Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Engenheiro Civil José Wandir Petroccelli Junior

Avaliação de imóvel urbano situado a rua João Previdelli, número 77, Centro, no distrito de Guariroba da cidade de Taquaritinga, com número de matrícula 3.899 do CRI da cidade.

Data base: maio/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3
1.1 – Interessados 3
1.2 – Proprietários 3
1.3 – Objetivo e Finalidade 3
1.3.1 – Identificação do Imóvel 3
1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Taquaritinga-SP) 5
1.3.3 – Finalidade 10
1.4 – Atividades Básicas 10
1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens 10
1.6 – Condições e Limitações 11
1.7 – Diagnóstico de Mercado 12
1.8 – Anamnese sobre as áreas e matrículas dos imóveis 12
2 – METODOLOGIA 13
2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado 13
2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores 13
2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação 14
2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão – Valor do Terreno 15
2.2.2 – Grau de Fundamentação Quantificação de Custo 16
2.2.3 – Grau de Fundamentação Método Evolutivo 18
2.3 – Aproveitamento eficiente 19
3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS 19
3.1 – Localização 19
3.1.2 – Acesso e localização 20
3.1.3 – Ocupações circunvizinhas 20
3.1.4 - Infraestrutura urbana 21
3.1.5 – Características construtivas 21
4 – COLETA DE DADOS 23
5 – DA AVALIAÇÃO 23
5.1 – Da avaliação do terreno 23
5.1.1 - Valor Unitário Médio e Específico 23
5.2 – Do valor das benfeitorias dos imóveis 25
5.2.1 – CUB (Custo Unitário Básico) 25
5.2.2 – Dos cálculos das construções 26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

5.3 – Do valor total do imóvel 27
6 – CONCLUSÃO 28
7 – QUESITOS 28
ENCERRAMENTO 30
ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32 (TERRENO) 55
ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS 60
ANEXO C – MATRÍCULA 61
ANEXO D – TABELA DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE 66
ANEXO E – TABELA DE VIDA ÚTIL DE BUREAU 68
ANEXO F – CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS PADRÃO 69
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA 70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

José Wandir Petroccelli Junior, portador do RG: 41.574.365-5 SSP/SP, inscrito no Conselho Regional de Engenharia pelo CREA/SP nº: 5070680509, e registrado no Conselho Federal de Engenharia – CONFEA RNP: 2619365970, membro do AEAAT (Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Taquaritinga). Graduado em Engenharia Civil pelo Instituto Taquaritinguense de Ensino Superior – ITES e Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias na Instituição Anhanguera Educacional, Pós-Graduando em Engenharia de Segurança do Trabalho na Universidade Pitágoras Unopar.

1.1 – Interessados

Nome: Banco do Brasil S.A e Aghiro Miura.

1.2 – Proprietários

Nome: Agihiro Miura e Espólio de Eder Edemir Chiarotti.

1.3 – Objetivo e Finalidade

A presente Avaliação tem por objetivo determinar o valor justo de mercado do imóvel do item 1.3.1. O imóvel em questão encontra-se situado no perímetro urbano do Município de Taquaritinga, mais precisamente no distrito de Guariroba. É objeto deste trabalho efetuar a vistoria no imóvel, levantando os elementos necessários para a obtenção de valor justo.

1.3.1 – Identificação do Imóvel

Trata-se de imóvel urbano industrial/comercial, localizado no distrito de Guariroba, a rua João Previdelli, com numeração 77, de número de matrícula 3.899 do CRI de Taquaritinga. O imóvel possui um terreno de aproximadamente 3.466,75 metros quadrado com construção de 3 galpões cada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

um com área de 205 metros quadrados, uma casa com área de 45,00 metros quadrados, um escritório de 60,44 metros quadrados e banheiros.

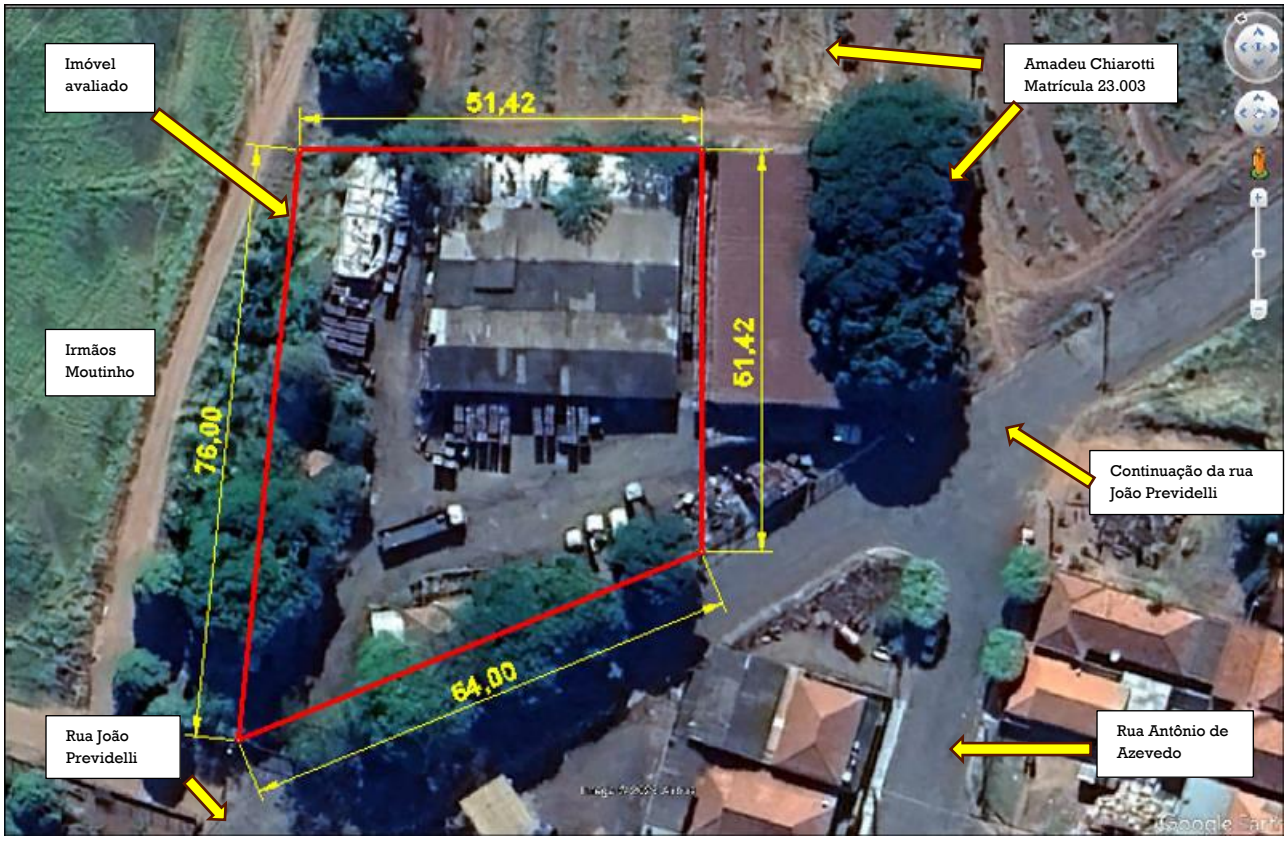


Imagem 1: Perímetro do imóvel avaliado (destacado em vermelho). Coordenadas aproximada da entrada do imóvel: 21°28'28.34"S / 48°37'26.86"O.



Imagem 2: Acesso ao imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Taquaritinga-SP)

Fundado em 8 de junho de 1868, com a doação de terras por proprietários rurais, liderados por Bernardino José de Sampaio, de uma área de 64 alqueires encravada em uma propriedade denominada Fazenda Boa Vista, nas proximidades do Ribeirão dos Porcos. As terras, avaliadas em 180000 réis, foram doadas para constituírem a localidade de São Sebastião dos Coqueiros, denominação esta devido à abundância desta árvore na região. O marco a partir do qual a doação de Taquaritinga foi feita é onde atualmente se encontra a Praça Doutor Waldemar d'Ambrósio (antiga Praça Centenário), embora ela não seja mais a referência para as medidas do perímetro urbano do município, sendo utilizada, para esse fim, desde 1992, a Praça 1º de Maio.

A partir do final do século XIX e, sobretudo, nas primeiras décadas do século XX, a cidade recebeu grande influxo de imigrantes europeus meridionais. Os mais numerosos foram, de longe, os italianos, seguidos dos espanhóis e portugueses. A cidade também recebeu sírios e libaneses, algumas famílias de origem germânica, mas as principais minorias são formadas por afrodescendentes, japoneses e pequena população vinda de outros estados brasileiros para o trabalho rural a partir da década de 1980.

No presente, é visível o predomínio da cultura sul italiana, que é refletido não só no comportamento, mas também no comércio e relações de trabalho. O conservadorismo também é um traço cultural marcante, influência do predomínio da Igreja Católica, observado não só nas relações interpessoais, mas também na arquitetura e nas atividades culturais.

Localiza-se a uma latitude 21º24'21" sul e a uma longitude 48º30'18" oeste, estando a uma altitude de 565 metros. O ponto mais alto é o Monte do Broa, na Serra do Jabuticabal, com 718 metros. Possui uma área de 595,84 km². O clima é tropical de altitude com inverno moderado e seco e, verão quente e chuvoso. Temperatura média anual de 24º Celsius e precipitação pluviométrica de 1 600 mm. O terreno é ondulado e o solo predominante é o Arenito Bauru datado da era cenozóica.

A economia da cidade é baseada no agronegócio e, cada vez mais, nos serviços. Já foi a maior produtora mundial de goiaba, uma das maiores de tomate, o que, aliado a outros produtos gerou na cidade uma concentração de indústrias alimentícias, as quais - a partir dos anos 1980 - se transferiram para o Centro-Oeste devido a incentivos fiscais.

Durante a década de 1980, vivenciou enriquecimento associado à laranja, mas a partir da década de 1990 sua economia se diversificou sem que alcançasse as antigas taxas de crescimento econômico e populacional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

O estabelecimento de cursos superiores e o desenvolvimento dos serviços vieram acompanhados de relativa estagnação populacional e econômica em relação às cidades vizinhas. A população do município pouco variou de 1990 até 2009 configurando clara queda de taxa de natalidade associada a migração de jovens para outras cidades e Estados em busca de melhores oportunidades de trabalho. Na Educação, dentre as principais destacamos, ITES – Instituto Taquaritinguense de Ensino Superior, Fatec e ETEC, claro, além das escolas públicas particulares de Ensino Infantil ao Médio. Extraído de https://pt.wikipedia.org/wiki/Taquaritinga em 21/04/2025.



Imagem 3: Localização do município de Taquaritinga (em vermelho no mapa de São Paulo): extraído de Wikipédia https://pt.wikipedia.org/wiki/Taquaritinga#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_Taquaritinga.svg em 21/04/2025

Do desenvolvimento

"Desde os primórdios até nossos dias, notamos que o município passou por vários "ciclos de desenvolvimento". O primeiro desses "ciclos" é o que antecede o ato de nascimento oficial da cidade, que se deu em 1868. Vamos denominá-lo de "ciclo pré-fundação". Embora, oficialmente, a nossa cidade tem seu registro de nascimento ocorrido a 8 de junho de 1868, que corresponde à data da escritura da doação das terras, mas o seu surgimento de fato retroage entre os anos de 1825 a 1840, com a vinda de dona Maria Francisca de Jesus, "a dona da capa preta", viúva de Manoel Francisco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

de Castilho, que formaram a Família Castilho – Capa Preta, que tem descendentes até hoje em nossa cidade e região". Extraído de https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia.

