

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2^a
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO BONITO/SP.**

Processo Digital nº: 1000421-55.2024.8.26.0123

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Novos
Horizontes - Sicredi Novos Horizontes PR/SP

Executados: NP Agrícola Ltda.; Ney Ferreira de Assis Segundo; e Ana Paula
Cardozo de Barros Almeida

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA, engenheira civil, perita judicial nomeada nos autos da execução em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA¹**, elaborado nos limites do encargo judicial e em conformidade com os referenciais técnicos aplicáveis, fazendo-o nos termos que seguem.

¹ *Resumo: O presente laudo consolida a análise dos autos, a vistoria técnica realizada no imóvel, os registros fotográficos e a pesquisa de mercado tratada por fatores, com data-base em 06 de julho de 2026.*

SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.	IDENTIFICAÇÃO DA PERÍCIA	3
3.	OBJETO DA PERÍCIA	4
4.	OBJETIVO E FINALIDADE	4
5.	ESCOPO DOS TRABALHOS	4
6.	DOCUMENTOS E ELEMENTOS ANALISADOS	5
7.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	5
8.	REFERENCIAL NORMATIVO, TÉCNICO E LEGAL	6
9.	CARACTERIZAÇÃO REGISTRAL E CADASTRAL DO IMÓVEL	6
9.1.	Identificação e localização	6
9.2.	Terreno	7
9.3.	Benfeitorias averbadas	7
9.4.	Titularidade e registros relevantes	7
10.	VISTORIA TÉCNICA	8
11.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
12.	CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL	9
13.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	10
14.	METODOLOGIA AVALIATÓRIA	10
14.1.	Alternativa preferencial - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	12
14.1.1.	Parâmetros e fatores de homogeneização do terreno	12
14.2.	Alternativa subsidiária - Método Evolutivo	13
14.2.1.	Critérios para quantificação do custo das benfeitorias	13
14.3.	Critérios de tratamento	14
15.	PESQUISA DE MERCADO	14
16.	TRATAMENTO DOS DADOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO	15
17.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	16
18.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
19.	CONCLUSÃO	16
20.	RESPOSTAS AOS QUESITOS	16
21.	ENCERRAMENTO	16
	ANEXO IV - PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO	26
	ANEXO V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA	27

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial fundada em contrato bancário, promovida pela Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Novos Horizontes - Sicredi Novos Horizontes PR/SP em face de NP Agrícola Ltda., Ney Ferreira de Assis Segundo e Ana Paula Cardozo de Barros Almeida.

No curso da execução, foi determinada a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 6.099 do Registro de Imóveis de Capão Bonito/SP, de titularidade registral de Ney Ferreira de Assis Segundo e de sua esposa, Rosimara Teruel de Assis, com finalidade de prosseguimento dos atos expropriatórios.

Por decisão de fls. 373, o Juízo deferiu a realização da perícia e nomeou GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA, fixando que os trabalhos se iniciariam após o depósito dos honorários e que o laudo seria entregue no prazo de 30 (trinta) dias.

2. IDENTIFICAÇÃO DA PERÍCIA

Processo	1000421-55.2024.8.26.0123
Juízo	2ª Vara Cível da Comarca de Capão Bonito/SP
Magistrada	Dra. Caroline Costa de Camargo
Classe	Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente	Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Novos Horizontes - Sicredi Novos Horizontes PR/SP
Executados	NP Agrícola Ltda.; Ney Ferreira de Assis Segundo; e Ana Paula Cardozo de Barros Almeida
Perita judicial	Girlene Carolina de Oliveira - Engenheira Civil - CREA/SP 507096162
Bem avaliando	Imóvel urbano residencial - matrícula nº 6.099 do Registro de Imóveis de Capão Bonito/SP
Endereço registral	Rua Walter Jorge, nº 232, Vila Nova Capão Bonito, Capão Bonito/SP
Finalidade	Determinação do valor de mercado do imóvel penhorado para subsidiar a execução e os atos de expropriação
Data-base da avaliação	06/07/2026 (data da vistoria e referência da avaliação)

3. OBJETO DA PERÍCIA

O objeto da perícia consiste na avaliação do imóvel urbano residencial matriculado sob o nº 6.099 no Registro de Imóveis de Capão Bonito/SP, localizado na Rua Walter Jorge, nº 232, Vila Nova Capão Bonito, Capão Bonito/SP, abrangendo o terreno e as benfeitorias existentes, nos limites físicos e jurídicos que forem confirmados pela documentação atualizada e pela vistoria.

4. OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo é determinar, de forma tecnicamente fundamentada, o valor de mercado do imóvel avaliando, em moeda corrente nacional, para a data-base definida no laudo, fornecendo ao Juízo subsídios para o prosseguimento da execução e eventual adjudicação ou alienação judicial.

Não integram o escopo a apuração da dívida executada, a atualização de encargos bancários, a definição de preferências entre credores, a análise jurídica da penhora, a regularização registral ou cadastral, nem a emissão de juízo jurídico sobre domínio, posse ou responsabilidade das partes.

5. ESCOPO DOS TRABALHOS

- estudo dos autos, decisões judiciais e documentos relacionados ao imóvel;
- análise registral, cadastral e urbanística;
- planejamento e realização da vistoria técnica;
- registros fotográficos e medições compatíveis com a finalidade avaliatória;
- caracterização do terreno, das benfeitorias, da ocupação e do estado de conservação;
- caracterização da região e do mercado imobiliário local;
- pesquisa, verificação e tratamento dos dados de mercado;
- seleção e demonstração do método avaliatório;
- elaboração das memórias de cálculo, especificação e resultado;

- resposta aos quesitos eventualmente apresentados e elaboração dos anexos técnicos.

6. DOCUMENTOS E ELEMENTOS ANALISADOS

- processo digital nº 1000421-55.2024.8.26.0123, disponibilizado em PDF, contendo 401 folhas;
- petição inicial e documentos da execução;
- matrícula nº 6.099 do Registro de Imóveis de Capão Bonito/SP, emitida em 29/08/2025, juntada às fls. 332/336;
- decisão de penhora e diretrizes iniciais de avaliação, às fls. 342/343;
- decisão de nomeação da perita, às fls. 373;
- manifestação de aceitação e estimativa de honorários, às fls. 377/378;
- impugnação aos honorários e esclarecimentos da perita, às fls. 386/392.

