas individuais. A área da piscina e a área da quadra não foram somadas à área edificada de 2.900,00 m².

Fontes: prancha original das edificações (SindusCon-SP / IBAPE-SP); Severino Piscinas; Prática Sport; AG Telas.

Elaboração: 28/08/2026 | Quadro de consolidação — PRANCHA ÚNICA | 1 / 1

Ou, em números comerciais

VT= R$ 5.160.000,00 / Agosto/2026

(cinco milhões, cento e sessenta mil reais)

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

III.3 – VALOR DO IMÓVEL

III.1 - Matrícula 51.950-2º 2º Oficial de Registro Público de Sorocaba

Será obtido através da soma das parcelas:

$V_{imóvel} = V_{terreno} + V_{benfeitorias}$ onde

$V_{terreno=}$ valor do terreno.....R$ 509.000,00

$V_{benfeitorias}$ = valor da benfeitoria .....R$ 5.160.000,0

Substituindo e calculando, resulta:

$V_{imóvel}$ = R$ 509.000,00 + R$ 5.160.000,00

$V_{imóvel}$ = R$ 5.669.000,00

$V_{imóvel}$ = R$ 5.669.000,00,00
(cinco milhões, seiscentos e sessenta e nove mil reais)

Data Base: agosto/2026

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

III.2- Matrícula 51.951-2º 2º Oficial de Registro Público de Sorocaba

Será obtido através da expressão:

$V_{imóvel} = V_{terreno}$ onde

$V_{terreno=}$ valor do terreno.....R$ 461.000,00

$V_{imóvel}$ = R$ 461.000,00,00

(quatrocentos e sessenta e um mil reais)

Data Base: agosto/2026

III.3- Matrícula 51.952-2º 2º Oficial de Registro Público de Sorocaba

Será obtido através da expressão:

$V_{imóvel} = V_{terreno}$ onde:

$V_{terreno=}$ valor do terreno.....R$ 401.000,00

$V_{imóvel}$ = R$ 401.000,00,00

(quatrocentos e um mil reais)

Data Base: agosto/2026

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

IV. - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor dos imóveis, válido para o mês de agosto/2026, resultou em:

PENHORA

FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	51.950 – 2ºOficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP	Estrada Municipal ARS- 331, terreno designado nº 1B, desmembrado da Gleba B, Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra -SP.

$V_{imóvel}$ = R$ 5.669.000,00,00
(cinco milhões, seiscentos e sessenta e nove mil reais)

FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	51.951 – 2ºOficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP	Estrada Municipal ARS- 331 E, terreno designado nº 05, desmembrado da Gleba A, Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra -SP.

$V_{imóvel}$ = R$ 461.000,00,00
(quatrocentos e sessenta e um mil reais)

FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	51.952 – 2ºOficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP	Estrada Municipal ARS- 331, terreno designado nº 04, desmembrado da Gleba A, Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra -SP.

$V_{imóvel}$ = R$ 401.000,00,00
(quatrocentos e um mil reais)

Data Base: agosto/2026

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 33 (trinta e três) folhas, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 01 de setembro de 2026.

Sã

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

LOCAL DO AVALIANDO:

ESTRADA MUNICIPAL ARS-331

BAIRRO JUNDIACANGA

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTO COMPARATIVO 01

Pesquisa de mercado - Araçoiaba da Serra/SP | Data-base: agosto/2026

AE Patrimônio Imóveis | Referência: 91996

Raposo Tavares, km 124-125; Jundiacanga - Araçoiaba da Serra/SP
Contato: (15) 3035-7400



Fotografia do anúncio consultado; não corresponde à vistoria do imóvel avaliando.

DADOS ADOTADOS	VALOR
Área do terreno	406.780,00 m²
Preço de oferta	R$ 10.000.000,00
Benfeitorias - valor informado	R$ 850.000,00
Oferta / localização / topografia	0,90 / 1,00 / 0,90

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO

Vu01 = [(R$ 10.000.000,00 x 0,90 - R$ 850.000,00) / 406.780,00 m²]
x (1,00 / 1,00) x (1,00 / 0,90)

Vu01 = R$ 22,26/m²

Anúncio com frente para a Raposo Tavares; distância e posição sujeitas à confirmação.
Fatores e dados sujeitos à validação técnica e documental.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTO COMPARATIVO 02

Pesquisa de mercado - Araçoiaba da Serra/SP | Data-base: agosto/2026

Valoriza Assessoria Imobiliária | Referência: CH0127-AUU9

Estrada do Cercado/Jundiacanga - Araçoiaba da Serra/SP
Contato: Rafael - (15) 99165-9009



Fotografia do anúncio consultado; não corresponde à vistoria do imóvel avaliando.