"O segundo "ciclo" compreende desde a data da fundação (1868), passando pela elevação do Patrimônio à categoria de Distrito de Paz, subordinado à Comarca de Jaboticabal. Depois é elevado à categoria de Vila; em seguida, a criação e a instalação do Município; a elevação da Sede do Município à categoria de Cidade, culminando com a criação e a instalação da Comarca. Esse segundo "ciclo" que vai de 1868 a 1908, vamos denominá-lo de "ciclo da emancipação e consolidação político-administrativo e judiciário" de nosso Município. Entre a doação das terras (1868), que se constitui no ato oficial do surgimento de nossa cidade, até que ocorresse a sua emancipação político-administrativa (1892), transcorreram 24 anos. Entre a emancipação político-administrativa, está consolidada com a criação do Município (1892) e a instalação da Comarca (1908), transcorreram mais 16 anos". Extraído de https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia.

"O terceiro período se caracteriza pela "consolidação econômica do Município", que se deu com a chegada dos trilhos da estrada de ferro. Esse "ciclo" vai de 1901 até os primeiros anos da década de 30. Foi o período áureo do ciclo do café. A estrada de ferro, sem dúvida, foi o marco que consolidou o progresso de nosso município. A partir da instalação da estrada de ferro, novas fazendas com a cultura do café foram se instalando". Extraído de https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia.

"O quarto "ciclo" compreende um período de grandes dificuldades, que se estendeu do ano de 1930 até 1950. A crise do café deu origem a uma crise política, que culminou com um período ditatorial, durante o Governo de Getúlio Vargas, que durou 15 anos (de 1930 a 1945). Esse período vamos chamá-lo de ciclo de recessão econômica". Extraído de https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia.

"O quinto "ciclo" teve seu início a partir dos anos 50. Tivemos um período de transição até o início da década de 60. A partir do início dessa década ocorreu um novo "ciclo" de grande desenvolvimento e crescimento, que se estendeu pelos anos 70 e 80. Durante esse período a cidade se expandiu, com o surgimento de diversos bairros periféricos e instalação de indústrias. Esse período o denominamos de "ciclo de desenvolvimento e crescimento". Foi nessa época que começaram a surgir os novos bairros – São Sebastião, Talavasso, Vila Buscardi, Vila Di Santi". Durante os anos 60, se estendendo pelos anos 70, aqui se instalaram várias indústrias – Colombo, Peixe, Paoletti – que transformavam produtos agrícolas em produtos industrializados. A partir da década de 80, a cidade passou a crescer para a parte sul, com o surgimento dos bairros Santo Antonio, Paraíso e a nordeste, com a abertura dos loteamentos denominados Jardim Contendas e Residencial Laranjeiras, que se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

constituem na parte nova e mais nobre da cidade". Extraído de https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia.

"O sexto "ciclo" teve seu início na década de 90 e se estendeu até anos 2000. A década de 90 foi de grandes dificuldades, motivadas pela desativação de indústrias, fechamento de casas comerciais, inadimplência de produtores agrícolas com os baixos preços da laranja, que se constituía no principal produto agrícola, gerador de riquezas que movimentava todo o comércio de nosso Município. Todos esses fatores desembocaram no desemprego em massa, principalmente dos trabalhadores braçais, ocasionando sérios problemas sociais. Esse período o denominamos de ciclo de estagnação econômica". Extraído de https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia.

"A partir do ano 2000, a cidade voltou a ter um período de crescimento lento mas com consistência. Foi implantado o "Centro Empresarial", localizado à margem da Rodovia SP-333, onde se encontram instaladas empresas e indústrias de porte, que empregam um número considerável de trabalhadores. O nosso comércio é formado por empresários competentes e sólidos financeiramente. O setor agrícola teve uma migração de cultura: os pomares de laranja sofreram uma sensível diminuição, dando lugar ao plantio da cana-de-açúcar, que vem dando sustentação à nossa economia. Esse período vamos denominá-lo de "ciclo da restauração do crescimento", o que nos leva a acreditar que o nosso Município e a nossa cidade encontrarão o caminho do progresso sustentável". Extraído de https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia. Acessado em 21/04/2025.

Guariroba (Distrito de Taquaritinga)

O local onde se localiza Guariroba é conhecido mesmo antes da fundação de Taquaritinga, pois em suas proximidades habitava a Família Capa Preta, proprietária de grande extensão de terras.

A matriarca da Família Castilho, que se chamava Maria Francisca de Jesus Castilho, apelidada de "a mulher da capa preta" – que deu origem à alcunha – recebeu estas terras do próprio Imperador Dom Pedro I, pois ela, sendo amiga da Imperatriz Leopoldina, foi ama de leite de Dom Pedro II.

Maria Francisca, juntamente com seus filhos e agregados, instalou-se à beira de um riacho e ali passou a cultivar diversas culturas, além da criação de gado e suínos que se reproduziam ao largo.

José Francisco de Castilho, o primeiro Capa Preta, usava cavanhaque, era homem de baixa estatura, e terminou seus dias em companhia de seu filho João Francisco, à beira do Ribeirão dos Porcos (a designação "dos Porcos" do Ribeirão se originou da intensa criação de suínos a que ele se dedicava). Capa Preta fazia de Rio Claro o seu mercado, levando porcos e trazendo sal.

O surgimento do povoado que deu origem a Guariroba aconteceu do cruzamento da estrada que ligava Ribeirãozinho (atual Taquaritinga) à localidade de Boa Vista das Pedras (atual Itápolis),

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

com outra que já existia e ligava as fazendas. Esse caminho rústico era conhecido por “picadão do Capa Preta”, aberto na mata fechada e que dava acesso à propriedade do Capa Preta, que ficava nas imediações e abrangia uma grande extensão de terras, incluindo os bairros São João e Barra Mansa, e os atuais distritos de Agulha, Tapinas e Ururaí, entre outras localidades.

Essa “picada” feita por Capa Preta, desde o Ribeirão dos Porcos até Rio Claro, para o comércio de suínos, foi utilizada como orientação para a construção da Rodovia Washington Luiz (SP-310).

No cruzamento dessas duas estradas foi construído um casebre que servia de residência e de “venda”, onde eram comercializados “secos e molhados”. O local onde estava instalado era conhecido por “cabeceira”. Os habitantes que residiam, em sua maioria, na parte mais baixa, próxima da via de acesso à propriedade do Capa Preta, subiam até a “cabeceira” para fazer suas compras. Ao redor dessa casa começaram a surgir outras e, em pouco tempo já se transformava num pequeno vilarejo.

Por volta de 1890 chega ao local José Pires de Góes, que veio da cidade de Araras. Ali adquiriu uma grande extensão de terra e fixou residência. Em sua propriedade estava instalada uma roda d´água que movimentava uma verdadeira indústria: monjolo, moinho de fubá, fábrica de aguardente, olaria, além das culturas de café, cana de açúcar, algodão, etc.

José Pires de Góes, historicamente, é considerado um dos fundadores de Guariroba. Por ser uma pessoa religiosa, fez uma doação de terras para ali ser construída uma capela. Doou também uma área onde foi construído o cemitério. Atualmente o sr. Góes tem seu nome perpetuado na principal praça do distrito, ornamentada com um busto do homenageado. Já Alzino Micalli foi o doador das terras onde foi construída a escola do distrito.

Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Guariroba_(Taquaritinga). Acessado em 21/04/2025.

Atividade econômica (Guariroba)

A base econômica sempre foi a agricultura, uma característica que se firmou com os imigrantes italianos. Hoje Guariroba ocupa o 1º lugar do município na produção de goiaba, embora produza também laranja e limão.

Algumas indústrias têm unidades no distrito, como a APPA PRODUTOS ALIMENTICIOS, a POLPAS MR IND. COM. ALIMENTOS e a CASMAR NATURE IND. COM. DE FRUTAS, que empregam cerca de 150 pessoas. Essas indústrias são as transformadoras de alimentos e processadoras de matéria-prima vinda das lavouras do distrito e da região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Guariroba_(Taquaritinga). Acessado em 21/04/2025.

1.3.3 – Finalidade

Avaliação de valor do imóvel para fins de processo número 0002449-77.2024.8.26.0619.

1.4 – Atividades Básicas

Etapas desenvolvidas durante a realização do trabalho avaliatório.

- Não foi possível a vistoria na data marcada de 08/04/2025 às 14:45, pois Emerson Chiarotti, filho e inventariante de Eder Edemir Chiarotti não estava presente no local. O mesmo é proprietário de empresa situada no estabelecimento periciado. Deste modo este signatário achou por bem aguardar uma eventual data melhor para realizar a vistoria no imóvel. Este signatário não peticionou nos autos o novo reagendamento pois no dia e hora marcados nenhuma das partes do processo compareceu no local do encontro e em nenhum momento entrou em contato com este profissional para demonstrar interesse no acompanhamento da perícia. Foi alinhado juntamente com o Sr. Emerson Chiarotti nova data para 19/04/2025 às 08:00.
- Diagnóstico de mercado;
- Coleta de dados: procedidas através de levantamentos realizados em anúncios, anúncios, classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde situa o imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor do Imóvel;
- Considerações finais e conclusão.

1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens

Valor de mercado é a expressão monetário de um bem na data da referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedora das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

"Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente", extraído da NBR14653-1.

"A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes, claramente explicitada. "Extraído da NBR14653-1.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possuam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- Perfeita mobilidade dos fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado;

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

- O Valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

- "5.2 – Valor de Mercado: a quantia estimada pelo qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coração."

1.6 – Condições e Limitações

Este Laudo de Avaliações segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações **prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.**

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização desta Avaliação em conexão com qualquer outro.

A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional. Para fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos **considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico;**

Por último, esta avaliação vale apenas para a finalidade a que se destina, conforme item 1.3.3, razão pela qual é vedada seu uso por outros fins diferente daquele já citado.

1.7 – Diagnóstico de Mercado

O imóvel se encontra no bairro centro de Guariroba, há poucos estabelecimentos comerciais, na extremidade do bairro, aproximadamente 250 metros da igreja e salão da paróquia. No local podemos identificar alguns estabelecimentos de cuidados com veículos, um posto de combustível há aproximadamente 220 metros do imóvel. Estão presentes aos arredores do imóvel, muitas casas, sendo predominante a existência de imóveis residenciais.

Guariroba possui algumas empresas de alimentos, uma delas é a que está instalada no próprio local. Outro destaque é a Zaine Alimentos e Polpas MR, estas últimas estão localizadas em área industrial do distrito. As empresas empregam a maioria das pessoas de cidades próximas, como Taquaritinga, município a qual pertence Guariroba. Boa parte da população do distrito exerce atividade no setor agrário.

Todos os serviços básicos são fornecidos nesta região: coleta de lixo, distribuição de água e rede de esgoto, iluminação pública. A pavimentação do local é de satisfatória para boa.

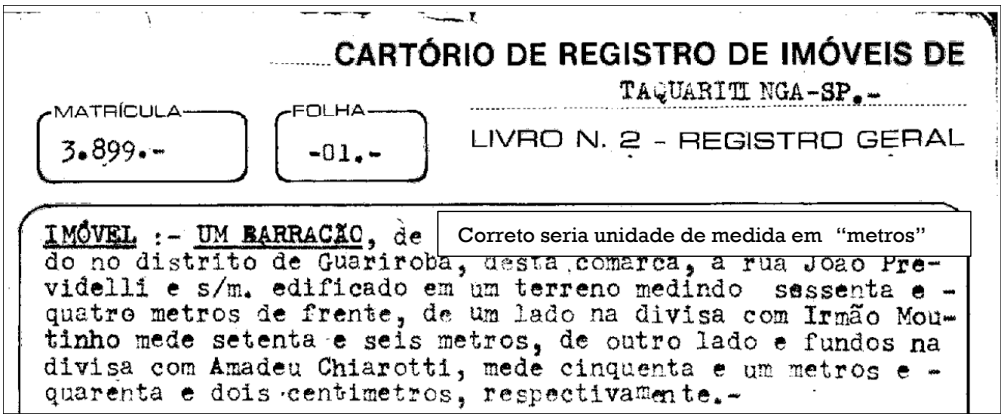
O desempenho do mercado e sua liquidez é considerado como RUIM.