Além dos documentos constantes dos autos, foram analisados os registros fotográficos da vistoria realizada em 06/07/2026 e a planilha técnica “1000421-55.2024.8.26.0123_Pesquisa_GO.xlsx”, contendo pesquisa de mercado, homogeneização dos elementos, verificação pelo critério de Chauvenet, intervalo de confiança e quantificação das benfeitorias.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

- a. As informações registrais consideradas correspondem à matrícula nº 6.099 disponibilizada nos autos, emitida em 29/08/2025. Eventual alteração registral posterior deverá ser verificada em certidão atualizada.
- b. As características físicas, o padrão construtivo e o estado de conservação foram examinados por inspeção visual e registros fotográficos, sem ensaios destrutivos ou investigação de elementos ocultos.
- c. A matrícula registra 155,16 m² de área construída. Para a composição avaliatória foi adotada a área física consolidada de 200,80 m² constante da memória de cálculo, o que indica divergência a ser conferida perante o cadastro municipal e o Registro de Imóveis.

- d. A avaliação considera o imóvel no estado aparente em que se encontrava na data-base, abrangendo o terreno e as benfeitorias visíveis. Não integra o escopo a regularização de ampliações, instalações, piscina ou demais intervenções eventualmente não averbadas.
- e. Não foram localizados quesitos formalmente apresentados pelas partes no processo disponibilizado.
- f. As declarações de corretores, anúncios e opiniões de terceiros constituem fontes de pesquisa sujeitas a confirmação e tratamento técnico; não substituem, isoladamente, a metodologia avaliatória.
- g. O resultado está vinculado à qualidade, contemporaneidade e representatividade da amostra de mercado utilizada, bem como às premissas e fatores explicitados na memória de cálculo.

8. REFERENCIAL NORMATIVO, TÉCNICO E LEGAL

- Código de Processo Civil, especialmente os dispositivos aplicáveis à prova pericial e à avaliação judicial;
- ABNT NBR 13752:2024 - Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT NBR 14653-1:2019 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no que for compatível com o caso concreto;
- demais normas, legislação urbanística, bases oficiais e referências técnicas efetivamente utilizadas.

9. CARACTERIZAÇÃO REGISTRAL E CADASTRAL DO IMÓVEL

9.1. Identificação e localização

A matrícula nº 6.099 identifica o imóvel originalmente como lote nº 24 da quadra nº 11 do loteamento Nova Capão Bonito, com frente para a antiga Rua 02, posteriormente denominada Rua Walter Jorge. A edificação recebeu o número municipal 232.

9.2. Terreno

Característica	Informação registral
Lote / quadra	Lote 24 / Quadra 11
Área do terreno	347,59 m ²
Frente	9,96 m para a Rua Walter Jorge
Fundos	9,80 m, confrontando com o lote 08
Lado esquerdo	34,38 m, confrontando com o lote 23
Lado direito	34,39 m, confrontando com o lote 25
Topografia	Não descrita na matrícula
Formato	Aparentemente regular, conforme dimensões registrais

9.3. Benfeitorias averbadas

A averbação AV-06 registra a construção, em 2006, de prédio residencial em alvenaria, com cobertura de telhas cerâmicas tipo romana, áreas internas e externas revestidas e pintadas, instalações canalizadas e os seguintes ambientes: garagem, sala de estar, sala de jantar, escritório, copa-cozinha, área de serviço, banheiro, circulação, um dormitório e duas suítes. A área construída averbada é de 155,16 m².

A averbação AV-07 registra que o prédio residencial situado na Rua Walter Jorge recebeu o número 232 e estava em condições de habitabilidade na data da vistoria municipal de 05/01/2006².

9.4. Titularidade e registros relevantes

Conforme o registro R-08, o imóvel foi adquirido por Ney Ferreira de Assis Segundo, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Rosimara Teruel de Assis. O cadastro municipal indicado no título é 01.06.055.0070-001-3.

A averbação AV-10 registra o cancelamento, em 2017, da hipoteca constituída em favor da Caixa Econômica Federal. A certidão de 29/08/2025 declarou não haver

² Na vistoria, constatou-se edificação residencial térrea em alvenaria, com cobertura predominantemente em telhas cerâmicas, ambientes revestidos e acabados, garagem coberta, áreas sociais integradas, dormitórios, banheiros, cozinha, área de serviço e espaço de lazer posterior com piscina e área gourmet. A configuração física observada é superior à área averbada, razão pela qual a diferença deverá ser tratada como ressalva de regularidade cadastral e registral.

alterações relativas à alienação ou ônus além das nela contidas. Posteriormente, o Juízo determinou a penhora do imóvel nestes autos.

A presente avaliação não substitui certidão de matrícula atualizada. A existência, extensão e preferência de penhoras, indisponibilidades, ônus ou restrições posteriores à certidão analisada deverão ser verificadas diretamente no Registro de Imóveis.

10. VISTORIA TÉCNICA

A vistoria técnica foi realizada em 06 de julho de 2026, em período diurno, com acesso às áreas externas e internas do imóvel. Foram efetuados registros fotográficos, inspeção visual dos ambientes, reconhecimento da implantação, verificação do padrão construtivo, da conservação aparente, do uso e das benfeitorias existentes. Não foram realizados ensaios destrutivos, testes de instalações ou levantamento cadastral de precisão.

10.1. Síntese das constatações de campo

Grupo	Verificações
Entorno	Via urbana pavimentada, ocupação predominantemente residencial, redes aparentes de energia, iluminação pública, drenagem superficial, passeios e acesso veicular.
Terreno	Lote urbano com frente aproximada compatível com a matrícula, implantação integralmente ocupada por residência, garagem e lazer. Topografia visualmente plana.
Edificação	Residência térrea em alvenaria, padrão médio, com áreas íntimas e sociais, garagem coberta, cozinha, lavanderia, piscina e área gourmet.
Conservação	Estado aparente entre regular e bom, com acabamentos funcionais e sinais ordinários de uso e manutenção.
Ocupação	Imóvel em uso residencial e mobiliado na data da vistoria.
Regularidade aparente	Área física adotada de 200,80 m ² , superior à área averbada de 155,16 m ² .
Mercado local	Pesquisa composta por dez ofertas de terrenos na região geoeconômica de Nova Capão e Vila Cruzeiro.

11. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel situa-se no bairro Nova Capão, em zona urbana consolidada do Município de Capão Bonito/SP, em trecho de ocupação predominantemente residencial da Rua Walter Jorge. O entorno é formado majoritariamente por edificações térreas de

padrão construtivo simples a médio e apresenta acesso direto pela via pública. Entre os melhoramentos públicos observados na diligência destacam-se pavimentação asfáltica, meio-fio e sarjeta, passeios parcialmente implantados, iluminação pública, rede aérea de energia elétrica, abastecimento de água, drenagem superficial, coleta de resíduos e serviços urbanos usuais. A designação específica da zona urbanística municipal não constou dos documentos disponibilizados; para fins desta avaliação, o imóvel foi caracterizado como inserido em zona urbana de uso predominantemente residencial, sem identificação de condicionante urbanística excepcional que demandasse ajuste autônomo de valor.

12. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

Uso atual	Residencial unifamiliar
Tipologia	Casa térrea isolada, com garagem e área de lazer
Área do terreno	347,59 m ² - conforme matrícula
Área construída	200,80 m ² - área adotada na memória de cálculo; matrícula registra 155,16 m ²
Padrão construtivo	Médio (referência R1-N/CUB)
Idade real/aparente	Construção averbada em 2006; vida decorrida adotada de 30 anos para fins de depreciação
Estado de conservação	Classe C - entre regular e bom, conforme inspeção visual
Topografia	Aparentemente plana
Ocupação	Residencial, ocupada e mobiliada na data da vistoria
Zoneamento	Zona urbana consolidada, de ocupação predominantemente residencial. A nomenclatura oficial da zona urbanística não foi confirmada nos documentos analisados.
Infraestrutura	Via pavimentada, meio-fio e sarjeta, passeios parcialmente implantados, iluminação pública, rede aérea de energia elétrica, abastecimento de água, drenagem superficial, coleta de resíduos e serviços urbanos aparentes.
Vagas	Garagem coberta com acesso por portão frontal; capacidade visual para mais de um veículo

13. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A pesquisa evidenciou oferta ativa de terrenos urbanos nos bairros Nova Capão e Vila Cruzeiro, com valores unitários originais heterogêneos em razão de diferenças de área, testada, profundidade, topografia e localização. Após a aplicação dos fatores de homogeneização e do saneamento estatístico, os dados apresentaram dispersão compatível com o tratamento adotado. O mercado foi considerado de liquidez normal para imóveis residenciais urbanos, sem que essa classificação implique garantia de prazo de comercialização.

14. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando a disponibilidade de dados comparáveis de terrenos e a existência de benfeitorias com área física divergente do registro, adotou-se o **MÉTODO EVOLUTIVO**:

- 1) O valor do terreno foi obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento por fatores, atingindo o Grau de Fundamentação II e de Precisão III.

Tabela 1 - grau de fundamentação para tratamento por fatores. (NBR 14653-2/19)

It	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
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 2,50a	3
Total					9

Tabela 2 - enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

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

- 2) O valor das benfeitorias foi estimado pelo **Método do Custo de Reprodução** depreciado, mediante referência CUB e coeficiente de Ross-Heidecke.

Tabela 4 - Grau de fundamentação para o Método Evolutivo

It	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado	1
Total					5

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação para o Método Evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 E 2, com 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau I	Todos

14.1. Alternativa preferencial - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para o terreno, foram utilizados dez elementos ofertados na região geoeconômica do avaliando. Os preços foram convertidos em valores unitários e homogeneizados pelos fatores de oferta, área, frente, profundidade, topografia e demais atributos efetivamente aplicáveis. O valor unitário adotado para o avaliando foi de R\$ 591,66/m².

14.1.1. Parâmetros e fatores de homogeneização do terreno

O valor do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a partir de dez ofertas localizadas na mesma região geoeconômica do avaliando. Inicialmente, os preços totais foram convertidos em valores unitários de terreno (R\$/m²).

Na sequência, cada elemento foi transportado para a situação paradigma do imóvel avaliando mediante tratamento por fatores, observados os limites de extrapolação e a pertinência mercadológica de cada variável. Foram considerados:

- (i) **fator de oferta**, igual a 0,90, destinado a absorver a margem ordinária de negociação dos preços anunciados;
- (ii) **fator frente**, tomando-se como referência 10,00 m para a 2ª região da CAJUFA, limitado aos fatores 0,8409 e 1,1892;
- (iii) **fator profundidade equivalente**, obtida pela divisão da área pela frente principal projetada, com faixa paradigma entre 25,00 m e 40,00 m, limites de 12,50 m e 80,00 m e expoentes 0,50 e 0,25, conforme o intervalo; (v) fator topografia, conforme as faixas normativas para terreno plano, aplane e declive;
- (iv) **Fator topografia**, calculado em função do relevo analisado e dentro das faixas de fatores de referência da CAJUFA, limitados entre 1,00 a 0,70; e
- (v) **fator área**, calculado individualmente pela relação entre a área da amostra e a área do avaliando, com expoente 1/4 para diferenças inferiores a 30% e 1/8 para diferenças iguais ou superiores a 30%;

O valor unitário homogeneizado de cada elemento resultou do produto do valor unitário original pelos fatores aplicáveis. Após o saneamento pelo critério de Chauvenet e a análise do intervalo de confiança, adotou-se o valor unitário de R\$ 591,66/m², resultando em R\$ 205.653,78 para o terreno de 347,59 m².

14.2. Alternativa subsidiária - Método Evolutivo

Para as benfeitorias, foi adotada a tipologia “Casa térrea - padrão médio (R1-N)”, área de 200,80 m², valor CUB de R\$ 2.670,26/m² e fator de obsolescimento/depreciação de 0,7533257, resultando em valor unitário depreciado de R\$ 2.011,58/m² e valor total de R\$ 403.924,36.

14.2.1. Critérios para quantificação do custo das benfeitorias

A benfeitoria foi quantificada pelo Método da Quantificação do Custo, com depreciação, integrada ao Método Evolutivo. Adotou-se área construída de 200,80 m², correspondente à configuração física consolidada na memória de cálculo, e a tipologia residencial unifamiliar térrea, padrão médio, equivalente ao padrão R1-N, com custo unitário básico (CUB) de R\$ 2.670,26/m², base de junho/2026. O estado de conservação foi enquadrado na Classe C, entre regular e bom, e a idade aparente considerada foi de 30 anos, para vida referencial de 70 anos.

O coeficiente de Ross-Heidecke foi calculado pela expressão

$$K = 1 - \{R + [(1 - R) \times c]\}$$

Sendo que $R = 0,5 \times [(x/n) + (x/n)^2]$ representa a parcela de depreciação por idade, x é a idade aparente, n é a vida referencial e c é o coeficiente correspondente ao estado de conservação, adotado em 0,0032.

Para x = 30 anos e n = 70 anos, obteve-se K = 0,6917. Considerando valor residual de 20%, o fator de obsolescimento foi determinado por $Fo = 0,20 + (0,80 \times K)$, resultando em $Fo = 0,7533$.

Assim, o valor unitário depreciado correspondeu a R\$ 2.011,58/m² e o valor total das benfeitorias a R\$ 403.924,36. Não foi aplicado fator de comercialização, adotando-se $Fc = 1,00$, porque o bem apresenta uso residencial unifamiliar próprio, sem

finalidade de exploração de renda, e não foram identificados dados de mercado suficientes para demonstrar vantagem ou desvantagem econômica autônoma decorrente da conjugação terreno-benfeitoria.

