



Eng.º **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista - SP

Processo Digital n.º 0004621-59.1998.8.26.0568

MILTON CAVALCANTE FILHO, Engenheiro Civil, CREA 5060188426-SP, perito nomeado nos Autos de **Execução de Título Extrajudicial - Crédito Rural**, onde **Banco do Brasil** move em face de **Cooperativa Agropecuária Mista de São João da Boa Vista** e outros, vêm apresentar Laudo de Avaliação constante de:

- Preliminares
- Vistoria técnica
- Avaliação
- Resposta aos quesitos
- Encerramento

Setembro / 2.025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON CAVALCANTE FILHO e publicado no Sítio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 06/09/2025 às 16:26:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004621-59.1998.8.26.0568 e código 0124247786.G.



Engº. **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P, Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Sumário

1	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	3
2	FINALIDADE DO LAUDO:.....	3
3	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
4	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	3
4.1	Documentação.....	3
4.2	Localização.....	3
4.3	Caracterização da Região.....	4
4.4	Descrição do Imóvel.....	4
4.5	Diagnóstico de Mercado.....	5
5	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:.....	5
5.1	Terra Nua.....	5
5.1.1	Classes de terra:.....	6
5.1.2	Acessibilidade:.....	6
5.1.3	Fatores de Homogeneização.....	7
5.2	Benfeitorias.....	7
6	VISTORIA TÉCNICA:.....	7
7	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:.....	8
7.1	CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA.....	8
7.1.1	Pesquisa de Preço – Valor Unitário: (R\$/m²).....	11
7.1.2	Homogeneização dos Elementos Comparativos:.....	11
7.1.3	Média Saneada dos Elementos: (R\$/m²).....	11
7.1.4	Valor Final do Alqueire: (Vfalq.).....	12
8	CÁLCULO DO VALORE DO IMÓVEL:.....	12
8.1	Classificação da terra:.....	13
8.2	Acessibilidade:.....	13
8.3	Cálculo do Valor das Benfeitorias não Reprodutivas.....	14
8.4	Valores de Mercado do Imóvel:.....	15
9	RESPOSTA AOS QUESITOS:.....	16
10	ENCERRAMENTO:.....	18
11	ANEXO I: Laudo Fotográfico:.....	19
12	ANEXO II: Projeto de Georreferenciamento da propriedade.....	24
13	ANEXO III: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR.....	26
14	ANEXO IV: Tabelas:.....	27
15	ANEXO V:.....	31
	Elementos de Pesquisa:.....	31
	Homogeneização:.....	33

Este documento é propriedade intelectual do escritório de Engenharia Civil Milton Cavalcante Filho e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00076922-69.2008.8.26.0568 e código 012424776.G.

LOCALIZAÇÃO DA ÁREA AVALIANDA



4.3 Caracterização da Região

A região do imóvel no município de São João da Boa Vista - SP é caracterizada principalmente por propriedades com exploração de cana de açúcar, cultivo de grãos, café, batata, pecuária e pastagem e está localizada próximo ao Distrito Industrial do município.

4.4 Descrição do Imóvel

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais, não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto à contaminação ou não do solo.

Foi realizada uma **Retificação de Área**, com data de **30 de março de 2.023** registrada na **Averbação 41/M-942** da **Matrícula nº 941**, que demonstra que a propriedade atualmente possui **52,1064 hectares**, ou **21,532 alqueires**, ou **521.064,00 m²**, e este imóvel apresenta a mesma área quadrada em seu **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR** (anexo III).



Engenharia Civil

Eng.º Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

4.5 Diagnóstico de Mercado

Trata-se de região rural de São João da Boa Vista - SP, distante 6,00 km do trevo principal da cidade, local caracterizado por pequenas propriedades com exploração de pecuária e áreas de cultivo.

O imóvel avaliando encontra-se próximo ao Distrito Industrial do município e com outras propriedades com características semelhantes que apresentam exploração econômica agrícola, o local é considerado de média/alta liquidez pelas suas características de solo e localização.

5 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

A metodologia utilizada para execução do presente laudo está fundamentada na **Norma Técnica - NBR 14.653**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (**ABNT**):

- Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais
- Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais

Esta Norma traz critérios abrangentes que podem ser aplicados em todo o território nacional, sendo necessário a observância de características regionais para se elaborar o tratamento e homogeneização dos fatores considerados.

Será utilizado o critério de **Reposição Patrimonial**, onde são considerados os valores componentes como, terra nua e benfeitorias (reprodutivas e não reprodutivas) e serão empregados os métodos de avaliação que melhor represente cada um destes componentes.