1.8 – Anamnese sobre as áreas e matrículas dos imóveis

Este profissional, após conversa e consulta de documentos entregues pelo Sr. Emerson Chiaorotti, juntamente com o profissional de topografia Jader (proprietário da Engefra) identificou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

que a descrição do perímetro que se encontra na matrícula é aquele que se encontra demonstrada na imagem "1".


CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
TAQUARITINGA-SP.-
MATRÍCULA 3.899.-
FOLHA -01.-
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
IMÓVEL :- UM BARRACÃO, de
Correto seria unidade de medida em "metros"
do no distrito de Guariroba, desta comarca, a rua João Previdelli e s/m. edificado em um terreno medindo sessenta e quatro metros de frente, de um lado na divisa com Irmão Moutinho mede setenta e seis metros, de outro lado e fundos na divisa com Amadeu Chiarotti, mede cinquenta e um metros e quarenta e dois centimetros, respectivamente.-

O advérbio acima "respectivamente" sugere que "de outro" lado mede na divisa com Amadeu Chiarotti 51,42 metros e "fundos" mede também na divisa com Amadeu Chiarotti 51,42 metros. Deste modo este signatário levantou os perímetros aproximados conforme a referida imagem "1" apresentada neste laudo pericial.

2 – METODOLOGIA

Será aplicado com os preceitos das NBR 14653-1 e NBR14653-2 utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno, especificamente o método por tratamento de fatores, e o Método Evolutivo, compondo a avaliação das Edificações.

2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." NBR14653-1

O Método comparativo de dados de mercado é para avaliação de bens e realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliando. Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos e características dos elementos comparáveis, constituintes da amostra pesquisada.

2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Utiliza-se fatores de homogeneização e saneamento de amostras com relação ao bem avaliando.

2.1.2 - Método Evolutivo

O método evolutivo é utilizado em caso de um imóvel construído num terreno que tenha benfeitorias. Nesse cenário, o valor da área construída é calculado independentemente do valor do terreno, quando não encontrado imóveis semelhantes para que seja determinada uma média. O método evolutivo consiste em descobri o custo básico das benfeitorias.

2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação

A NBR14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis".

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

O nível de precisão está condicionado à qualidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos estudados. Para tal precisão, impõe ainda, a confiabilidade de cada um dos elementos estudados seja assegurada quanto:

- Idoneidade e a completa identificação das fontes;
- Descrição das características;
- Características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes;
- Levantamentos de campo, utilizando-se técnicas e equipamentos adequados;
- Visita de campo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

- Levantamento e coleta de dados amostrais para avaliação do imóvel objeto deste trabalho;
- Levantamento de documentos necessários para a elucidação dos fatos referente a avaliação;
- Utilização de material fotográfico, com o objetivo de uma melhor visualização do imóvel;

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)

2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão – Valor do Terreno

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	***Caracterização do imóvel avaliando***	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	*Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento*	Adoção de situação paradigma	3
2	***Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados***	12	*5*	3	1
3	***Identificação dos dados de mercado***	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo*	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas*	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados*	2
4	***Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores***	*0,80 a 1,25*	*0,50 a 2,00*	*0,40 a 2,50**	3
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admíssivel de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea					
Total de pontos obtidos					**9**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:	
a) apresentação do laudo na modalidade completa;	OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação	OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central	OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser consideradps os seguintes critérios:	
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;	
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau II terá 3 pontos;	
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.	

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	*III*	*II*	*I*	*Laudo*
Pontos Mínimos	*10*	*6*	*4*	*I*
Itens obrigatórios no grau correspondente	*2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II*	*2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I*	*Todos, no mínimo no Grau I*	

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores

Descrição	*Grau III*	*Grau II*	*Grau I*	*Laudo*
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	*≤30%*	*≤40%*	*≤50*	*3*

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação 2 e Precisão 3

2.2.2 – Grau de Fundamentação Quantificação de Custo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Análise do grau de fundamentação de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011 para o Método Evolutivo

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	***Estimativa do custo direto***	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente com os devidos ajustes	2
2	***BDI***	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	***Depreciação física***	*Calculado por levantamento de custo de recuperação de bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos*	*Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação*	*Arbitrado*	2

Total de pontos obtidos	**5**

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;	OK
b)identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação	OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central	OK

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser consideradps os seguintes critérios:

a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau II terá 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores				
Graus	*III*	*II*	*I*	*LAUDO*
Pontos Mínimos	*7*	*5*	*3*	*I*
Itens obrigatórios no grau correspondente	*1, com os demais no mínimo no grau II*	*1 e 2 no mínimo no grau II*	*Todos, no mínimo no Grau I*	

2.2.3 – Grau de Fundamentação Método Evolutivo

Análise do grau de fundamentação de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011 para o Método Evolutivo					
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	***Estimativa do valor do terreno***	Grau III no método comparativo ou involutivo	Grau II no método comparativo ou involutivo	Grau I no método comparativo ou involutivo	1
2	***Estimativa de custos de reedição***	Grau III da fundamentação do método de quantificação de custo	Grau II da fundamentação do método de quantificação de custo	Grau I da fundamentação do método de quantificação de custo	2
3	***Fator de comercialização***	*Inferido em mercado semelhante*	*Justificado*	*Arbitrado*	1
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admíssivel de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea					
Total de pontos obtidos					**5**
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b)identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central					OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser consideradps os seguintes critérios:
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau II terá 3 pontos;
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	*III*	*II*	*I*	*LAUDO*
Pontos Mínimos	*8*	*5*	*3*	
Itens obrigatórios no grau correspondente	*1 e 2 com o 3, no mínimo no grau III*	*1 e 2 no mínimo no grau II*	*Todos, no mínimo no Grau I*	*I*

2.3 – Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS

Imóvel urbano industrial, possui um terreno de 3.466,75 metros quadrado com construção de 3 galpões cada um com área de 205 metros quadrados, uma casa com área de 45,00 metros quadrados, um escritório de 60,44 metros quadrados e banheiro. Situado a rua João Previdelli, número 77, Centro no distrito de Guariroba – Taquaritinga/SP.

3.1 – Localização

O posicionamento dos imóveis dentro do perímetro urbano possui as características de endereço conforme capítulo 1.3.1

- Referência Principal de via pública: Rua João Previdelli.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

3.1.2 – Acesso e localização

Na rodovia Laurentino Mascari, pegue a entrada à direita para Guariroba próximo ao quilômetro 159 + 600 acessando a via Eitel Bassoli, percorrendo a referida via por 1,1 km. Após, continue reto para acessar a rua Ricieri Micali. Percorra a referida via pública até a deflexão para a rua João Previdelli (após aproximadamente 200 metros). Percorra a rua João Previdelli por aproximadamente 200 metros até chegar no imóvel avaliado.

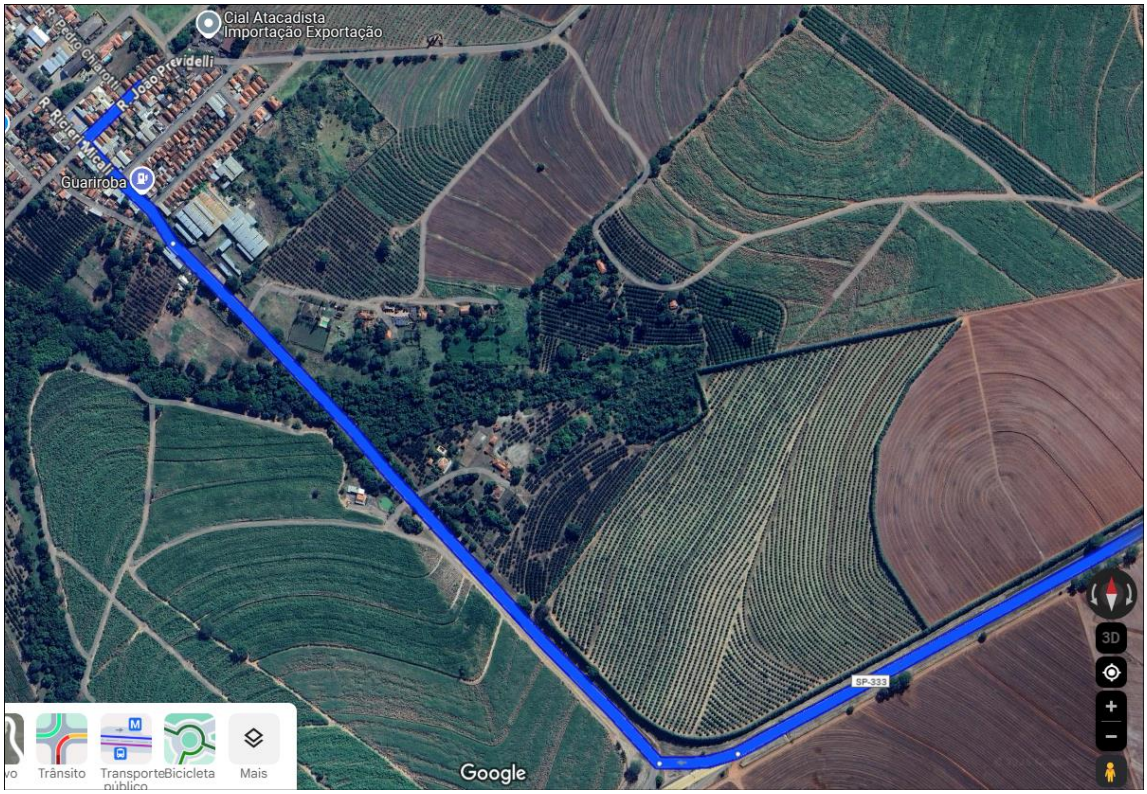


Imagem 6: Acesso ao imóvel (extraído de google maps)

3.1.3 – Ocupações circunvizinhas

Nas proximidades do imóvel encontramos, dentre outros:

- Tipo de imóveis: Residencial Unifamiliar;
  - Padrão construtivo: dos mais diversos.
- Postos de Combustível;
- Lanchonetes e mercados;
- Igreja;
- Oficina de lavagem de veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

3.1.4 - Infraestrutura urbana

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo próximo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5 – Características construtivas

Galpões: Possui 3 galpões construído em alvenaria (um ao lado do outro) com área de 205 metros quadrados cada, com cobertura de telhas de fibrocimento sob estrutura de madeira, sem forração ou laje, com instalações elétricas precárias e expostas. A cobertura é de duas águas divididas em duas áreas, dando a impressão de ser apenas dois barracões. O estado de conservação é precário, com janelas quebradas, desplacamento do reboco, umidades e rachaduras, iniciando processo de ruína do prédio, tendo avaliado por este signatário **como "sem valor agregado ao terreno".**

Escritório: possui área de 60,44 m^2 construído em alvenaria, provavelmente sob infraestrutura e supra estrutura em concreto armado, com cobertura de telhas cerâmicas sob estrutura de madeira, sem laje e com forro em PVC. Possui recepção, três salas, e um banheiro. **Revestimentos:** piso cerâmico em toda área e azulejo cerâmico até a altura do pé-direito no banheiro, rebocada e "amassiada" em PVA com pintura látex na face interna e na área externa apenas rebocada e pintada. **Esquadrias:** porta da entrada em ferro com esquadro fechado em vidro texturizado não temperado e pintura esmalte. Portas internas em madeira com batente e pintura para madeira, janelas de 4 folhas (duas fixas e duas de correr) com esquadro fechado em vidro texturizado não temperado para a recepção e duas salas, para uma das salas e banheiro, janela basculante com esquadro fechado em vidro texturizado não temperado.