A introdução de fator distinto de 1,00, nessas condições, produziria ajuste não comprovado e potencial dupla contagem de atributos já refletidos nos componentes avaliados.

14.3. Critérios de tratamento

- identificação completa das fontes e contemporaneidade dos dados;
- verificação de semelhança quanto à localização, área, uso, padrão, estado de conservação, idade, topografia, testada e demais atributos relevantes;
- aplicação somente de fatores tecnicamente justificáveis e efetivamente relacionados à formação do valor;
- saneamento de dados discrepantes com demonstração objetiva;
- cálculo de intervalos, medidas de dispersão e testes pertinentes;
- enquadramento do grau de fundamentação e do grau de precisão quando aplicável.

15. PESQUISA DE MERCADO

A amostra foi composta por dez ofertas de terrenos urbanos localizados predominantemente em Nova Capão, com dois elementos em Vila Cruzeiro, no Município de Capão Bonito/SP. Foram consultados corretores e imobiliárias locais, com registro de endereço, fonte, contato, valor ofertado, área, testada, profundidade e topografia. Todos os elementos foram tratados como ofertas, com aplicação de fator de fonte igual a 0,90.

N	Endereço	Fonte	Natureza	Área terreno	Valor	Bairro
1	Rua Pedro Mariano Filho (frente ao nº 440)	Gideão Proença	Oferta	396,00 m ²	R\$ 300.000,00	Nova Capão
2	Rua Odorica Maria Vieira	Márcio Mariano Imobiliária	Oferta	300,00 m ²	R\$ 165.000,00	Nova Capão
3	Av. José Bloes Mota	Porthal Imóveis	Oferta	186,00 m ²	R\$ 100.000,00	Nova Capão
4	Rua Eugênio Bento Chaves	Márcio Mariano Imobiliária	Oferta	300,00 m ²	R\$ 150.000,00	Nova Capão
5	Rua Itamar Pancrácio Fontes	Bem Morar Imóveis	Oferta	570,00 m ²	R\$ 450.000,00	Nova Capão
6	Rua Ferdinando Tuzzi	Márcio Mariano Imobiliária	Oferta	300,00 m ²	R\$ 140.000,00	Nova Capão
7	Rua Vinte e Oito	Almir Corretor de Imóveis	Oferta	148,20 m ²	R\$ 100.000,00	Nova Capão
8	Rua João Oliva do Amaral, s/n	Porthal Imóveis	Oferta	620,00 m ²	R\$ 320.000,00	Nova Capão
9	Rua Júlio Prestes	Márcio Mariano Imobiliária	Oferta	355,00 m ²	R\$ 320.000,00	Vila Cruzeiro
10	Rua Narciso da Silva Prestes	Márcio Mariano Imobiliária	Oferta	185,00 m ²	R\$ 95.000,00	Vila Cruzeiro

16. TRATAMENTO DOS DADOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Os valores unitários homogeneizados das dez amostras foram: R\$ 643,49/m²; R\$ 539,82/m²; R\$ 655,21/m²; R\$ 490,74/m²; R\$ 694,96/m²; R\$ 435,13/m²; R\$ 771,31/m²; R\$ 418,46/m²; R\$ 756,88/m²; e R\$ 538,51/m². A média homogeneizada foi de R\$ 594,45/m², com desvio padrão de R\$ 127,84/m².

Pelo critério de Chauvenet, todos os elementos foram considerados pertinentes, pois os desvios normalizados permaneceram inferiores ao valor crítico de 1,95996.

Para intervalo de confiança de 80%, obtiveram-se limites de R\$ 538,54/m² e R\$ 650,36/m², amplitude relativa de 9,41% e valor unitário final adotado de R\$ 591,66/m².

Aplicado à área de terreno de 347,59 m², resulta o valor de R\$ 205.653,77 para o terreno. Somado ao valor depreciado das benfeitorias, de R\$ 403.924,36, o valor calculado do imóvel é de R\$ 609.578,14.

17. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

À vista da quantidade de dados, da identificação das fontes, do tratamento por fatores, da verificação de pertinência e da amplitude do intervalo de confiança, a avaliação enquadra-se indicativamente no Grau II de fundamentação e no Grau III de precisão, conforme os critérios aplicáveis da ABNT NBR 14653-2. O enquadramento considera as informações efetivamente disponíveis e as ressalvas registradas neste laudo.

18. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O valor calculado para o imóvel, na data-base de 06/07/2026, corresponde a R\$ 609.578,14. Para fins de avaliação judicial, adota-se o valor arredondado de **R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais)**, compreendendo terreno e benfeitorias no estado aparente observado na vistoria.

19. CONCLUSÃO

Com base na documentação analisada, na vistoria técnica, na pesquisa de mercado e nas memórias de cálculo, conclui-se que o **VALOR DE MERCADO do imóvel residencial situado na Rua Walter Jorge, nº 232, Nova Capão, Capão Bonito/SP, objeto da matrícula nº 6.099, corresponde, em 06 de julho de 2026, a R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais)**. O resultado considera a área de terreno registral de 347,59 m² e a área construída física adotada de 200,80 m², permanecendo ressalvada a divergência em relação aos 155,16 m² averbados.

20. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram identificados quesitos formalmente apresentados nos elementos processuais disponibilizados para a elaboração deste laudo.

21. ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto pelo corpo técnico, mapa de localização, documentos cadastrais e registrais, pesquisa de mercado, memória de cálculo e relatório fotográfico, assinados digitalmente.

Capão Bonito, 28 de julho de 2026.

GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA

Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA/SP 507096162

LISTA DE ANEXOS

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO;

ANEXO II – CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 6.099;

ANEXO III – BOLETIM INFORMATIVO CADASTRAL DO IMÓVEL;

ANEXO IV – PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO;

ANEXO V – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA;

ANEXO VI – IMAGENS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Macrolocalização do imóvel avaliando no Município de Capão Bonito/SP.