5.1 Terra Nua.

A definição de terra nua na **NBR 14.653-3** é a seguinte:

3.12 Terra nua: terra sem produção vegetal ou vegetação natural.

A metodologia para a avaliação da **Terra Nua**, em função das características do imóvel e das consultas efetuadas junto ao Mercado Imobiliário da região, será o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", que identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma



Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

região e semelhantes com o imóvel avaliando, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

“O método comparativo para lotes comuns é o valor apurado comparando o imóvel em questão com outros imóveis similares cujos valores são conhecidos.”

“A precisão deste método se fundamenta no maior e menor grau de comparação dos elementos envolvidos.”

“No caso de aplicação deste método, o avaliador deverá considerar detalhadamente, as dimensões, benfeitorias, classificação da terra, condições de superfície e acessibilidade ao local.”

5.1.1 Classes de terra:

- Classe I** – terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;
- Classe II** – terras cultiváveis com problemas simples de conservação;
- Classe III** – terras cultiváveis com problemas complexos de conservação;
- Classe IV** – terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;
- Classe V** – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, sem a necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais;
- Classe VI** – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;
- Classe VII** – terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação; e,
- Classe VIII** – terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água.

5.1.2 Acessibilidade:

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
Otima	Asfaltada	Limitada	Permanente
Muito Boa	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente
Boa	não pavimentada	Significativa	Permanente
Desfavorável	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias
Má	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa
Péssima	fechos e interceptadas por córregos sem pontes		problemas sérios mesmo na seca

Este documento é propriedade intelectual de seu autor e não pode ser alterado ou publicado sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00076928-69.2008.8.26.0568 e código 0124204476.C.



Eng.º **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

5.1.3 Fatores de Homogeneização

Foram considerados os valores de homogeneização contidos na tabela a seguir:

Localização e Acesso		Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
comercial	400%	4,00	3,80	3,00	2,20	2,00	1,60	1,20	0,80
ótima	100%	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
muito boa	95%	0,95	0,91	0,72	0,53	0,48	0,38	0,29	0,19
boa	90%	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
regular	80%	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
ruim	75%	0,75	0,71	0,56	0,41	0,37	0,30	0,22	0,15
péssima	70%	0,70	0,67	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14

5.2 Benfeitorias

Entende-se por benfeitoria, todos os acessórios incorporados ao solo pela intervenção humana, compreendendo as culturas, construções, instalações e obras de melhoria do solo.

6 VISTORIA TÉCNICA:

Como preconiza as normas da Engenharia de Avaliações e conforme o disposto no **artigo 474 do CPC¹**, foi determinada a data de **28 de agosto de 2.025** para realização da Visita Técnica na área em questão. Nesta data estive na propriedade para a vistoria da gleba que foi acompanhada pelo requerido e seu assistente técnico, posteriormente realizei pesquisas nos cadastros municipais e Cartório de Registros de Imóveis para levantamento de informações pertinentes a esta avaliação.

A gleba apresenta topografia com declive de 10% a 20% em parte de sua área e outra parte com declive acima deste percentual, possui solo firme e seco e confronta com o Ribeirão dos Porcos. Existem três pequenos córregos cruzando a gleba que nascem em propriedades vizinhas e alimentam dois açudes existentes, além de duas lagoas localizadas dentro da área alagável da várzea do Ribeirão dos Porcos. Existe também áreas de APP representadas por reserva de mata ciliar e alguns maciços de espécies arbóreas.

Este documento é propriedade intelectual do escritório de Engenharia e Avaliação de Milton Cavalcante Filho. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00068028-89.2008.8.26.0568 e código 0124204766.G.



Engenharia Civil

Eng.º Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Possui como benfeitorias reprodutivas a exploração econômica com pastagem/pecuária e plantio de grãos. Possui como benfeitorias não reprodutivas dois açudes, cercas de divisa, duas casas de colonos e pequenas instalações de curral e chiqueiro.

Foi constatado que o acesso atual ao imóvel em questão se dá por uma estrada interna que cruza outra propriedade, e foi informado que será implantado um acesso direto à estrada vicinal através de uma servidão de passagem que ainda não se encontra instituída.

7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

7.1 CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA

Os cálculos serão desenvolvidos para a data base – setembro / 2.025.

Foram realizadas buscas no Cartório de Registro de Imóveis e imobiliárias locais para se obter informações de áreas em oferta ou venda, foram consideradas áreas na região do imóvel avaliado atendendo as suas características, e para obtermos uma avaliação mais precisa e sensível ao mercado coletamos informações de transações imobiliárias através de corretores e administradores de imóveis de São João da Boa Vista, especializados em vendas de terrenos, glebas e imóveis rurais. As amostras coletadas próximas à região serão apuradas e homogêneas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

“Valores obtidos na pesquisa irão conduzir ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.”