Casa: possui área de 45,00 m^2 construído em alvenaria, provavelmente sob infraestrutura e supra estrutura em concreto armado, com cobertura de telhas cerâmicas sob estrutura de madeira, sem laje e com forro em madeira tipo cedrinho. Possui sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro externo. **Revestimentos:** piso cerâmico em toda área e azulejo cerâmico apenas na área da pia da cozinha, rebocada e "amassiada" em PVA com pintura látex na face interna e na área externa apenas rebocada e pintada. **Esquadrias:** porta da entrada em ferro com esquadro fechado em vidro texturizado não temperado e pintura esmalte. Portas internas em madeira com batente e pintura para madeira, janelas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

de 6 folhas (duas fixas, dois esquadros com fechamento em vidro não temperado e duas de correr), para a cozinha e banheiro, janela basculante com esquadro fechado em vidro texturizado não temperado. O local funciona como escritório, sala de reunião e depósito. **Banheiro externo**: construído em alvenaria rebocada e com pintura em látex nos locais não revestidos de azulejo, com área de 4,5 m^2, com cobertura de telhas de fibrocimento sob estrutura de madeira, sem laje e forro, porta de ferro e janela basculante com fechamento em vidro não temperado. Piso cerâmico e azulejo cerâmico até a altura de 1,50 metros. **Depósito**: pequena dispensa de área 4,25 m^2, construído em alvenaria rebocada e com pintura em látex, com cobertura de telhas cerâmicas sob estrutura de madeira, sem laje e forro, porta de ferro e janela basculante com fechamento em vidro não temperado. Piso cerâmico revestindo o chão.

Observação e comentários adicionais: ainda existe ao lado dos galpões (na divisa dos fundos) uma cobertura em arco semicircular coberto com lona, entretanto sem valor agregado ao imóvel; também existe dois tanques de combustível e uma bomba, entretanto não pertence ao imóvel avaliado, considerando que são máquinas e equipamentos de montagem e desmontagem, e que possuem ativo da empresa instalada no local; o galpão 3 foi construído na divisa com o galpão do imóvel vizinho à esquerda (de quem de frente se encontra de frente para o imóvel) e depois foi desagregado (desmanchado) parte deste galpão 3 por exigência de documentação do corpo de bombeiro.

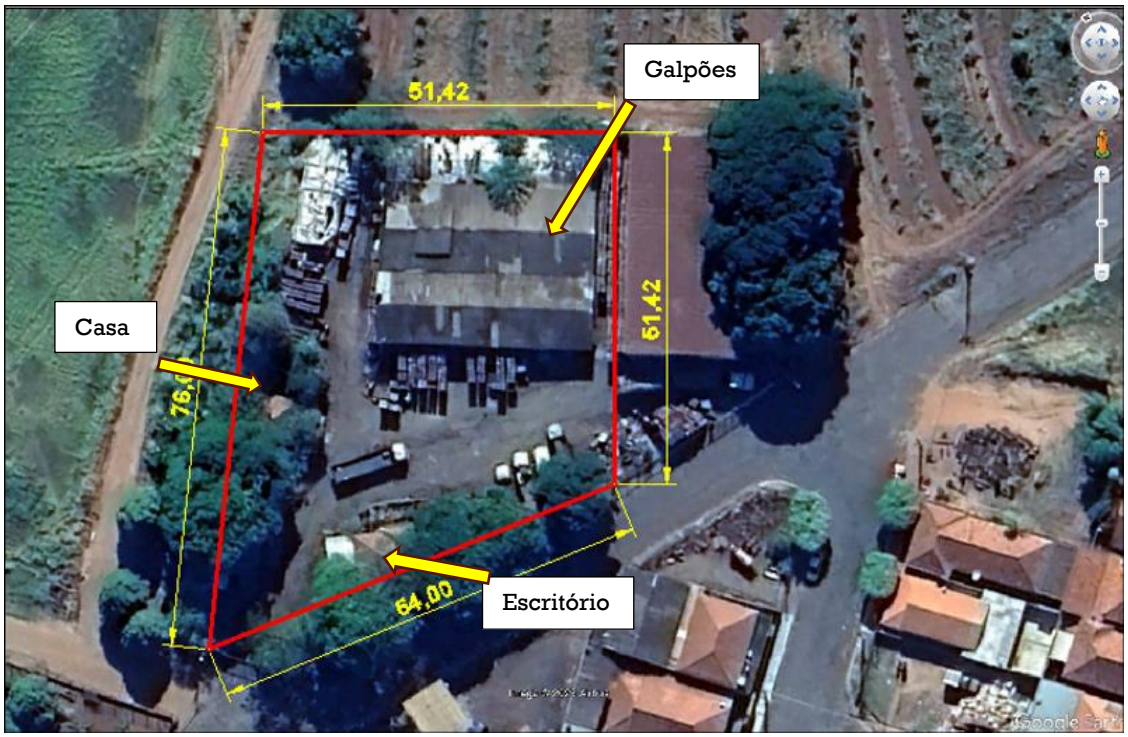


Imagem 5: Reprodução adaptada da imagem 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Maiores detalhes no registro fotográfico em anexo.

4 – COLETA DE DADOS

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

Conforme já discorrido no diagnóstico de mercada, a liquidez do local é ruim, deste modo não foi possível levantar amostras referente ao trabalho para comparação com características semelhantes ao do imóvel avaliado. Desta forma foi realizado uma entrevista com corretores da cidade perguntando qual seria o valor do metro quadrado do terreno do imóvel com base em: sua localidade, área de 3.466,75 metros quadrados e sem as construções encontradas.

5 – DA AVALIAÇÃO

Este profissional, optou por avaliar o imóvel de acordo com o somatório do valor da terra nua com o valor das benfeitorias, aplicando-se um fator de comercialização devidamente justificado.

Após discorrido sobre os procedimentos de identificação e avaliação do bem, seguiremos com as questões avaliatória.

5.1 – Da avaliação do terreno

Foi desenvolvida a pesquisa imobiliária, conforme anexo A e B, no qual este profissional encontrou o valor unitário do metro do imóvel.

5.1.1 - Valor Unitário Médio e Específico

O valor unitário médio do metro quadrado (lote nu sem benfeitorias) encontrado foi de R$ 201,67. Considera-se esse valor, com a média de todas as amostras, porém sem o devido saneamento destas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Amostras					Desvio padrão (6 amostras) R$ 66,83		R$ 268,50 R$ 134,83	
Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área terreno m2	Valor imóvel	VU m2 (terra nua)	Oferta ou transação	Média homogeneizada	Eliminar	Desvio padrão
1	Transacionado	3466,75	R$ 693.350,00	R$ 200,00	1,000	R$ 200,00	Não	
2	Transacionado	3466,75	R$ 468.011,25	R$ 135,00	1,000	R$ 135,00	Não	
3	Transacionado	3466,75	R$ 866.687,50	R$ 250,00	1,000	R$ 250,00	Não	R$ 66,83
4	Transacionado	3466,75	R$ 1.040.025,00	R$ 300,00	1,000	R$ 300,00	Sim	
5	Transacionado	3466,75	R$ 693.350,00	R$ 200,00	1,000	R$ 200,00	Não	
6	Transacionado	3466,75	R$ 433.343,75	R$ 125,00	1,000	R$ 125,00	Sim	
			Média VU Simples	R$ 201,67	Média	R$ 201,67		

As amostras 4 e 6 ficaram fora do desvio padrão de R$ 66,83.

Deste modo, o valor unitário específico do terreno encontrado também foi de **R$ 196,25**. Considera-se no valor unitário específico a média de todas as amostras saneadas, ou seja, exclui-se as amostras que ficaram fora devido ao tratamento e saneamento.

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área terreno m2	Valor imóvel	VU m2 (terra nua)	Oferta ou transação	Média homogeneizada	Eliminar
1	Transacionado	3466,75	R$ 693.350,00	R$ 200,00	1,000	R$ 200,00	Não
2	Transacionado	3466,75	R$ 468.011,25	R$ 135,00	1,000	R$ 135,00	Não
3	Transacionado	3466,75	R$ 866.687,50	R$ 250,00	1,000	R$ 250,00	Não
5	Transacionado	3466,75	R$ 693.350,00	R$ 200,00	1,000	R$ 200,00	Não
			Média VU Simples	R$ 196,25	Média	R$ 196,25	

O valor avaliado do terreno para as áreas foi calculado conforme abaixo.

V. terreno = área x R$/m2

V. terreno = 3.466,75 x R$ 196,25

V. terreno = **R$ 680.349,69**

Terreno (nu, sem benfeitorias) avaliado em R$ 680.349,69

(seiscentos e oitenta mil, trezentos e quarenta e nove reais e centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

5.2 – Do valor das benfeitorias dos imóveis

O valor das benfeitorias foi desenvolvido com base no valor ajustado do metro quadrado construído do Sinduscon de São Paulo aplicado o fator de depreciação de Ross-Heidecke. Após, foi multiplicado pela área da benfeitoria.

5.2.1 – CUB (Custo Unitário Básico)

Conforme já discorrido neste trabalho no capítulo 3.1.5. os galpões não possuem valor agregado devido ao seu estado de conservação de quase em ruínas, deste modo serão avaliado apenas o escritório e a casa (no qual também funciona como um escritório).

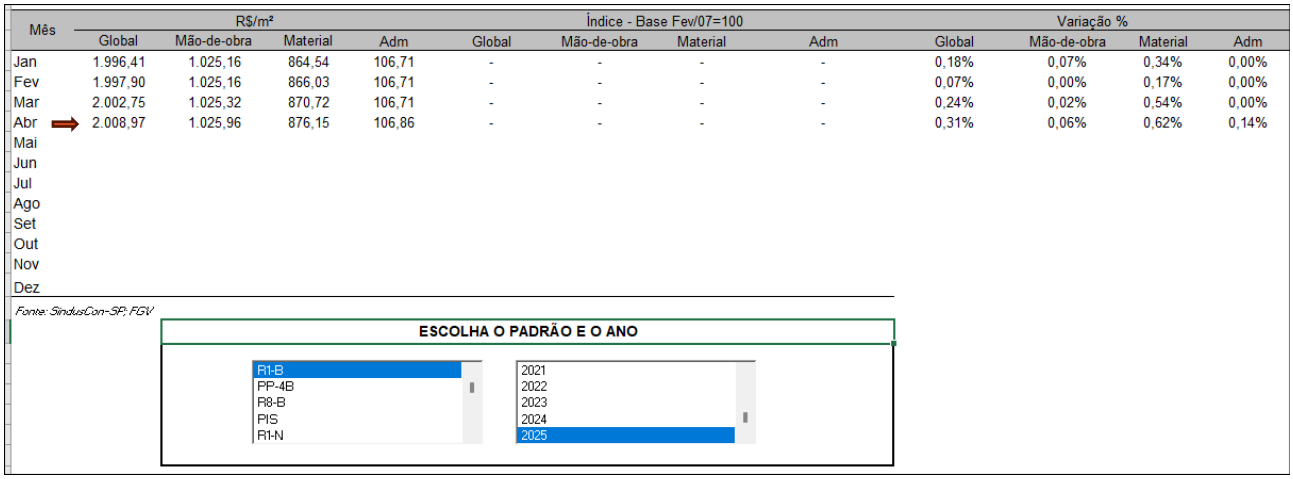
Para efeito de valor ajustado, foi aplicado a tabela P.L.S. abaixo para atenuar o valor atribuído para a categoria R1-B pois as duas edificações (casa e escritório) possui menos ambientes e elementos construtivos ausentes (como por exemplo a supre estrutura laje).

O valor das construções foi encontrado com base no CUB do Sinduscon do Estado de São Paulo R1-B de forma ajustado pela P.L.S. (Planilha de Levantamento de Serviço) da Caixa Econômica Federal.