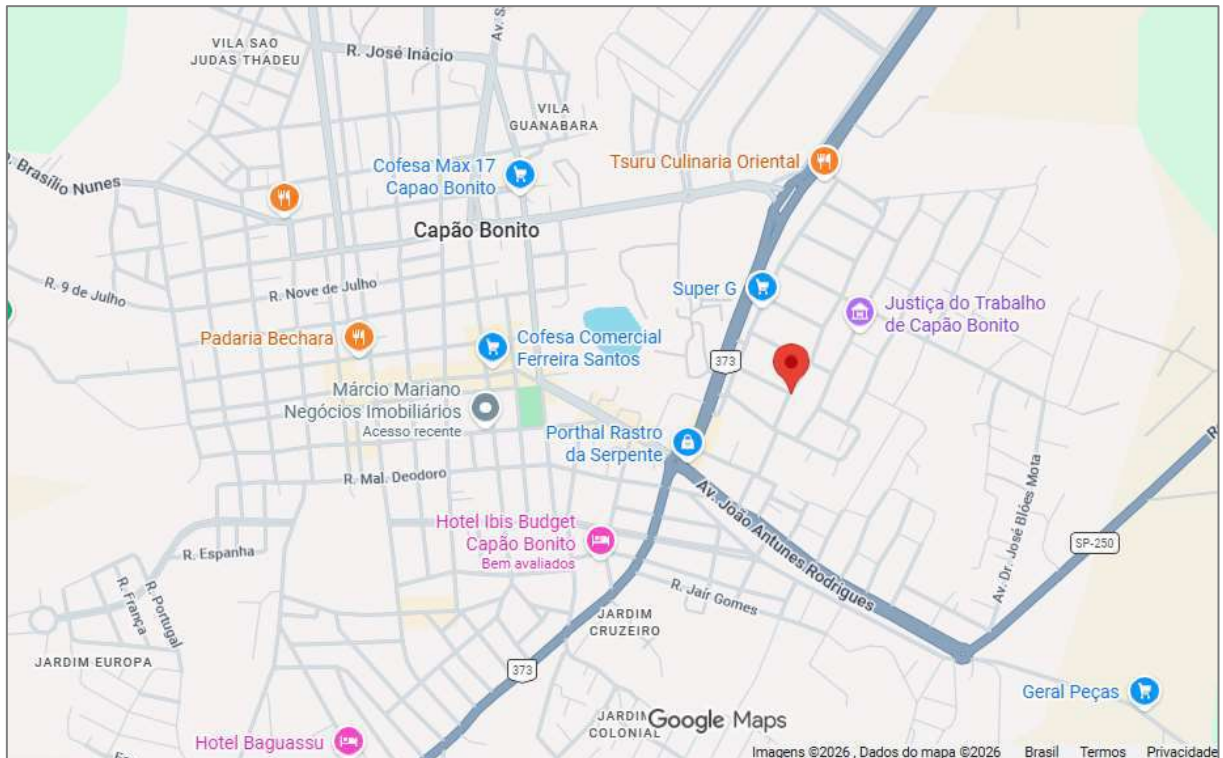


Figura 1 - Macrolocalização do imóvel avaliando, com indicação do acesso viário e referências urbanas.

Localização do imóvel avaliando e caracterização imediata do entorno.



Figura 2 – localização do imóvel avaliando e ocupação do entorno imediato em imagem de satélite.

ANEXO II - CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 6.099



Valide aqui
este documento

fig. 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnr.org.br/docs/HHMS2-9FC6R-MHHWLU-9S7BV>

PROCESSO Nº 60.999 F. 01	REGISTRO GERAL LIVRO 2	MATRICULA Nº 6.099. Ficha Nº 01. Capão Bonito, 06 de abril de 1.982. Oficial <i>[Assinatura]</i>
	Descrição - Localização "RUA DE", no loteamento "NOVA CAPÃO BONITO".	
Distrito: CAPÃO BONITO.		Município: CAPÃO BONITO.
ÁREA:		
<p>Lote 24, da quadra 11, com a área de trezentos e quarenta e sete (347) metros e cinquenta e nove (59) decímetros quadrados, com as medidas e confrontações seguintes: - mede nove (30) metros e noventa e seis (36) centímetros, de frente para a Rua 02; dez (10) metros, nos fundos onde confronta com o lote 08; trinta e quatro (34) metros e trinta e oito (38) centímetros, do lado esquerdo, onde confronta com o lote 23; trinta e quatro (34) metros e trinta e nove (39) centímetros, do lado direito, onde confronta com o lote 25.</p>		
<p>PROPRIETÁRIO:- COLONIAS COLONIZADORA BRASILEIRA S/A., CNPJ. nº .. nº 80.378.800/0001-00, com sede em São Paulo.</p>		
<p>TÍTULO AQUISITIVO:- Nº - 307.</p>		
<p>Capão Bonito, 06 de abril de 1982.</p> <p>C. Oficial. <i>[Assinatura]</i></p>		
<p>N - 01 - M - 6.099 - Por escritura de venda e compra, de despocho (17) de fevereiro de mil novecentos e oitenta e dois (1.982), de - Cartório de Notas Local, (Ls Ls, fls. 333/330), a proprietária COLONIAS COLONIZADORA BRASILEIRA SA, CNPJ. nº 80.378.800/0001-00, com sede em São Paulo, com a assistência de - WALDEMAR VIEIRA DE ALMEIDA CAMARGO, CPF. nº 034.803.728/68, médico veterinário, e sua mulher, a - IZA MARIA GOMES DE ALMEIDA CAMARGO, CTR. nº .. nº 070.000.388/87, advogada, brasileiros, residentes em São Paulo, transmissa a - KIKKI KAZANA - CTR. nº 142.348.348/80, japonesa, nacional, casado no regime da comunidade de bens com DALILA BARRETO DE OLIVEIRA KAZANA -, residente nesta cidade, pelo preço de quarenta e um mil, setecentos e dois cruzados (R\$ 41.710,00), sem condições, o imóvel matriculado. consta do título, que os adquirentes, na qualidade de credores hipotecários, conforme T-02-1-307, concordaram com a venda, excluindo da garantia hipotecária, e imóvel - transmitido, (Valor Venal: R\$ 95.500,00) Capão Bonito, 06 de abril de 1.982. A escritura habilitada. <i>[Assinatura]</i></p> <p>(Kikio Ana de Lima Ventura) C. Oficial. <i>[Assinatura]</i></p>		
<p>Envolto: R\$ 1.500,00.-</p>		
<p>R - 02 - M - 6.099 - O imóvel matriculado foi perdoado em cumprimento do despacho de 13 de outubro de 1982, do então MM. Juiz Substituto, Exmo. Sr. Dr. Magin Valencia Sista, nos autos de execução.</p>		

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILMARA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 18:21 - sob o número WPCPB25700287943. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/paginar/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10000421-55/2024 e código ass 65RW29.

Página: 0001/0005



Valide aqui
este documento

Rs. 333

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento  cpia do original, assinado digitalmente por SILMARA DE LIMA e Tribunal de Justia do Estado de So Paulo, protocolado em 01/06/2025 s 16:21. b o nmero WCPB25700287943. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000421-55.2024.8.26.0123 e cdigo asv6Rwz9.