Critério para Homogeneização dos Elementos Comparativos:

“Os elementos comparativos serão tratados seguindo orientações das Normas de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos: ”

“Homogeneização dos Elementos:

Consiste em nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão, tecnicamente chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas, de modo que esta pluralidade de situações deve, antes de tudo, ser sintetizada numa situação única, no mais das vezes, tanto quanto possível, similar à do terreno a ser avaliado.”



Eng.º **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

“Tal situação paradigma pode ser definida pelas condições de pagamento, flexibilidade do valor, acessibilidade, benfeitorias, topografia, condições de superfície, área da gleba, etc.”.

Nesta avaliação usaremos como **paradigma** um imóvel padrão com benfeitorias básicas e as seguintes características:

Localização: Próprio Imóvel

- Metragem = 21,532 ha** → **fator área = 1,00.**
- Fator topografia: declive de 10% a 20%** → **Fd=1,25**
- Classe II x Localização muito boa** → **IA= 0,91**
- Melhoramentos públicos (energia elétrica/telefonía)** → **Fmp = 1,20**

“Média Saneada (Ms): Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado.”

Cálculo da Discrepância	
	média saneada + 30%
	média saneada - 30%

Serão adotados fatores de homogeneização sobre os elementos pesquisados:

Fator Oferta ou Fonte (Fo) = conforme tabela abaixo

Fo	Fator Fonte
0,80 a 1,00	Opinião
0,90	Oferta
1,00	Venda

Melhoramentos públicos: (Fmp) = $\frac{\text{peso do paradigma}}{\text{peso do imóvel pesquisado}}$

Fmp	Fator Melhoramentos Públicos
5%	Guias e Sarjetas
10%	Galerias de Águas Pluviais
10%	Rede Pública Coletora de Esgoto
5%	Rede Pública de Água Tratada
25%	Pavimentação Asfáltica
10%	Rede de Energia Elétrica
5%	Iluminação Pública
5%	Rede de Telefonía

Este documento é propriedade intelectual de seu autor e não pode ser alterado sem seu consentimento. Seu uso exclusivo é para fins de consulta, e não para reprodução ou distribuição. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006622-69.2008.8.26.0568 e código 012420476.G.



Eng.º Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Fator Topografia (Fd) = $\frac{\text{peso do paradigma}}{\text{peso do imóvel pesquisado}}$

Fd	Fator Topografia	
Situação Paradigma - Plano	--	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Aclive até 10%	5%	1,05
Aclive até 20%	10%	1,11
Aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo nível rua até 1,00m	--	1,00
Abaixo nível rua de 1,00 até 2,50m	10%	1,11
Abaixo nível rua de 1,00 até 4,00m	20%	1,25
Acima nível rua até 2,00m	--	1,00
Abaixo nível rua de 2,00 até 4,00m	10%	1,11

Fator Índice Agrônômico (IA) = Capacidade de Uso x Localização e Acesso

Localização e Acesso		Capacidade de Uso - Classe							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
comercial	400%	4,00	3,80	3,00	2,20	2,00	1,60	1,20	0,80
ótima	100%	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
muito boa	95%	0,95	0,91	0,72	0,53	0,48	0,38	0,29	0,19
boa	90%	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
regular	80%	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
ruim	75%	0,75	0,71	0,56	0,41	0,37	0,30	0,22	0,15
péssima	70%	0,70	0,67	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14

Como o imóvel avaliando e os elementos pesquisados possuem áreas heterogêneas, aplicaremos a fórmula da correção do **Fator Área** para fazer a homogeneização da área quadrada dos elementos pesquisados.

Fator Área (Fat) = definido por curva logarítmica através de homogeneização dos valores aplicados os fatores acima nos elementos pesquisados.

$$\text{Fat} = -1,521 \times \text{Ln} (\text{área imóvel}) + 21,285$$

$$-1,521 \times \text{Ln} (\text{área paradigma}) + 21,285$$

Este documento é propriedade intelectual de Eng.º Milton Cavalcante Filho e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00076822-69.2008.8.26.0568 e código 012420476.C.



Engº. **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

7.1.1 Pesquisa de Preço – Valor Unitário: (R\$/m²)

Para determinação do valor total do imóvel, verificamos as transações imobiliárias neste setor, informações de imobiliárias locais e pessoas credenciadas da área, conforme elementos de pesquisa descritas e relacionados a seguir.