Levantamento CUB equivalente (edificações)			
Descrição	**Incidência**	**Aplicado**	**Percentual equivalente**
Serviços preliminares e gerais	2,30%	100%	2,30%
Infra estrutura	4,59%	100%	4,59%
Supra estrutura	13,27%	75%	9,95%
Paredes e Painéis	8,16%	100%	8,16%
Esquadrias	7,14%	100%	7,14%
Vidros e plásticos	1,56%	100%	1,56%
Coberturas	8,67%	100%	8,67%
Impermeabilizações	1,53%	100%	1,53%
Revestimentos Internos	7,65%	100%	7,65%
Forros	1,53%	100%	1,53%
Revestimentos Externos	4,21%	100%	4,21%
Pintura	4,59%	100%	4,59%
Pisos	8,67%	75%	6,50%
Acabamentos	1,15%	100%	1,15%
Inst. Elétricas e Telefonias	3,83%	100%	3,83%
Instalações hidráulicas	3,70%	100%	3,70%
Inst. de esgoto e águas pluviais	3,93%	100%	3,93%
Louças e Metais	4,21%	100%	4,21%
Complementos	0,26%	0%	0,00%
Outros Serviços	9,06%	0%	0,00%
Obs: Adaptado da PLS da Caixa Ec. Federal		**Fator equivalente**	**85,21%**

Tabela P.L.S. da Caixa Econômica Federal adaptada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Mês	R$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.996,41	1.025,16	864,54	106,71	-	-	-	-	0,18%	0,07%	0,34%	0,00%
Fev	1.997,90	1.025,16	866,03	106,71	-	-	-	-	0,07%	0,00%	0,17%	0,00%
Mar	2.002,75	1.025,32	870,72	106,71	-	-	-	-	0,24%	0,02%	0,54%	0,00%
Abr	2.008,97	1.025,96	876,15	106,86	-	-	-	-	0,31%	0,06%	0,62%	0,14%
Mai												
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP; FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R1-B
PP-4B
R8-B
PIS
R1-N

2021
2022
2023
2024
2025

Disponível em https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/ na "série histórica".

Aplicando o fator da P.L.S. de 85,21% temos; R$ 2.008,97 x 0,8521, igual ao CUB ajustado de **R$ 1.711,84**.

Da depreciação

Representa o percentual de depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke (anexo D) conjugado com a análise de vida útil do projeto conforme tabela de Bureau (anexo E).

Para a casa e escritório consideramos uma idade de aproximadamente 30 anos, tendo a vida útil do projeto de: **42,86%** (30 anos do prédio dividido por 70 VUP – tabela de Bureau).

As edificações foram consideradas como "necessitando de reparos simples - E".

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
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

Extraído do anexo D, o fator de depreciação das edificações que será aplicado, será de **0,5748.**

5.2.2 – Dos cálculos das construções

Compilando as informações dos capítulos 5.2.1, o valor das construções ficou como segue abaixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Descrição área	Área total	CUB m2	Referência do CUB	Coeficiente - características elementos construtivos	CUB ponderado utilizado	Fator de depreciação	Valor
Casa	45,00	**R$ 2.008,97**	**R1-B**	0,8521	R$ 1.711,84	0,5748	**R$ 44.278,45**
Escritório	60,44	**R$ 2.008,97**	**R1-B**	0,8521	R$ 1.711,84	0,5748	**R$ 59.470,88**
Galpões	615,00	**R$ 0,00**	**NA**	Sem valor	R$ 0,00	NA	**R$ 0,00**
	Total construção						**R$ 103.749,33**

Benfeitorias avaliadas em R$ 103.749,33 (cento e três mil, setecentos e quarenta e nove reais e centavos)

5.3 – Do valor total do imóvel

O valor total do imóvel objeto deste trabalho será a soma do valor do terreno mais as benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização. O fator de comercialização atribuído por este signatário foi de 0,95, justificado pela: a) liquidez fraca do mercado no distrito conforme explicitado no capítulo 1.7; b) somado com a quantidade de construções sem valor agregado que podem até desvalorizar o imóvel pois despenderam de gastos para eventuais demolições.

Vf = (Vtn + CB) x Fc

Onde:

Vf é valor final;

Vtn é o valor do terreno nu (sem benfeitorias);

CB é custo das benfeitorias;

Fc é fator de comercialização.

Concluindo o cálculo, logo:

Vf = (R$ 680.349,69 + R$ 103.749,33) x 0,95

Vf = **R$ 744.894,07**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

R$ 744.894,07 (setecentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e noventa e quatro reais, e centavos)

6 – CONCLUSÃO

O valor encontrado do imóvel de matrícula 3.899 do CRI de Taquaritinga é de:

R$ 744.894,07

Para fins didáticos é permitido por norma ao avaliador o arredondamento do valor em até um por cento. Diante disso, defino o valor da propriedade objeto deste trabalho em:

R$ 745.000,00.

R$ 745.000,00 (setecentos e quarenta e cinco mil reais)

7 – QUESITOS

Apenas os requerentes propuseram quesitos.

2.1) Queira o Sr. Perito informar qual o logradouro e numeral onde está localizado o imóvel que está averbado na matrícula 3.899 do CRI de Taquaritinga/SP

Resp.: Rua João Previdelli, nº 77, distrito de Guariroba – Taquaritinga/SP.

2.2) Queira o Sr. Perito informar as coordenadas geográficas do referido imóvel.

Resp.: Conforme o teor das folhas 80 da petição deste signatário concomitante ao despacho do excelentíssimo juiz de folhas 82, não há necessidade de levantar as coordenadas geográficas, caso haja insistência este perito irá apresentar honorários complementares para o referido levantamento. O perímetro e localização estão bem explorados no inteiro teor do capítulo 3 e subcapítulos, além do capítulo 1.3.1.

2.3) Queira o Sr. Perito informar as medidas, área e delimitações do terreno onde está edificado o referido imóvel.

Resp.: Respondido no capítulo 1.3.1.

2.4) Queira o Sr. Perito informar qual a área construída inserida no terreno.

Resp.: Respondido no capítulo 3.1.5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

2.5) Informar se a totalidade da área construída possui projeto aprovado, licença de obra e habite-se junto a Prefeitura Municipal.

Resp.: Não.

2.6) Informar se as benfeitorias possuem algum vício construtivo graves.

Resp.: Os galpões estão comprometidos, possuem rachaduras e umidades. Estão em processo de ruína. A casa e escritório necessitam de simples reparos.

2.7) Informar se as benfeitorias possuem alguma restrição de uso, relacionadas ao zoneamento ou parcelamento do solo.

Resp.: Não.

2.8) Informar o padrão construtivo, o estado de conservação e idade aparente das benfeitorias.

Resp.: Respondido no capítulo 5.2.1.

2.9) Informar quais as características dos imóveis que fazem divisas com o referido imóvel.

Resp.: Dividi com imóveis rurais.

2.10) Informar qual a finalidade do referido imóvel se é comercial ou industrial.

Resp.: Industrial.

2.11) Queira o Sr. Perito informar quais os equipamentos comunitários que estão localizados no seu entorno e se é servido de transporte público.

Resp.: É servido de transporte público até 250 (praça da igreja). Próximo existe praça com equipamentos comunitários.

2.12) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está ocupado.

Resp.: Sim.

2.13) Caso o imóvel esteja desocupado informar se está devidamente fechado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Resp.: O perímetro encontra-se fechado na frente, aos fundos e do lado esquerdo de quem de frente se encontra para o imóvel. O lado direito não tem o perímetro fechado pois é a continuação da indústria que funciona em duas matrículas,

2.14) Informar se houve alguma modificação estrutural na edificação.

Resp.: Apenas os galpões sem valor agregado da matrícula 3.899 foram desagregados do galpão que se encontra na matrícula vizinha de número 23.003 conforme imagem 1, fotos 26, 43 e 44.

2.15) Queira o Sr. Perito informar qual a Metodologia a ser utilizada para avaliação do referido imóvel.

Resp.: Método Evolutivo.

2.16) Queira o Sr. Perito informar qual a distância das principais Rodovias mais próximas.

Resp.: Respondido no capítulo 3.1.2.

2.17) Caso o imóvel está sendo ocupado informar qual está sendo a atividade fim.

Resp.: Atividade de produção de alimentos.

2.18) Queira o Sr, perito acrescentar algo que considere importante sobre o imóvel. Ficamos à disposição caso necessitem para acompanhamento da perícia in loco e demais assessorias acerca do presente objeto.

Resp.: A prova técnica foi atendida no laudo pericial.

ENCERRAMENTO

Diante do trabalho de avaliação exposto, dou por encerrado, o laudo pericial de avaliação do imóvel de matrícula 3.899 do CRI de Taquaritinga, com um total de 70 páginas, imagens, registro fotográfico (nos anexos) com 46 fotos e 6 anexos.

Taquaritinga, 03 de maio de 2025.

Sem mais,

José Wandir Petroccelli Junior

Engenheiro Civil - CREA: 5070680509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Acesso a propriedade



Foto 2: Rua João Previdelli à frente de quem se encontra de costas para o imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 3: Rua João Previdelli à direita de quem se encontra de frente para o imóvel



Foto 4: Via de terra à esquerda de quem se encontra de frente para o imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 5: Vista do pátio interno, galpões aos fundos e escritório à esquerda



Foto 6: Fachada do escritório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

As fotos 7 a 15 são registro referente ao escritório



Foto 7: Recepção



Foto 8: Recepção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 9: Sala I



Foto 10: Sala II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 11: Sala III

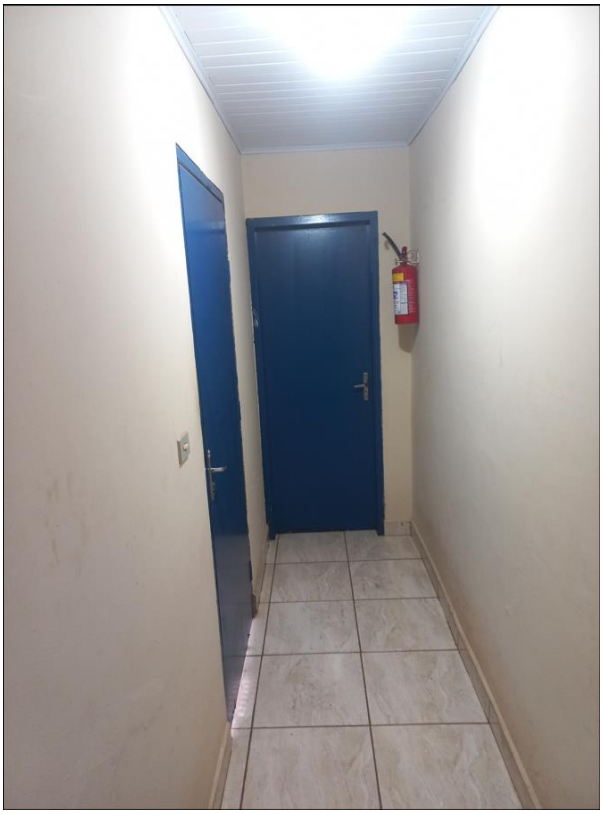


Foto 12: Corredor interno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 13: Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 14: Vista do pátio e galpões ao fundo



Foto 15: Vista lateral do escritório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

As fotos 16 a 24 são registro referente à casa (ao qual também funciona como escritório)



Foto 16: Vista latera da casa



Foto 17: Vista lateral da casa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 18: Sala de televisão (atualmente sala de escritório)



Foto 19: Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 20: Dormitório I (atualmente sala de reunião)



Foto 21: Dormitório II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 22: Fundos da casa



Foto 23: Pequeno depósito e banheiro externo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 24: Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

As fotos 25 a 44 são registro referente aos galpões que foram considerados "SEM VALOR AGRAGADO" devido ao estado precário em quase ruínas. Não serão discorridos comentários e nem descritos os ambientes dos galpões pois entende este signatário não agregar valor ao estudo da avaliação.