CNM: 110669.2.0004000.32

MATRICULA N: 95789 Ficha 01 verso Oficial	REGISTRO GERAL LARC 2
<p>fiscal, que  INSTITUTO DE ADMINISTRAO FINANCEIRA DA PREVIDNCIA E ASSISTNCIA SOCIAL (IAPAS), autarquia federal, - move contra KIOXI KAZAWA, CCMF, n 46.882.684/0001-01, com sde nesta cidade, para garantia do dbito da quantia de quatrocentos e treze mil, eitocentos e setenta e seis cruzeiros e vinte e dois - centavos (R\$ 413.676,22), ficando depositado em mos a pder do - mesmo proprietrio; conforme certido extrada em 15 de abril de - 1983, pelo 1 Ofcio de Justia desta Comarca. - Capo Bonito, 03 - de maio de 1.983. - A escritura habilitada, - <i>Eloisa Ana de Lima Venzura</i> O Oficial,</p> <p>Emols: - R\$ 2.970,00.-</p>	
<p>AV-03- Por requerimento firmado nesta cidade, em 01 de junho de 2.005, por KIOXI KAZAWA, protocolado sob n 11.620, em 06 de junho de 2.005, acompanhado da C N D n 020242005-21038010, expedida pela Previdncia Social, - A Seguradora do Trabalhador Brasileiro, emitida em 31 de maio de 2.005, que ficaram arquivados, consta que foi quitado o dbito que deu origem a penhora registrada sob n 02, Capo Bonito, 07 de junho de 2.005. - A Substituta Designada <i>Eloisa Ana de Lima Venzura</i></p> <p>Emols - R\$ 18,11</p>	
<p>AV - 04 - M - 6.099 - Por fora do Decreto Municipal n 045/80, a denominao da RUA para qual faz frente o imvel objeto desta matcula, foi alterada para RUA WALTER JORGE - Capo Bonito, 22 de junho de 2.005 - A Escrevente Autorizada <i>Thays Francisca de Oliveira Azeite</i></p> <p>Emols - R\$8,31 =</p>	
<p>R - 05 - M - 6.099 - Por escritura de venda e compra lavrada em oito (08) de junho de dois mil e cinco (2.005), pelo Tabelo de Notas local, Livro 218, pginas 174/175, protocolada sob n 11.11.650, em 10 de junho de 2.005, o imvel objeto desta matcula, foi vendido por seus proprietrios, KIOXI KAZAWA, portador da CI - RNE, n W472343-4-SE/OPMAF/DPF e do CPF, n 142.549.645-20, japons, mecnico, e sua mulher, Da DALILA BARRETO DE OLIVEIRA KAZAWA, portadora da CI - RG, n 5.791.560-SSP-SP e do CPF, n 112.922.496-89, brasileira, do lar, residentes e domiciliados  Rua 24 de Fevereiro, n 664, nesta cidade, pelo preo de dez mil reais (R\$10.000,00),  - ISMAEL DO NASCIMENTO, portador da CI - RG, 24.226.905-0-SSP-SP e do CPF, n 135.026.098-37, construtor, casado sob o regime da comunho parcial de bens, na vigncia da Lei n 6.515/77, com SILVANA FERREIRA DO NASCIMENTO, portadora da CI - RG n 36.766.162-7-SSP-SP, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados no Bairro dos Tomes, neste municpio e comarca = Inscrio Cadastral Municipal n 01.06.055.0670.001 - Valor venal atribuído pela Municipalidade - R\$6.544,19 - Capo Bonito, 22 de junho de 2.005 - A Escrevente Autorizada <i>Thays Francisca de Oliveira Azeite</i></p> <p>Emols: R\$280,54 =</p>	
<p>(continua na Ficha n)</p> <p>Observaes:</p>	

COMARCA DE CAPO BONITO
Estado de So Paulo

RECEBO DE VALORES
Data: 22/06/2005
Valor: R\$ 3.006,91

MATRICULA 95789
F. 01*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HHMS2-9FC6R-MHHWU-95789>

Pgina: 0002/0003



Valide aqui
este documento

fig. 334

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnr.org.br/docs/HHMS2-9FC6R-MHHWUJ-9S7BV>

CNN 1.9089.00000000

**CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
CNS 11.966-B**

MATRÍCULA Nº. 6.099

Ficha 02

Oficial

[Assinatura]

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

AV-06- Por requerimento firmado em 27 de dezembro da 2.005, nesta cidade, protocolado sob nº 12.503, na mesma data, acompanhado de certidão de construção, Habite-se, planta, memorial descritivo, CND do INSS nº 0000312006- 21038010 – CEI nº 37 880 04866/85, emitida em 04 de janeiro de 2.006 e demais documentos que ficaram arquivados, consta que o proprietário obteve aprovação da municipalidade para edificar no terreno objeto desta matrícula, um prédio residencial, em alvenaria, cobertura de telhas cerâmicas, tipo romana, forros em laje trelicadas e madeira, revestimento com argamassa mista e pintura lavável à base de látex e azulejos onde necessário, pisos impermeabilizados com Primer, sikatop e asfáltico, em todas fundações e dependências, instalações todas canalizadas, pintura em latex nas áreas internas e externas, contendo os seguintes cômodos: garagem, sala de estar, sala de jantar, escritório, copa-cozinha, área de serviço, banheiro, circulação, dormitório e duas suítes, perfazendo a área de 155,16 metros quadrados de área construída - Valor Atualizado pela Tabela Sinduscon-RS 143.567,99 - Capão Bonito, 15 de janeiro de 2.006 - A Substituto Designada: *[Assinatura]* de *[Assinatura]* de *[Assinatura]*

Emiss.-R\$ 119,54

REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Carlos Alberto Bertoni - Registrador

AV-07 - O prédio residencial situado à Rua Walter Jorge, constante da AV-06, recebeu o emplacamento nº 232, da Prefeitura Municipal e está em condições de ser habitada, conforme vistoria efetuada pela Secretaria de Obras da Municipalidade-Capão Bonito, 05 de janeiro de 2.006 - A Substituto Designada: *[Assinatura]* de *[Assinatura]* de *[Assinatura]*
Emiss.-R\$ 8,31