<u>Pesquisa de Precos - Setembro / 2.025</u>											
Elem	Fonte	Local	Código	Área (alq)	Valor (R\$)	R\$ / alq	Fo	Fd	Al	Fm p	Fat
01	Jornal O Parabrisa	Rodovia São João x E.Sto. Pinhal	S-0179	2,15	850.000,00	395.348,84	0,90	1,25	0,91	1,20	1,21
02	Jornal O Parabrisa	Rodovia São João x E.Sto. Pinhal	S-0197	2,08	700.000,00	336.538,46	0,90	1,11	0,91	1,20	1,21
03	Jornal O Parabrisa	Est. velha da Vargem Grande do Sul	S-0185	2,00	650.000,00	325.000,00	0,90	1,25	0,86	1,20	1,22
04	Jornal O Parabrisa	Rodovia São João x E.Sto. Pinhal	F-0021	64,00	23.000.000,00	359.375,00	0,90	1,11	0,91	1,20	0,90
05	Richard Ribeiro – corretor	São João da Boa Vista	s/cod	14,00	4.400.000,00	314.285,71	0,90	1,11	0,91	1,20	1,04
06	Bócoli Imóveis	São João da Boa Vista	2480	7,50	3.900.000,00	520.000,00	0,90	1,11	0,91	1,20	1,10
07	Marcelo Vaz Lima - corretor	Rodovia São João x E.Sto. Pinhal	s/cod.	7,12	2.500.000,00	351.123,60	0,90	1,11	0,95	1,20	1,10
08	Mollo Imóveis	Rod. São João x Sto. Antonio Jardim	0081	48,00	8.000.000,00	166.666,67	0,90	1,25	0,68	1,20	0,93
09	Mollo Imóveis	Rod. São João x Sto. Antonio Jardim	42	30,00	5.000.000,00	166.666,67	0,90	1,25	0,68	1,20	0,97
10	Mollo Imóveis	São João da Boa Vista	338	22,00	5.000.000,00	227.272,73	0,90	1,11	0,86	1,20	1,00

7.1.2 Homogeneização dos Elementos Comparativos:

Consiste em nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão, chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas, que devem ser sintetizados numa situação única, o mais similar ao da faixa de terreno a ser avaliada.

7.1.3 Média Saneada dos Elementos: (R\$/m²)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado.

Este documento é cópia não autorizada. Qualquer reprodução ou distribuição sem a devida autorização do autor é proibida. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006822-69.2008.8.26.0568 e código 0124204776.C.



Aplicando-se a Fórmula de Homogeneização e a Média Saneada, descartando os valores fora dos limites de discrepância e calculando novamente as médias até que todos os elementos restantes fiquem dentro dos limites determinados em Norma e obteremos os seguintes resultados.

Média Saneada 1	
Elemento Pesquisado	Valor (R\$/m²)
elemento 01	558.947,29
elemento 02	434.314,56
elemento 03	446.798,89
elemento 04	362.339,64
elemento 05	356.229,23
elemento 06	579.995,12
elemento 07	404.575,82
elemento 08	158.491,57
elemento 09	164.944,93
elemento 10	238.913,85
média saneada (R\$/alq)	370.555,09

Cálculo da Discrepância	
média saneada + 30%	481.721,62
média saneada - 30%	259.388,56

Média Saneada 2	
Elemento Pesquisado	Valor (R\$/m²)
elemento 01	eliminado
elemento 02	434.314,56
elemento 03	446.798,89
elemento 04	362.339,64
elemento 05	356.229,23
elemento 06	eliminado
elemento 07	404.575,82
elemento 08	eliminado
elemento 09	eliminado
elemento 10	eliminado
média saneada (R\$/alq)	400.851,63

Cálculo da Discrepância	
média saneada + 30%	521.107,12
média saneada - 30%	280.596,14

7.1.4 Valor Final do Alqueire: (Vfalq.)

Considerando os cálculos acima e o parecer dos profissionais consultados podemos adotar o valor do Alqueire na região do imóvel em questão na data base de **setembro / 2.025** em **R\$ 400.851,63/alq.**, que podemos considerar como **R\$ 400.850,00/alq.** (quatrocentos mil e oitocentos e cinquenta reais por alqueire).

8 CÁLCULO DO VALORE DO IMÓVEL:

Para efeito do cálculo do valor de mercado foram consideradas as características da gleba avaliada e as benfeitorias encontradas na vistoria técnica da propriedade.

Este documento é propriedade intelectual do escritório de Engenharia Civil Milton Cavalcante Filho. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00076928-89.2008.8.26.0568 e código 0124204786.G.



Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

8.1 Classificação da terra:

Temos aproximadamente **43%** da área do imóvel classificada com **Classe II**, **30 %** como **Classe IV** e **27% como classe VI**, portanto temos:

9,259 alq. = Classe II – terras cultiváveis com problemas simples de conservação;

6,459 alq. = Classe IV – terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

5,814 alq. = Classe VI – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

8.2 Acessibilidade:

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTANCIA DAS DISTANCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
Muito Boa	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente

Localização e Acesso		Capacidade de Uso - Classe							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
comercial	400%	4,00	3,80	3,00	2,20	2,00	1,60	1,20	0,80
ótima	100%	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
muito boa	95%	0,95	0,91	0,72	0,53	0,48	0,38	0,29	0,19
boa	90%	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
regular	80%	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
ruim	75%	0,75	0,71	0,56	0,41	0,37	0,30	0,22	0,15
péssima	70%	0,70	0,67	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14

Considerando o **Fator Índice Agrônômico (IA) = Capacidade de Uso x Localização e Acesso**, conforme tabela abaixo, teremos os seguintes índices: **IA = 0,91, 0,53 e 0,38**:

Este documento é propriedade intelectual de Engº Milton Cavalcante Filho e a sua utilização é permitida apenas para fins de consulta. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00076922-69.2008.8.26.0568 e código E12420476.G.