Foto 25: Galpões da propriedade

O galpão à direita da foto pertence a matrícula 23.003, tendo de ser desagregado dos galpões do imóvel avaliado para atender normativa de licença do corpo de bombeiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 26: Marcação de onde iniciava o galpão do imóvel avaliado, na divisão com o galpão de outra matrícula.



Foto 27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 28



Foto 29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 30



Foto 31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 32



Foto 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 34



Foto 35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 36



Foto 37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 38



Foto 39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 40



Foto 41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Foto 42



Fotos 43 e 44: Foto 43 é a face apontada na foto 44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.



Fotos 46: Sistema de abastecimento de combustível com ativo da empresa, não pertence ao imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32 (TERRENO)

Amostra

Nº Am.	«Área»	«Valor»	V.U.	Oper.	Valor Homog.
1	3.466,75	693.350,00	200,00	1,00	200,00
2	3.466,75	468.011,25	135,00	1,00	135,00
3	3.466,75	866.687,50	250,00	1,00	250,00
«4»	3.466,75	1.040.025,00	300,00	1,00	300,00
5	3.466,75	693.350,00	200,00	1,00	200,00
«6»	3.466,75	433.343,75	125,00	1,00	125,00

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau I, os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 2,00.

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau I, o conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 0,50 e 2,00.
Todas as amostragens estão dentro deste limite, atendendo aos requisitos da NBR 14653-2 Fatores Grau I.
Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

• Valor Homog. ***Equação:***
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

• Área: Tamanho da área em metros quadrados. ***(variável não utilizada no modelo)***

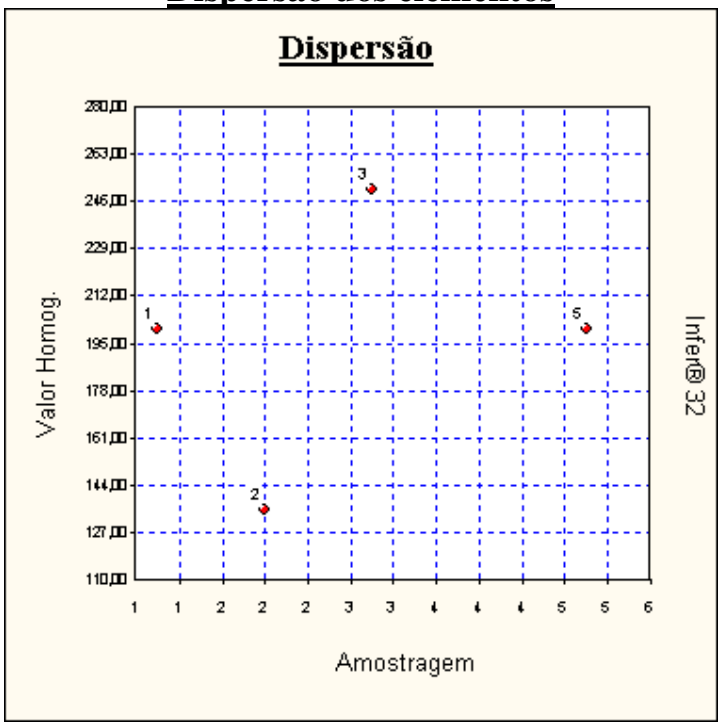
• Valor: Valor de oferta ou transação da amostra selecionada. ***(variável não utilizada no modelo)***

• V.U.: Valor Unitário do metro quadrado sem o devido saneamento de dados.
Equação:
[Valor]/[Área]

• Oper.: Fator que define valores para amostras com valor ofertado e amostras com valor transacionado; sendo 0,90 para valor ofertado e 1,00 para valores transacionados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

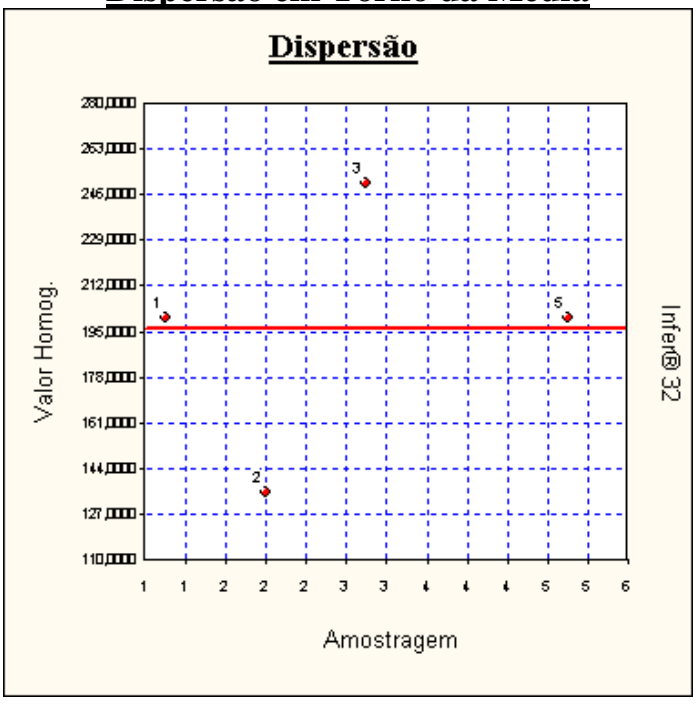


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	200,0000	196,2500	3,7500	0,0795	0,0918	14,0625
2	135,0000	196,2500	-61,2500	-1,2991	-1,5000	3751,5625

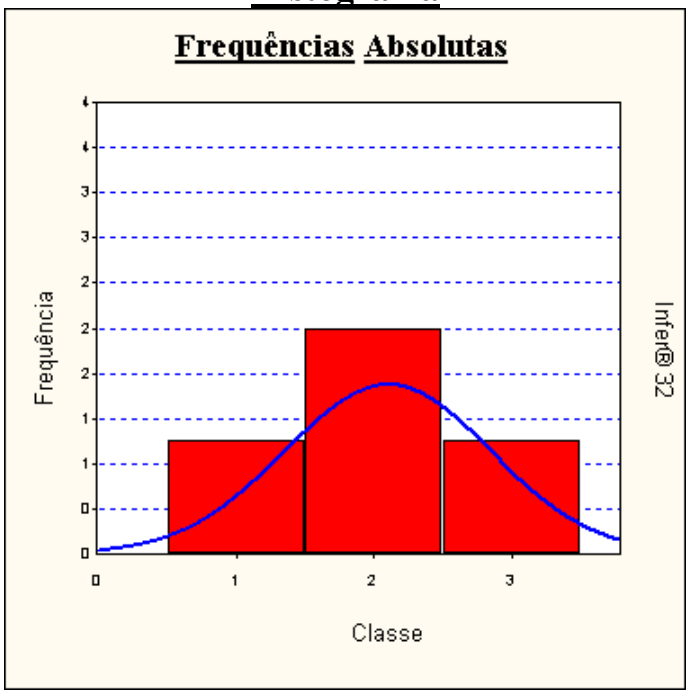
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

3	250,0000	196,2500	53,7500	1,1400	1,3163	2889,0625
5	200,0000	196,2500	3,7500	0,0795	0,0918	14,0625

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	135,0000	173,3333	1	25,00	135,0000
2	173,3333	211,6666	2	50,00	200,0000
3	211,6666	250,0000	1	25,00	250,0000

Histograma



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor Homog.	Erro/Desvio Padrão(*)
4	300,0000	-4,1624
6	125,0000	-4,1624

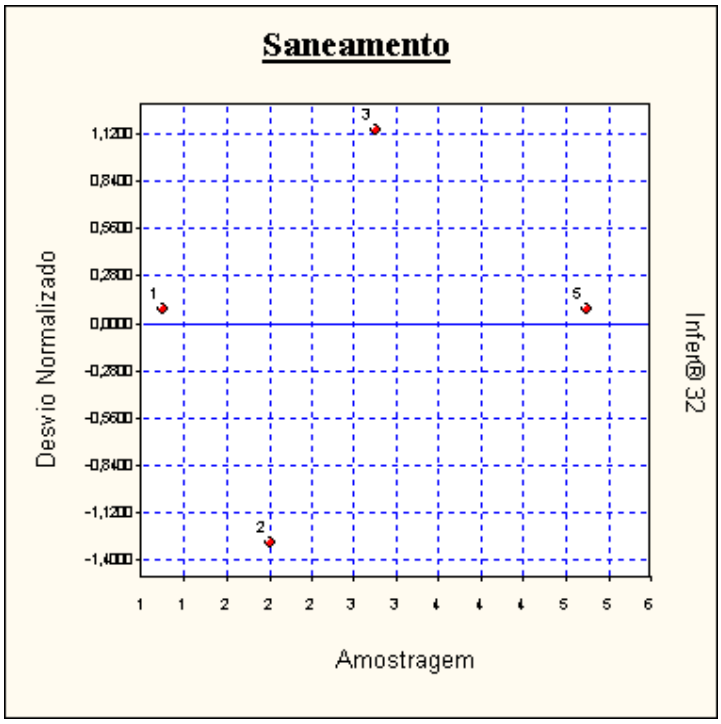
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

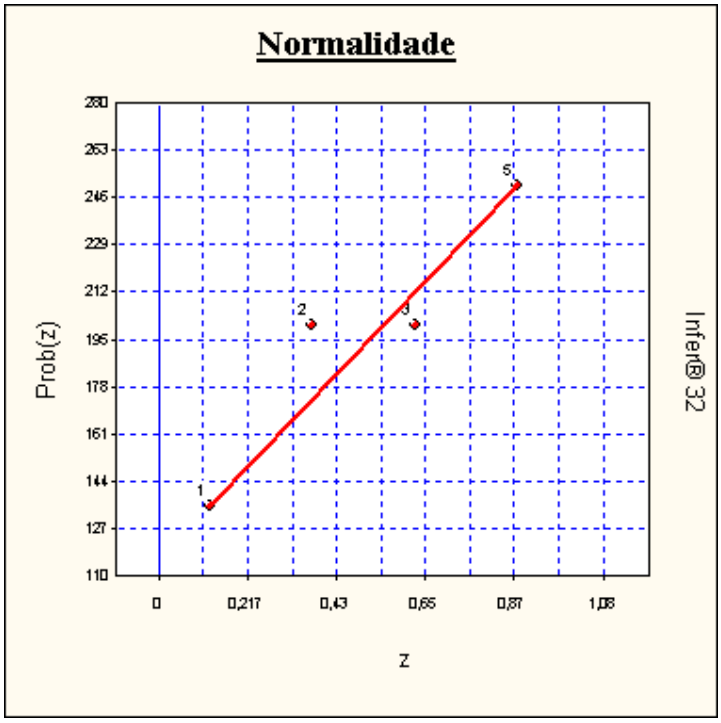
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Gráfico de Representação do Saneamento



Reta de Normalidade



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do Terreno = R$/m^2 196,25

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

Mínimo: R$/m^2 157,64
Máximo: R$/m^2 234,86

Para um Área de 3466,75 m^2, teremos:
Valor obtido = R$ 680.349,69
Valor mínimo = R$ 546.505,28
Valor máximo = R$ 814.194,10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS

Amostras					Desvio padrão (6 amostras)	**R$ 268,50**		
					R$ 66,83	**R$ 134,83**		
Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área terreno m2	Valor imóvel	VU m2 (terra nua)	Oferta ou transação	**Média homogeneizada**	**Eliminar**	**Desvio padrão**
1	Transacionado	3466,75	R$ 693.350,00	R$ 200,00	1,000	**R$ 200,00**	Não	**R$ 66,83**
2	Transacionado	3466,75	R$ 468.011,25	R$ 135,00	1,000	**R$ 135,00**	Não	
3	Transacionado	3466,75	R$ 866.687,50	R$ 250,00	1,000	**R$ 250,00**	Não	
4	Transacionado	3466,75	R$ 1.040.025,00	R$ 300,00	1,000	**R$ 300,00**	**Sim**	
5	Transacionado	3466,75	R$ 693.350,00	R$ 200,00	1,000	**R$ 200,00**	Não	
6	Transacionado	3466,75	R$ 433.343,75	R$ 125,00	1,000	**R$ 125,00**	**Sim**	
			Média VU Simples	R$ 201,67	**Média**	**R$ 201,67**		
					M. Saneada	**R$ 196,25**		