MUNICÍPIO E COMARCA DE CAPÃO BONITO
Estado de São Paulo

R-08: Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Sistema Financeiro da Habitação – SFH - Carta de Crédito SBPE com utilização do FGTS dos Devedores Fiduciários - Contrato nº 1.1213.5011450-60, na forma do Artigo 61 e seus Parágrafos, da Lei 4.380, de 21.05.1.964, alterada pela Lei 5.945, de 29.05.1.966, firmado em Capão Bonito, aos sete (7) de fevereiro de dois mil e seis (2.006), protocolado sob nº 12.670, em 7 de fevereiro de 2.006, o imóvel de dois mil e seis (2.006), avaliado em R\$103.049,50 (cento e trêz mil e quatrocentas e cinquenta centavos), de propriedade de ISMAEL DO NASCIMENTO, portador da CI-RG nº 24.226.909-0-SPP-SP e CPF. nº 155.026.096-37, pedreiro, e sua mulher, SILVANA FERREIRA DO NASCIMENTO, portadora da CI – RG. nº 36.768.162-7-SPP-SP e do CPF. nº 302.678.518-04, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Beirão dos Thomás, nº 374, casa 44, neste município e comarca; havido pelo R-08, foi por eles transmitido, pelo preço de R\$95.000,00 (noventa e cinco mil reais), mediante as condições constantes do R-09, a NEY FERREIRA DE ASSIS SEGUNDO, portador da CI-RG. nº 22.033.972-2-SPP-SP e CPF nº 120.074.648-10, vendedor, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSIMARA TERUEL DE ASSIS, portadora da CI-RG. nº 23.147.859-0-SPP-SP e do CPF. nº 151.182.598-78, fisioterapeuta, brasileira, residente e domiciliada à Rua Theodoro Rosa Siqueira, nº 93, nesta cidade Inscrição Cadastral Municipal:- 01.06.055.0070-Q01-3 = Valor venal atribuído pela Municipalidade:-R\$85.000,00 = Capão Bonito, 15 de fevereiro de 2.006. = A Escrevente autorizada, *[Assinatura]* Maria Inês de *[Assinatura]*

Emiss.- R\$503,73 -

R-09: Pelo próprio título mencionado no R-08, os Devedores Fiduciários NEY FERREIRA DE ASSIS e sua mulher, ROSIMARA TERUEL DE ASSIS, supra qualificados, constituíram a propriedade havida pelo R-08, nos termos do Art. 22 e seguintes do Livro B-14.67, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILMARA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 16:21 - sob o número WPCPB5757012879143. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pesquisa/detalhe/conferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000421-55/2024.8.26.0123 e código assRwZ9.

Página: 00030005



Valide aqui
este documento

fls. 335

Matrícula nº 6.093 - Folha 02 verso

Oficial *[Assinatura]*

CRM 110688/2.0504009-30

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

Ministério da Fazenda, com sede no setor financeiro sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ-MF sob n. 00.360.305/0001-04, em garantia ao financiamento para compra e venda, mediante a norma Regulamentadora: HH SUHAB/GECEJ-011600, nas condições seguintes: dos Recursos da conta vinculada FGTS dos adquirentes: R\$31.319,04 (trinta e um mil, trezentos e dezenove reais e noventa e quatro centavos) e Financiamento concedido pela Credora-CEF, através dos recursos do SBPE: R\$63.600,00 (sessenta e três mil, seiscentos e oitenta reais e seis centavos), que será resgatado através de duzentos e quarenta (240) prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de **R\$666,62** (seiscentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), com a taxa anual de juros de 10,0000%, vencendo-se a primeira no dia 07 de março de 2.006 e as demais a cada data-base dos meses subsequentes. Por força da cadeia de posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os Devedores Fiduciários, possuidores diretos e o Credor Fiduciário, possuidor indireto. As demais cláusulas e condições constam do título de alienação, que ficou arquivado. Capão Bonito, 15 de fevereiro de 2.006. A Escrevente Autorizada *[Assinatura]* Thaís Regina da Silva Souza

Emols.: R\$418,26.-

AV - 10 - M - 5.999.- Por Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, firmado nesta cidade de Capão Bonito-SP, em 13 de maio de 2.016, protocolado sob nº 32.833, em 02 de fevereiro de 2.017, que ficou arquivado, a credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, supra qualificada, **AUTORIZOU O CANCELAMENTO DA HIPOTECA** constante do R - 08, tendo em vista o pagamento do principal e acessórios, efetuado por **NEY FERREIRA DE ASSIS SEGUNDO** e sua mulher, **ROSIMARA TERUEL DE ASSIS**, não qualificados. Capão Bonito, 08 de fevereiro de 2.017. A Escrevente Autorizada *[Assinatura]* Mary Teracinha de Oliveira Souza.

Emols.: R\$101,15 — PC - ER - RR - CM

(continua na Folha nº)

MUNICÍPIO E COMARCA DE CAPOÃO BONITO
Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel Carlos Alberto Benoni - Registrador

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HHMS2-9FC6R-MHHWU-957BV>

Página: 0004/0005

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILMARA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2025 às 16:21 - sob o número WCPB25700257943. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjso.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000421-55.2024.8.26.0123 e código ass6Raz9.



Valide aqui
este documento

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº 6099, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 8.015/1973, sobre a qual não há qualquer alteração relativa a alienação ou ônus além do que se contém. **OBSERVAÇÃO:** Esta certidão foi confeccionada e assinada digitalmente, sob forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, para sua validade, comprovação de autoria e integridade, ser conservada em meio eletrônico. **Capão Bonito-SP, 29 de agosto de 2025.** O Oficial.

Carlos Alberto Bertoni
(DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE)

ATENÇÃO

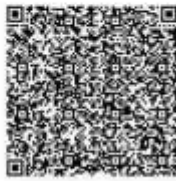
Esta certidão tem seu prazo de validade de trinta (30) dias, para efeitos exclusivamente notariais, não caracterizando com isso reserva de prioridade, podendo os interessados, instituírem outros prazos, de acordo com a conveniência.

Ao Oficial....:	R\$	44,20
Ao Estado....:	R\$	12,56
Ao SEFAS....:	R\$	8,60
Ao Reg. Civil: R\$		2,33
Ao Trib. Just: R\$		3,03
Ao Município: R\$		2,21
Ao Min. Púb.:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	75,05

Pedido de certidão nº 41170

Controle: 
106578

Página: 0005/0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1196693C30000000131764251

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILMARA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 16:21, sob o número WCPSP25700287943. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000421-55.2024.8.26.0123 e código ass5Rwz9.