Eng.º **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

8.3 Cálculo do Valor das Benfeitorias não Reprodutivas

Para o cálculo do valor atual das construções, consideramos a depreciação da edificação ao longo do tempo, desprezando a depreciação do terreno, o que não é permitido por Normas.

Para o referido cálculo, utilizaremos a fórmula existente no Método de Ross-Heidecke, a qual foi extraída do livro Engenharia de Avaliações do IBAPE-SP editado pela Editora PINI, de autoria de vários colaboradores e do livro Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos, da Editora Pini, de autoria de José Fiker.

Método de Ross-Heidecke – Trata-se de um método misto, considerando idade (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

O critério a seguir especificado é uma adequação que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc, para levar em conta a depreciação.

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1,

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na tabela 6.15.

Aplicaremos os Índices de Padrão Construtivo (Ipc) e o coeficiente corretivo (α) constantes nas publicações citadas e apurado em estudo da realidade imobiliária da cidade.

O índice “Ipc” acompanha tabelas publicadas e varia de acordo com o elemento avaliado.

O fator corretivo “α” foi estimado em torno de “0,80” de acordo com pesquisas no mercado imobiliário local.

Portanto teremos o Valor das Benfeitorias com a seguinte expressão.

$$V_{ed} = \text{Área construída} \times Ipc \times Foc \times \alpha$$

Este documento é cópia não autorizada. Qualquer reprodução ou distribuição sem a autorização do autor é proibida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00076922-69.2008.8.26.0568 e código 012424776.C.



Eng.º Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Avaliação das Edificações:

Edificação: duas casas de colono com área total aproximada de 130,00 m²

Área Construída total de 140,00 m² (70,00 m² cada)

Classe: Residencial Tipo: Casas Padrão: Baixo

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes (ref. F)

Idade da Construção = 40 anos Vida Útil: 70 anos

Custo Unitário Edificação: R\$ 1.433,39/m² (Fonte: Índice CUB setembro/2025-Sinduscon-SP)

Cálculo do Valor da Benfeitoria			elemento:	01	
Benfeitoria	casa colono		data:	setembro-25	
Índice CUB (R\$/m ²)	R\$ 1.433,39	Estado de Conservação		F	
Área da benfeitoria (m ²)	140,00	necessitando de reparos simples a importantes			
idade constr. (anos)	40	% idade / vida	57%	Fator "Foc"	0,501
Fator Alfa	80%	Coefficiente "K"	0,376	Custo Edificação (Ce)	R\$ 200.674,60
Valor residual (R)	20%	Coefficiente "Ipc"	0,786	Valor final da Benfeitoria	R\$ 63.193,04

8.4 Valores de Mercado do Imóvel:

Para o cálculo do **Valor de Mercado** utilizaremos a formula a seguir:

$$\text{Vimóvel} = (A \times Vu \times IA) + \text{benfeitorias}$$

Onde: Vimóvel = Valor Imóvel (R\$)
 A = área imóvel (ha)
 Vu = Valor Unitário da terra nua (R\$/ha)
 IA = Índice Agrônômico (%)

Este documento é propriedade intelectual do escritório de Engenharia Civil Milton Cavalcante Filho. É proibida a reprodução total ou parcial sem a devida autorização por escrito do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00076928-69.2008.8.26.0568 e código 0124247766.G.



Cálculo do valor da terra nua:

$$V_{terra} = (9,259 \text{ alq.} \times 0,91 + 6,459 \text{ alq.} \times 0,53 + 5,814 \times 0,38) \times R\$ 400.850,00/\text{alq.}$$

$$V_{terra} = \underline{R\$ 5.635.261,54}$$

Cálculo das benfeitorias:

Conforme tabela acima, **Vbenf. = R\$ 63.193,04**

Portanto: Vimóvel = terra nua + benfeitorias

$$Vimóvel = R\$ 5.635.261,54 + R\$ 63.193,04$$

$$Vimóvel = \underline{R\$ 5.698.454,58}$$

Que podemos arredondar para,

$$\underline{Vind = R\$ 5.700.000,00 \text{ (cinco milhões e setecentos mil reais)}}$$

9 RESPOSTA AOS QUESITOS:

1. Qual a distância da propriedade em relação ao perímetro urbano? Qual o impacto na valorização do imóvel caso se torne perímetro urbano?