Disponibilidade

Nº Pesquisa	Município	Localização e observação	Corretores Informante	Número Corretor	Contato	Disponibilidade:
1	Taquaritinga	Opinião de mercado referente ao preço do valor do terreno avaliado	Luiz Carlos Corretor (Imobiliária PC)	27268	16 99991 2739	Contactado pessoalmente
2	Taquaritinga	Opinião de mercado referente ao preço do valor do terreno avaliado	Imobiliária Sales (Salim)	21300-J	16 3252 4000	Contactado pessoalmente
3	Taquaritinga	Opinião de mercado referente ao preço do valor do terreno avaliado	Vale do Minho (Arthur)	28445-J	16 3252 6221	Contactado pessoalmente
4	Taquaritinga	Opinião de mercado referente ao preço do valor do terreno avaliado	Nelson Maia, corretor da Portal Imobiliária	189069	16 3253 2668	Contactado pessoalmente
5	Taquaritinga	Opinião de mercado referente ao preço do valor do terreno avaliado	Gilmara (Remax)	229558	16 99734 0800	Contactado pessoalmente
6	Taquaritinga	Opinião de mercado referente ao preço do valor do terreno avaliado	Mirela (Giz Imobiliária)	38623-J	16 3253 4221	Contactado pessoalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Laudo Pericial – José W. Petroccelli Jr - CREA 5070680509 – 16-999639855 petroccelli.engenharia@gmail.com

ANEXO C – MATRÍCULA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAQUARITINGA-SP.-

MATRÍCULA 3.899.- FOLHA -01.-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL :- UM BARRACÃO, de tijolos e coberto de telhas, situado no distrito de Guariroba, desta comarca, à rua João Previdelli e s/m. edificado em um terreno medindo sessenta e quatro metros de frente, de um lado na divisa com Irmão Moutinho mede setenta e seis metros, de outro lado e fundos na divisa com Amadeu Chiarotti, mede cinquenta e um metros e quarenta e dois centimetros, respectivamente.-

PROPRIETÁRIO :- LOTHERIO DE CARLI, do comércio e s/m. Leonilda Clementina Pelicano de Carli, do lar, brasileiros, -- proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, esta portadora do CPF. 982.371.018-04 e aquele 012.330.098-34.

TÍTULO AQUISITIVO :- Transcrito sob nº 16.750 -Lº "AD" -- Fls. 137, deste Cartório.- Taquaritinga, 26 de Outubro de 1.979.-

OFICIAL DESIGNADO.,

" R. 1-M. 3.899 "

Taquaritinga, 26 de Outubro de 1.979.-

TRANSMITENTE :- LOTHÉRIO DE CARLI e s/m. Leonilda Clementina Pelicano de Carli, (acima qualificados).-

ADQUIRENTE :- AGIHIRO MIURA, do comércio, portador do CPF.- nº 434.937.778-68, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a criação da lei do divórcio com Tioko Kodamo Miura; EDER EDEMIR CHIAROTTI, do comércio, casado sob o regime de comunhão de bens e anteriormente a criação da lei - do divórcio com Nazima Aparecida Abrão Chiarotti, portador do CPF. 605.245.538-15; residente e domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO :- Venda e Compra.-

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de Venda e Compra, lavrada nas notas do 2º Tabelião (Wilson de Nuevo Campos) desta comarca, em 15 de Outubro de 1.979 -Livro nº 163 - Fls. 294.-

VALOR :- Cr.$ 350.00,00 (Trezentos e cinquenta mil cruzeiros).-

Escr. Autº.,

T.S.D. S/A - Ord. 478

"R.02" - Em 19 de Dezembro de 1.995.- (HIPOTECA)

Pela escritura lavrada em 30 de novembro de 1.995, nas notas do 1º Tabelião desta comarca, no livro nº 223, fls. 64/70

Continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

MATRÍCULA 3.899 | FOLHA 01.- VERSO

a firma GUARI FRUITS INDUSTRIA E COMERCIO DE POLPAS LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade, com séde na Chacara - Laranjeiras s/nº, no distrito de Guariroba, deste municipio e comarca, inscrita no CGC/MG. sob nº 61.784.336/0001-87, se -- confessou devedora do BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de economia mista, com sede na Capital Federal, por sua agencia nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 00.000.000/0257-71, da importancia de R$439.088,84 (quatrocentos e trinta e nove mil oitenta e oito reais e oitenta e quatro centavos), com juros-moratórios a taxa efetiva de 1% ao ano, e multa de 10%, com - vencimento para o dia 30 de novembro de 2.000; e em garantia da divida confessa, os proprietários AGIHIRO MIURA e s/m. Tiko Kodama Miura e EDER EDEMIR CHIAROTTI e s/m. Nazima Apareci da Abrão Chiarotti, já qualificados, deram ao credor, em HIPOTECA DE 1º GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, o imovel objéto desta matricula.- Esc. Autº., (Adelmo Pereira Marques Junior).-

"AV.03" - Em 09 de junho de 2.009.- (PREMONITORIA)

Procede-se a presente, nos termos do requerimento datado de 14 de junho de 2.009 e certidão anexa, datada de 27 de janeiro de 2.009, extraída pelo Distribuidor Judicial desta comarca, que ficam microfilmados neste Cartório, a fim de ficar constando que em 27 de janeiro de 2.009, fora distribuída contra **GUARI FRUITS IND. E COM. DE POLPAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 61.784.336/0001-87; **FLAVIO HITIRO MIURA**, já qualificado; e, **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, portador do RG. nº 6.164.908-SSP. e do CPF/MF. sob nº 605.245.538-15, uma ação de Execução de Título Extrajudicial (feito nº 171/09), para o Cartório da 2ª Vara desta comarca, no valor de R$ 144.577,25 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e setenta e sete reais e vinte e cinco centavos), onde figura como exeqüente o **BANCO TRIANGULO S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº 17.351.180/0001-59, estando o imóvel desta matricula sujeito à Penhora e Arresto.- O Oficial, (Nelson Luis Milanetto).- Rolo nº 3.035 – Protocolo nº 89.172.-

"AV.04" - Em 09 de junho de 2.009.- (RETIFICAÇÃO)

Procede-se a presente, nos termos do disposto na letra "a", do inciso I do artigo 213, da Lei dos Registros Públicos, alterada pela Lei 10.931, de 02.08.2.004 e letra "a" do item 123.1, Capitulo XX, das NSCGJ-SP., a fim

continua fls. 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA - SP
Nelson Luis Milanetto - Oficial
LIVRO N. 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 3.899 | FICHA 02

de ficar constando que a data correta do requerimento constante da Av.03 retro é 14 de maio de 2.009, e não como constou.- O Oficial, _____ (Nelson Luis Milanetto).- Rolo nº 3.035 – Protocolo nº 89.172.- (Isenta de emolumentos, conforme Parecer 246/2008-E – Processo CG 2008/51037).-

"AV.05" - Em 27 de setembro de 2.011.- (PENHORA)

Por Mandado datado de 26 de abril de 2.010, extraído pela 1ª Vara da comarca de Taquaritinga, dos autos de Execução (feito nº 400/96), devidamente assinado pela MM. Juíza de Direito daquela Vara, Dra. Miriana Maria Melhado Lima Maciel e demais documentos anexos, que ficam microfilmados neste Cartório, o **BANCO DO BRASIL S/A.**, já qualificado, **promove** contra **GUARI FRUITS INDUSTRIA E COMÉRCIO DE POLPAS LTDA.**, já qualificada; **COMERCIO E BENEFICIO DE CEREAIS GUARIROBA LTDA.**, com sede no distrito de Guariroba, na Rua João Previdelli nº 77, inscrito no CGC/MF. sob nº 50.503.119/0001-55; **AGIHIRO MIURA** e sua esposa **TIOKO KODAMA MIURA**; e, **EDER EDEMIR CHIAROTTI** e sua esposa **NAZIMA APARECIDA ABRÃO CHIAROTTI**, estes também já qualificados, para cobrança da importância de R$ 627.753,59 (seiscentos e vinte e sete mil, setecentos e cinqüenta e três reais e cinqüenta e nove centavos), entre outros, a **PENHORA do imóvel objeto desta matricula**.- O Oficial Interino, _____ (Adelmo Pereira Marques Junior).- Rolo nº 3.596 – Protocolo nº 104.192.-

"AV.06" - Em 05 de novembro de 2.013.- (PENHORA)

Por certidão para averbação de penhora *online*, extraída dos autos de Execução Civil nº de ordem 0178026652010, emitida em 05 de novembro de 2.013, pelo Diretor de Secretaria do 16º Ofício Cível – Foro Central da Comarca de São Paulo – SP, que fica digitalizado nessa Serventia, que OPINIÃO S/A, regularmente inscrita no CNPJ. sob nº 03.729.970/0001-10, **promove** contra **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado, para cobrança da importância de R$ 170.600,92 (cento e setenta mil e seiscentos reais e noventa e dois centavos), a **PENHORA da fração ideal do imóvel objeto da presente matrícula pertencente ao Executado Eder Edemir Chiarotti, qual seja a parte ideal de 50% (cinquenta por cento)**; ficando o mesmo nomeado como depositário deste. - A Substituta do Oficiala, _____ (Carolina Catizane de Oliveira Almeida).- Protocolo nº 114.299.-

Continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

MATRÍCULA 3.899 | FICHA 02 VERSO

"AV.07" - Em 15 de junho de 2015. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 01669007820095150142, ofício nº 201506.1211.00059578-IA-940, datada de 10 de junho de 2015, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. - A Oficiala, _____ (Débora Catizane de Oliveira). - Prenotação nº 120.413, de 15/06/2015. -

"AV.08" - Em 15 de junho de 2015 - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 00000445620115150142, ofício nº 201506.1212.00059583-IA-609, datada de 10 de junho de 2015, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. - A Oficiala, _____ (Débora Catizane de Oliveira). - Prenotação nº 120.414, de 15/06/2015. -

"AV.09" - Em 15 de junho de 2015 - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 00007902120115150142, ofício nº 201506.1212.00059584-IA-400, datada de 10 de junho de 2015, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens dos proprietários **EDER EDEMIR CHIAROTTI** e **AGIHIRO MIURA**, ambos já qualificados. - A Oficiala, _____ (Débora Catizane de Oliveira). - Prenotação nº 120.415, de 15/06/2015. -

"AV.10" - Em 08 de setembro de 2015. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 00100638220155150142, ofício nº 201509.0413.00072963-IA-030, datada de 04 de setembro de 2015, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TST – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – Vara do Trabalho de Taquaritinga, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do coproprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. - A Oficiala, _____ (Débora Catizane de Oliveira). - Prenotação nº 121.354, de 08/09/2015. -

Continua ficha 03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5
Marcelo Ottoni de Salvo Coimbra - Oficial Designado
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 3.899 | FICHA 03

"AV.11" - Em 04 de outubro de 2016. - (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 201609.2712.00193210-TA-180, por ordem expedida pelo TST – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, processo nº 00100638220155150142, que fica digitalizada e arquivada no Banco de Dados desta Serventia, a fim de ficar constando o **cancelamento da Averbação de Indisponibilidade**, constante da "AV.10" da presente Matrícula.- O Oficial Designado, _____ (Marcelo Ottoni de Salvo Coimbra). - Protocolo nº 125.299, em 04/10/2016. -