24

Registro Cadastral							
Nº DO CADASTRO 15505	INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.06.055.0070.001		ZONA ZONA LÍMICA	BARRIO NOVA CAPAO BONITO	DATA CADASTRO 01.01.2009	DATA ATUALIZAÇÃO 07/02/2025	
PREÇO TRECHO 1	SETOR SETOR SEIS	QUADRA 11	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE SE	DATA HABITE SE / /	
Proprietário							
NOME NEY FERREIRA DE ASSIS SEGUNDO							
CPF (CPF) 120.074.648-10		RG-RG 22.033.927-2		O.R. SSP		TELEFONE RESIDENCIAL 996193017	
						TELEFONE COMERCIAL 996193017	
Contribuinte(s)/Conpromissário(s)							
NOME NEY FERREIRA DE ASSIS SEGUNDO				TIPO PROPRIETÁRIO		CPF (CPF) 120.074.648-10	
						RG-RG 22.033.927-2	
						O.R. SSP	
Localização da Unidade Imobiliária							
ENDEREÇO RUA WALTER JORGE		NÚMERO 232		CASA		LOTEAMENTO 16	
						QUADRA 11	
COMPLEMENTO		EDIFÍCIO		ANDAR		APARTAMENTO	
						BLOCO	
						MATRÍCULA	
						INSCRIÇÃO ANTERIOR 001.0908	
COORDENADAS ANTERIORES						CER	
						18304-120	
Endereço de Entrega de Proprietário							
ENDEREÇO RUA WALTER JORGE 252				BARRIO NOVA CAPAO BONITO			
CIDADE CAPAO BONITO SP		CEP 18304-120		ANDAR		APARTAMENTO	
						COMPLEMENTO	
Outras Informações							
IMENSAO SEM IMENSAO		ALARGAÇÃO (%) 0.00		VALOR VITAL TOTAL 0.00		VALOR VITAL CONSTRUÇÃO 0.00	
						TOTAL ÁREA REFEIÇÃO 100.80	
Terreno							
ÁREA FISCAL 9.900		ÁREA DOIS 9.900		ÁREA F. TAXAS 347,00		ÁREA TERREIRO 1.00	
						ÁREA IDEAL 83,97	
						VALOR VITAL TERREIRO 0.00	
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos			
SITUAÇÃO UMA FRENTE				COLETA DE LIXO			
PERFIL PLANO				CONSERVAÇÃO DE VIAS			
SOLO FIRME				ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
OCUPAÇÃO CONSTRUÍDO				MEIO FIXO			
PATRIMÔNIO PARTICULAR				PAVIMENTAÇÃO			
UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL				SANEAMENTO			
MURO - CALÇADA CONJUNTO							
LANÇAMENTO DOIS							
CERCA MURO DOIS							
OPCIONAL.63 UM							
OPCIONAL.64							
Construção nº 1							
ÁREA CONSTRUÇÃO 200.80		TIPO DA CONSTRUÇÃO CASA		CLASSE B		POSTULAÇÃO 95.00	
						VALOR M. CONSTRUÇÃO 0.00	
						VALOR VITAL CONSTRUÇÃO 0.00	
Características da Construção				Serviços e Equipamentos Construção			
ALINHAMENTO RECUADA				ESTRUTURA - CONCRETO			
LOCALIZAÇÃO FRENTE				PISO - CERÂMICO			
POSICAO CONTIGUADA				REVESTIMENTO - PINTURA			
CONSERVAÇÃO REGULAR				DIST. SANITARIA - MAIS QUE UM			

ANEXO IV - PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Quadro-resumo da composição do valor

Componente	Base de cálculo	Valor unitário/fator	Resultado
Terreno	347,59 m ²	R\$ 591,66/m ²	R\$ 205.653,77
Benfeitorias	200,80 m ²	R\$ 2.011,58/m ²	R\$ 403.924,36
Valor calculado	Terreno + benfeitorias	—	R\$ 609.578,14
Valor adotado	Arredondamento técnico	—	R\$ 610.000,00

Parâmetros estatísticos do terreno

Parâmetro	Resultado
Número de elementos	10
Média homogeneizada	R\$ 594,45/m ²
Desvio padrão	R\$ 127,84/m ²
Intervalo de confiança de 80%	R\$ 538,54/m ² a R\$ 650,36/m ²
Amplitude relativa	9,41%
Valor unitário adotado	R\$ 591,66/m ²
Critério de Chauvenet	Todos os elementos pertinentes

Parâmetros para determinação do valor da benfeitoria (Quantificação de custo)

Tipologia	Área m ²	Coeficiente de conservação	Idade aparente (anos)	Vida referencial (anos)	% vida decorrida
Casa térrea - padrão médio (R1-N)	200,80	0,32%	30	70	42,86%
Coeficiente Ross-Heidecke K	Fator Obsolescimento	Valor CUB R\$/m ²	Valor Unitário ³ R\$	Valor total benfeitoria R\$	
0,6917	0,7533	R\$ 2.670,26	R\$ 2.011,58	R\$ 403.924,36	

³ Fonte: SINDUSCON, base junho/2026 (R1-N)

ANEXO V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA



Foto 1 - Vista do logradouro e das condições de acesso.



Foto 2 - Vista geral da fachada e imóveis confrontantes.



Foto 3 - Fachada frontal do imóvel avaliando.



Foto 4 - Garagem e varanda coberta frontal.



Foto 5 - Sala de estar - vista interna.



Foto 7 - Cozinha com armários e bancada.



Foto 10 - Suíte e acesso ao banheiro.



Foto 16 - Lavanderia e instalações de serviço.



Foto 17 - Área de lazer posterior com piscina.



Foto 18 - Área gourmet coberta com churrasqueira e forno.



Foto 6 - Sala de estar e integração com sala de jantar.



Foto 8 - Ambiente de escritório/dormitório.



Foto 9 - Dormitório com armários.



Foto 11 - Banheiro com banheira e bancada.



Foto 12 - Banheiro social com revestimento cerâmico.



Foto 13 - Banheiro com box e ventilação natural.



Foto 14 - Lavabo.



Foto 15 - Área de serviço coberta.

ANEXO VI - IMAGENS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (AMOSTRAS)

Amostra 01, Rua Pedro Mariano Filho, em frente ao nº 440, Nova Capão, Capão Bonito/SP



Amostra 02, Rua Odorica Maria Vieira, Nova Capão, Capão Bonito/SP



Amostra 03, Avenida José Bloes Mota, Nova Capão, Capão Bonito/SP



Amostra 04, Rua Eugênio Bento Chaves, Nova Capão, Capão Bonito/SP



Amostra 05, Rua Itamar Pancrácio Fontes, Nova Capão, Capão Bonito/SP



Amostra 06, Rua Ferdinando Tuzzi, Nova Capão, Capão Bonito/SP



Amostra 07, Rua Vinte e Oito, Nova Capão, Capão Bonito/SP



Amostra 08, Rua João Oliva do Amaral, s/n, Nova Capão, Capão Bonito/SP



Amostra 09, Rua Júlio Prestes, Vila Cruzeiro, Capão Bonito/SP



Amostra 10, Rua Narciso da Silva Prestes, Vila Cruzeiro, Capão Bonito/SP