O limite do perímetro urbano corta a propriedade, **55,45 %** do imóvel está em área urbana e **44,55 %** em área rural, como o imóvel possui atividades exclusivamente rurais, seu cadastramento continua sendo no INCRA.

2. Qual a distância da propriedade ao Distrito Industrial e a rodovia?

A propriedade está a aproximadamente **800 m** do distrito industrial, medido em linha reta, e está distante **1,50 km** da Rodovia SP 342.

3. Quantos km tem de estrada de terra?

A partir da Rodovia SP 342, temos aproximadamente **1,50 km** de estrada de terra até a divisa da propriedade.

4. Qual a topografia da área?

A área apresenta declive leve em 45 % de sua área total, 30% possui declividade mais acentuada e o restante é composto por várzeas e áreas de preservação permanente.

5. A propriedade possui água?

Sim, a propriedade faz divisa com o Ribeirão dos Porcos e possui dois açudes que são alimentados por três córregos que possuem nascentes em propriedades vizinha e cortam o imóvel.

6. Se sim, possui grande reserva de água? Descreva as áreas servidas.

Os dois açudes somam aproximadamente 8.000 m² de superfície. Eles atendem a área de plantio e a área utilizada como criação de gado. Além de possuir confrontação com o Ribeirão dos Porcos e algumas lagoas de acúmulo formadas pela de vazão deste manancial.

7. A quantidade de água existente na propriedade impacta na sua valorização?

Sim, a quantidade de água disponível causa um impacto positivo na valorização do imóvel pela possibilidade de irrigação das culturas.

8. Existe alguma cultura na propriedade?

Na data da vistoria não existiam plantações na propriedade, a área de cultura se encontrava vazia e foi informado que a colheita do sorgo havia acabado de ser realizada. Na área destinada à pecuária, existia cobertura vegetal composta por pasto para bovinos.

9. Saberria dizer se a qualidade da terra é fértil?

Não foram realizados testes ou ensaios do solo para determinar sua qualidade e produtividade, porém, pode-se considerar que se trata de solo fértil pelo histórico de plantio de grãos como sorgo, milho e soja, conforme informações obtidas na vistoria. No CCIR o imóvel é classificado como Pequena Propriedade Produtiva.



Engº. **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

10 ENCERRAMENTO:

Com as considerações apresentadas concluo que o imóvel objeto desta ação possui o valor de mercado de **R\$ 5.700.000,00** (cinco milhões e setecentos mil reais), com isto, dou por encerrado os trabalhos a mim confiados por esse juízo.

O presente laudo é composto por trinta e seis folhas, ao final assinado por mim, com os anexos que julguei necessários e que fazem parte integrante do mesmo.

Sem mais para o momento, me coloca à disposição para esclarecimento de qualquer dúvida que por ventura possa surgir.

São João da Boa Vista, SP – 07 de outubro 2.025.

Milton Cavalcante Filho
 Engenheiro Civil
 CREA 5060188426 – SP

Relação de Anexos:

- Anexo I – Laudo Fotográfico
- Anexo II – Projeto de Georreferenciamento da propriedade
- Anexo III – Certificado de Cadastro de móvel Rural - CCIR
- Anexo IV – Tabelas Utilizadas na Avaliação
- Anexo V – Elementos de Pesquisa e Homogeneização

Este documento é eletrônico e assinado digitalmente por Milton Cavalcante Filho, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, sob o número de inscrição 5060188426-SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00076928-89.2008.8.26.0568 e código 012424776.G.



Eng.º **Milton Cavalcante Filho**

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

12 ANEXO II: Projeto de Georreferenciamento da propriedade

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

Folha:
ÚNICA

PROPRIEDADE: Fazenda Cachoeirinha
PROPRIETÁRIO: Celso Virgas Simões
MUNICÍPIO: São João da Boa Vista
COMARCA: São João da Boa Vista **ESTADO UF:** São Paulo
CARTÓRIO: 12.023-8 - 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
MAT. / TRANS.: 941
CÓDIGO INCRA: 620.084.006.718-2
ÁREA TOTAL (ha): 52,1064 **PERÍMETRO (m):** 4.990,02
DATA: 19/09/2022 **ESCALA:** 1 : 4.000

Quadro de Área(s) e Perímetro(s):

DESCRIÇÃO	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)
TOTAL:	52,1064	4.990,02

Quadro de Assinaturas:

Proprietário: **Celso Virgas Simões**
CPF: 034.748.298-05 / No. 5.259.394

Resp. Técnico: **Eng. Tiago R. Bovo**
CPF: 092.832.228-99 / No. 53.238.238-0
 CREA: 52816/2014 / Cat. Geodesta 2da

ART: 28027230221490746

Este documento é propriedade exclusiva do escritório de engenharia Milton Cavalcante Filho e não pode ser reproduzido ou utilizado sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000766028-69.2008.8.26.0568 e código de verificação 92474766G.