"AV.12" - Em 13 de outubro de 2016. - (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 201610.1014.00198588-TA-560, por ordem expedida pelo TST - Tribunal Superior Do Trabalho SP – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (Processo nº 00000445620115150142), que se encontra arquivado no Banco de Dados desta Serventia, a fim de ficar constando o **cancelamento da Averbação de Indisponibilidade**, constante da "AV.08" da presente Matrícula.- O Oficial Designado, _____ (Marcelo Ottoni de Salvo Coimbra). - Protocolo nº 125.360, em 04/10/2016. -

"AV.13" - Em 19 de abril de 2017 - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201704.0716.00267658-IA-031, processo nº 00100525820125150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP, Tribunal Regional do Trabalho, 15º Região, Vara do Trabalho de Taquaritinga, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **AGIHIRO MIURA**, já qualificado. – O Oficial, _____ (Marinho Dembinski Kern). - Prenotação nº 127.101, de 10/04/2017. –

"AV.14" - Em 31 de julho de 2017.- (CANCELAMENTO INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 201707.2414.00327515-TA-400, por ordem expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho SP – Tribunal Regional do Trabalho da 15º Região, processo nº 00100525820125150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, a fim de ficar constando o **cancelamento da Averbação de Indisponibilidade**, constante da "AV.13" da presente Matrícula. - O 1º Oficial Substituto, _____ (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 128.185, em 25/07/2017 _____

Continua no verso

MATRÍCULA 3.899 | FICHA 03 VERSO

"AV.15" - Em 20 de novembro de 2017.- (PENHORA DE FRAÇÃO IDEAL)
Por Certidão para Averbação de Penhora *online*, protocolo PH000188925, extraída dos autos da Execução Civil, número de ordem 0002124-36.2009, emitida em 13 de novembro de 2017, pela 2ª Oficio Civel de Catanduva/SP, que fica digitalizada nessa Serventia Extrajudicial, na qual figura como EXEQUENTE **CERRADINHO AÇUCAR, ETANOL E ENERGIA S.A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.062.997/0001-78, e como executados os proprietários **AGIHIRO MIURA** e sua mulher **TIOKO KODAMA MIURA,** já qualificados e GUARI FRUITS IND E COM DE POLPAS LTDA, inscrita no CNPJ/MF son nº 61.784.336/0001-87, foi **PENHORADO 50% do imóvel objeto da presente Matrícula**, para pagamento da dívida exequenda, no valor de **R$ 496.446,88** (quatrocentos e noventa e seis mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e oitenta e oito centavos), ficando o proprietário AGIHIRO MIURA, nomeado como depositário deste. - O Oficial, _____ (Marinho Dembinski Kern). - Prenotação nº 129.219, em 13/11/2017. -

"AV.16" - Em 18 de abril de 2018 - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201804.0914.00482936-IA-970, processo nº 00007073920105150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP, Tribunal Regional do Trabalho, 15º Região, Vara do Trabalho de Taquaritinga, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. – O 1º Oficial Substituto, _____ (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 130.732, de 13/04/2018. –

"AV.17" - Em 18 de abril de 2018 - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201804.0911.00482601-IA-440, processo nº 00007073920105150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP, Tribunal Regional do Trabalho, 15º Região, Vara do Trabalho de Taquaritinga, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. – O 1º Oficial Substituto, _____ (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 130.732, de 13/04/2018. –

"AV.18" - Em 18 de abril de 2018 - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201804.1018.00484503-IA-890, processo nº 00042432220138260619, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP, Tribunal Regional do Trabalho, 15º Região.

Continua na ficha 04

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5
Marinho Dembinski Kern - Oficial
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 3.899 | FICHA 04

Vara do Trabalho de Taquaritinga, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. – O 1º Oficial Substituto, _____ (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 130.734, de 13/04/2018. –

"AV.19" - Em 18 de abril de 2018. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201506.1212.00059584-IA-400, processo nº 00007902120115150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – SP, Vara Judicial de Taquaritinga, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **AGIHIRO MIURA**, já qualificado. – O 1º Oficial Substituto, _____ (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 130.732, de 13/04/2018. –

"AV.20" - Em 18 de abril de 2018 - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201804.0911.00482601-IA-440, processo nº 00007073920105150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP, Tribunal Regional do Trabalho, 15º Região, Vara do Trabalho de Taquaritinga, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **AGIHIRO MIURA**, já qualificado. – O 1º Oficial Substituto, _____ (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 130.732, de 13/04/2018. –

"AV.21" - Em 07 de maio de 2018. - (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos do Ofício nº 201804.1914.00491853-TA-051, por ordem expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 15º Região - SP, processo nº 00007073920105150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, a fim de ficar constando o **cancelamento da Averbação de Indisponibilidade**, constante da "AV.16" da presente Matrícula.- O 1º Oficial Substituto, _____ (Marinho Marimon Kern). - Protocolo nº 130.853, em 24/04/2018. -

"AV.22" - Em 07 de maio de 2018. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201804.2418.00494647-IA-580, processo nº 00061638920178260619, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TJSP – Tribunal de Justiça de São Paulo – SP, Taquaritinga, em que foi decretada a

Continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

MATRÍCULA 3.899 | FICHA 04 VERSO

INDISPONIBILIDADE dos bens do proprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. – O 1º Oficial Substituto, (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 130.857, de 25/04/2018. –

"AV.23" - Em 07 de maio de 2018. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201804.2418.00494647-IA-580, processo nº 00061638920178260619, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TJSP – Tribunal de Justiça de São Paulo – SP, Taquaritinga, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **NAZIMA APARECIDA ABRAO**, já qualificada. – O 1º Oficial Substituto, (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 130.857, de 25/04/2018. –

"AV.24" - Em 23 de julho de 2018 - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201807.1617.00554572-IA-609, processo nº 00100739220165150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 15º Região - SP, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. – O 1º Oficial Substituto, (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 131.654, de 17/07/2018. –

"AV.25" - Em 14 de maio de 2019.- (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 201905.0215.00786499-TA-810, por ordem expedida pelo TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Taquaritinga/SP – Central – 2º Ofício Judicial, processo nº 00061638920178260619, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, a fim de ficar constando o **cancelamento da Averbação de Indisponibilidade**, constante da "AV.22" da presente Matrícula. - O 1º Oficial Substituto, (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 134.641, de 03/05/2019. - Selo Digital: 1200553910D000001345411 97.-

"AV.26" - Em 14 de maio de 2019.- (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 201905.0215.00786499-TA-810, por ordem expedida pelo TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Taquaritinga/SP – Central – 2º Ofício Judicial, processo nº 00061638920178260619, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, a fim de ficar constando o **cancelamento da Averbação de**

Continua ficha 05

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5
Marinho Dembinski Kern - Oficial
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 3.899 | FICHA 05

Indisponibilidade, constante da "AV.23" da presente Matrícula. - O 1º Oficial Substituto, (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 134.641, de 03/05/2019. – Selo Digital: 1200553910D000001345411 97.-

"AV.27" - Em 14 de maio de 2019. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201905.0215.00786565-IA-031, processo nº 00061638920178260619, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Taquaritinga/SP – Central 2º Ofício, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. – 1º Oficial Substituto, (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 134.537, de 03/05/2019.- Selo Digital: 1200553910D000001345371 9W.-

"AV.28" - Em 27 de maio de 2019. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201905.1313.00800456-IA-430, processo nº 00109592320185150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – Vara do Trabalho de Taquaritinga/SP, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do proprietário **AGIHIRO MIURA**, já qualificado. – 1º Oficial Substituto, (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 134.647, de 15/05/2019.- Selo Digital: 1200553910D000001346471 9T.-

"AV.29" - Em 12 de setembro de 2019. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201909.0415.00920906-IA-450, processo nº 00061638920178260619, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e 2º Ofício Judicial da Comarca de Taquaritinga/SP, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da proprietária **NAZIMA APARECIDA ABRÃO**, já qualificada.- 1º Oficial Substituto, (Marinho Marimon Kern).- Prenotação nº 135.949, de 05/09/2019.- Selo Digital: 1200553910D000001359491 9I.

"AV.30" - Em 17 de outubro de 2019. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 201909.2517.00943593-IA-260, processo nº 00110530520175150142, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – Vara do Trabalho de Taquaritinga/SP, em que foi decretada a

Continua no verso

MATRÍCULA 3.899 | FICHA 05 VERSO

INDISPONIBILIDADE dos bens do proprietário **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. – 1º Oficial Substituto, (Marinho Marimon Kern). - Prenotação nº 136.282, de 07/10/2019.- Selo Digital: 1200553910D000001362821 95.-

"AV.31" - Em 20 de maio de 2021. - (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 202105.1415.01629724-TA-030, por ordem expedida pelo TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Central – 2º Ofício Judicial – Taquaritinga/SP, processo nº 00061638920178260619, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, para constar o **cancelamento da Averbação de Indisponibilidade**, constante da **"AV.29"** da presente Matrícula.- A Oficiala Designada, (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 142.452, de 14/05/2021.- Selo Digital: 1200553910D000001424522 1L.-

"AV.32" - Em 22 de julho de 2022. - (INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 202207.1117.02241069-IA-440, processo nº 00108946420118130696, que fica arquivada no Banco de Dados desta Serventia, ordem esta expedida pelo STJ – Superior Tribunal de Justiça de Minas Gerais/MG – Vara única de Prata/MG, em que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **EDER EDEMIR CHIAROTTI**, já qualificado. – A Oficiala Designada, (Maria Lenir Pinotti Anselmo). - Prenotação nº 147.185, de 13/07/2022. - Selo Digital: 1200553910D000001471852 2B.-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5
MARIA LENIR PINOTTI ANSELMO - OFICIALA DESIGNADA
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA | FICHA

CERTIDÃO - Pedido: 87001	CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 11, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº 3899, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais e pessoais além do que nela contém até a data de 27/10/2022 (NUMERO), foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do Provimento CG nº 04/2011, de 02 de março de 2011, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.	Emolumentos Estado Sec. Fazenda Registro Civil Trib. Justiça Ministério Público Imp. Municipal TOTAL	38,17 10,85 7,43 2,01 2,62 1,63 1,16 64,06
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)	
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Maria Lenir Pinotti Anselmo Oficiala Designada	
Taquaritinga, 28 de outubro de 2022		

SELO DIGITAL
1200553C30E00000135059223

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

ANEXO D – TABELA DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**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	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**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**	**0,1445**	**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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

ANEXO E – TABELA DE VIDA ÚTIL DE BUREAU

Lista de Vida Útil de Imóveis
(Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

ANEXO F – CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS PADRÃO

CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS-PADRÃO CONFORME A ABNT NBR 12721:2006

SIGLA	NOME E DESCRIÇÃO
R1-B	**Residência unifamiliar padrão baixo:** 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R1-N	**Residência unifamiliar padrão normal:** 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).
R1-A	**Residência unifamiliar padrão alto:** 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
RP1Q	**Residência unifamiliar popular:** 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.
PIS	**Residência multifamiliar - Projeto de interesse social:** Térreo e 4 pavimentos/tipo. Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-B	**Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo:** térreo e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-N	**Residência multifamiliar - prédio popular - padrão normal:** Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três Dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
R8-B	**Residência multifamiliar padrão baixo:** Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R8-N	**Residência multifamiliar, padrão normal:** Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
R8-A	**Residência multifamiliar, padrão alto:** Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.
R16-N	**Residência multifamiliar, padrão normal**: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.
R16-A	**Residência multifamiliar, padrão alto:** Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.
CSL-8	**Edifício comercial, com lojas e salas**: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
CSL-16	**Edifício comercial, com lojas e salas:** Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
CAL-8	**Edifício comercial andares-livres**: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.
GI	**Galpão industrial:** Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos

https://pt.wikipedia.org/wiki/Taquaritinga

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 12/08/2025 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004756-97.1996.8.26.0291 e código r6mCz3pt.