DADOS ADOTADOS	VALOR
Área do terreno	40.000,00 m²
Preço de oferta	R$ 2.100.000,00
Benfeitorias - valor informado	R$ 1.250.000,00
Oferta / localização / topografia	0,90 / 1,00 / 0,90

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO

Vu02 = [(R$ 2.100.000,00 x 0,90 - R$ 1.250.000,00) / 40.000,00 m²]
x (1,00 / 1,00) x (1,00 / 0,90)

Vu02 = R$ 17,78/m²

Endereço exato e dados documentais sujeitos à confirmação junto à fonte.
Fatores e dados sujeitos à validação técnica e documental.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTO COMPARATIVO 03

Pesquisa de mercado - Araçoiaba da Serra/SP | Data-base: agosto/2026

CORRETOR: REINALDO — BENFEITORIAS CORRIGIDAS

Emaximóvel | Referência: 462551

Jundiacanga; acesso pela João Leme dos Santos - Araçoiaba da Serra/SP
Contato: (15) 2101-0900



Fotografia do anúncio consultado; não corresponde à vistoria do imóvel avaliando.

DADOS ADOTADOS	VALOR
Área do terreno	122.172,94 m²
Preço de oferta	R$ 4.300.000,00
Benfeitorias - valor informado	R$ 1.250.000,00
Oferta / localização / topografia	0,90 / 1,00 / 0,90

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO

Vu03 = [(R$ 4.300.000,00 x 0,90 - R$ 1.250.000,00) / 122.172,94 m²]
x (1,00 / 1,00) x (1,00 / 0,90)

Vu03 = R$ 23,83/m²

Benfeitorias corrigidas para R$ 1.250.000,00, conforme informado pelo solicitante.
Fatores e dados sujeitos à validação técnica e documental.

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTO COMPARATIVO 04

Pesquisa de mercado - Araçoiaba da Serra/SP | Data-base: agosto/2026

Casa Branca Mercado Imobiliário | Referência: SI0120-CAB

Estrada Municipal ARS-134; Jardim Maria da Glória - Araçoiaba da Serra/SP
Contato informado: (15) 9361 - incompleto



Fotografia do anúncio consultado; não corresponde à vistoria do imóvel avaliando.

DADOS ADOTADOS	VALOR
Área do terreno	95.000,00 m²
Preço de oferta	R$ 2.400.000,00
Benfeitorias - valor informado	R$ 550.000,00
Oferta / localização / topografia	0,90 / 1,00 / 0,90

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO

Vu04 = [(R$ 2.400.000,00 x 0,90 - R$ 550.000,00) / 95.000,00 m²]
x (1,00 / 1,00) x (1,00 / 0,90)

Vu04 = R$ 18,83/m²

Área adotada conforme informação do solicitante; confirmar documentação e telefone.
Fatores e dados sujeitos à validação técnica e documental.

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO 4 / 5

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTO COMPARATIVO 05

Pesquisa de mercado - Araçoiaba da Serra/SP | Data-base: agosto/2026

Angela Silveira Corretora | Portal: 3025945188

Estrada do Cercado, 1925; Cercado - Araçoiaba da Serra/SP
Contato: (15) 99788-1067



Fotografia do anúncio consultado; não corresponde à vistoria do imóvel avaliando.

DADOS ADOTADOS	VALOR
Área do terreno	48.000,00 m²
Preço de oferta	R$ 890.000,00
Benfeitorias - valor informado	R$ 130.000,00
Oferta / localização / topografia	0,90 / 1,00 / 0,80

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO

Vu05 = [(R$ 890.000,00 x 0,90 - R$ 130.000,00) / 48.000,00 m²]
x (1,00 / 1,00) x (1,00 / 0,80)

Vu05 = R$ 17,47/m²

Área informada de 2 alqueires paulistas; confirmar documentalmente.
Fatores e dados sujeitos à validação técnica e documental.

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO 5 / 5

Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



Rua Tabatinguera, 140 – 6º Andar – cj. 612 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2026 às 17:20 , sob o número WSCB26703136327 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1504998-08.2022.8.26.0602 e código aJLsQ2An.