Eng.º Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

13 ANEXO III: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2025

PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL						
CODIGO DO IMÓVEL RURAL 620.084.006.718-2	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Fazenda Cachoeirinha					
ÁREA TOTAL (ha) 52,1064	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 06/02/2025	ÁREA CERTIFICADA ¹ 52,1064			
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Sao Joao Esp Sto Pinhal		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL SÃO JOÃO DA BOA VISTA				
UF SP						
MÓDULO RURAL (ha) 40,1064	Nº MÓDULOS RURAIS 1,00	MÓDULO FISCAL (ha) 22,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 2,3685	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/SÃO JOÃO DA BOA VISTA	DATA REGISTRO 24/04/2023	CNS DO OFÍCIO 120238	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 941	REGISTRO AV 42	LIVRO OU FOLHA 2	
ÁREA (ha) 52,1064						
REGISTRADA 52,1064	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -			
DADOS DO DECLARANTE						
NOME CELSO VIRGA SIMOES					CPF/CNPJ 024.746.998-05	
NACIONALIDADE BRASILEIRA					TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	
DADOS DOS TITULARES						
CPF/CNPJ 024.746.998-05	NOME CELSO VIRGA SIMOES	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posselô Individual		DETERNAÇÃO (%) 100,00		
DADOS DE CONTROLE						
DATA DE LANÇAMENTO 16/06/2025	NÚMERO DO CCIR 72094027258	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 22/08/2025	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)						
DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 11,29	VALOR COBRADO 11,29	MULTA 1,13	JURGS 0,11	VALOR TOTAL *** QUITADO ***	
OBSERVAÇÕES						
1. PRETE DOCUMENTO NÃO TEM VALOR POR A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADA.						
ESCLAECIMENTOS GERAIS						
1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDESTRUTÍVEL, PARA DENOMINAÇÃO, AMPLIAÇÃO, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL, E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTES NA RESOLUÇÃO DO JUDICIAL "RECEBIMOS CUMBI NOTÍFICA" DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 23 DA LEI 8.629/83. 2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO IMÓVEL RURAL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, IPTU, OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E REUTILIZAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO SUPLENTE DE PROPRIEDADE (DCL) DO PROCURADOR NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O IMÓVEL CADASTRO RURAL. 3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO NÃO RESOLVEM O CADASTRO RURAL, MANTENDO O DIREITO DE DOMÍNIO DO RURAL, CONFORME PRECISAR O ARTIGO 1º DA LEI 8.629/83. 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO LANÇADA COM BASE NAS RESOLUÇÕES, LEIS E OUTROS DECRETOS (LEI 8.629/83, LEI 8.158/82, LEI 8.158/82, DECRETO 85.888/81 E DECRETOS LEI 8.158/82). 5. O TERMO "PRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATENDE OS CRITÉRIOS QUE O CLASSIFICARAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 1º DA LEI 8.629/83. 6. PAR - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACCORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 1º DA LEI 8.629/83. 7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 8.629/83 E SUAS ALTERAÇÕES.						
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS						
1. O PRESENTE DOCUMENTO NÃO PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DIVERÁ SER REINTEGRO, PARA ATUALIZAÇÃO DO CCIR, COM O VALOR DA MULTA E JURGS - (LEI 8.629/83, § 1º E 2º). 3. A QUITAÇÃO DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DEPENDERÁ DE RESOLUÇÃO DO PROPRIETÁRIO. 4. PARA O IMÓVEL RURAL INCLUIDO EM LICITAÇÃO PÚBLICA ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO ANTERIOR, O VALOR DA TAXA E RESULTADO DE TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS. 5. PARA O IMÓVEL RURAL INCLUIDO EM LICITAÇÃO PÚBLICA APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO ANTERIOR, O VALOR DA TAXA REFERIR-SE-Á-OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUIÇÃO. 6. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERIR-SE-Á-TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO ANTERIOR, COM A COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO SER RESTRITA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.						

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000768028-69.2008.8.26.0568 e código 01242004706.C.

14 ANEXO IV: Tabelas:

TIPOLOGIA DA EDIFICAÇÃO

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

VIDA REFERENCIAL DA EDIFICAÇÃO

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.



Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

COEFICIENTE “K”:

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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 propriedade intelectual de Eng. Milton Cavalcante Filho. É proibida a reprodução, total ou parcial, sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00076628-80.2008.8.26.0568 e código 0124204786.G.

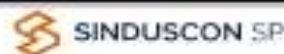


Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

ÍNDICE CUB – SINDUSCON/SP:

Sector de Economia



Boletim Econômico - Setembro de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global			Mão-de-obra			Material			Administrativo					
	Índice	Mês	Ano 12 meses	Índice	Mês	Ano 12 meses	Índice	Mês	Ano 12 meses	Índice	Mês	Ano 12 meses			
set/04	291,29	0,33	3,42	307,98	0,10	3,84	3,86	291,82	0,68	3,81	3,85	300,00	0,14	3,11	3,33
out/04	293,26	0,57	3,78	307,79	0,20	3,87	3,89	294,00	0,67	3,70	3,89	300,00	0,20	3,11	3,11
nov/04	293,98	0,21	4,00	307,86	0,23	3,90	3,90	295,21	0,48	4,20	4,20	300,00	0,20	3,11	3,11
dez/04	293,45	0,18	4,17	308,32	0,14	4,05	4,05	295,71	0,18	4,40	4,40	300,00	0,20	3,11	3,11
jan/05	294,13	0,23	4,21	308,55	0,07	4,11	4,11	296,92	0,47	4,47	4,47	300,00	0,20	3,11	3,11
fev/05	294,39	0,09	4,40	308,55	0,20	4,11	4,11	297,46	0,21	4,89	4,89	300,00	0,20	3,11	3,11
mar/05	294,74	0,12	4,42	308,60	0,20	4,09	4,09	298,15	0,27	4,85	4,86	300,00	0,20	3,11	3,11
abr/05	295,48	0,25	4,63	308,80	0,28	4,15	4,13	298,46	0,22	4,48	4,47	301,00	0,14	3,14	3,28
maio/05	297,41	0,66	4,94	309,22	1,34	4,49	4,46	298,58	-0,25	4,12	4,81	305,97	1,84	4,76	3,24
jun/05	300,12	0,91	5,28	309,45	1,56	4,68	4,66	298,46	-0,04	4,59	4,57	311,28	1,74	3,95	4,21
jul/05	302,21	0,70	5,46	309,51	1,15	4,28	4,84	298,52	0,01	4,10	3,85	315,78	1,45	3,28	5,49
ago/05	303,85	0,21	5,20	309,05	0,22	4,49	4,90	298,86	0,18	4,29	3,84	317,18	0,45	5,20	5,67
set/05	303,37	0,17	5,28	309,26	0,27	4,58	4,77	298,88	0,23	4,62	3,79	317,19	0,20	5,20	5,52

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.200,62	56,86
Materiais	649,05	40,27
Despesas Administrativas	58,49	2,77
Total	2.108,17	100,00

(*) Encargos sociais: 175,58%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto				
Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês			
R-1	2.070,87	0,18	R-1	2.034,02	0,18	R-1	2.072,22	0,18
PP-4	1.301,30	0,17	PP-4	1.383,28	0,18	R-8	2.477,22	0,18
R-8	1.841,26	0,18	R-8	2.108,47	0,17	R-16	3.264,73	0,20
PS	1.432,90	0,16	R-16	2.049,13	0,19			

(*). Conforme Lei: 4.591 de 19 de dezembro de 1994 e disposto na NBR 12.721 de ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as taxas descritas na seção 6.2.2 da NBR 12.721/05

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), CI (galpão industrial) e RPIQ (residência popular)

Padrão Normal		Padrão Alto			
Custo m²	% mês	Custo m²	% mês		
CAL-8	2.445,09	0,20	CAL-8	2.587,18	0,20
CSL-8	2.110,00	0,18	CSL-8	2.272,01	0,18
CSL-16	2.813,36	0,17	CSL-16	2.972,04	0,18
Custo m²		Custo m²			
RPIQ	2.201,87	0,17			
CI	1.197,02	0,20			

(*). Conforme Lei: 4.591 de 19 de dezembro de 1994 e disposto na NBR 12.721 de ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as taxas descritas na seção 6.2.2 da NBR 12.721/05

Fonte: Sicon/SindusCon-SP

Este documento é propriedade intelectual de SINDUSCON/SP. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa do SINDUSCON/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00078928-89.2008.8.26.0568 e código de verificação 924204786.



Engenharia Civil

Engº. Milton Cavalcante Filho

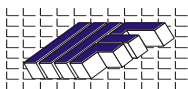
CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

ELEMENTO PESQUISA - 03			
LOCAL:	Est. velha da Vargem Grande do Sul		
FONTE:	Jornal O Parabrisa		
ÁREA (S) =	<input type="text" value="2,00 m²"/>	VALOR (Vt) =	<input type="text" value="R\$ 650.000,00"/>
		CÓDIGO:	S-0185
FATORES DE TRATAMENTO:			
Fator fonte (Fo)	= Imóvel em Oferta	=	<input type="text" value="0,90"/>
Topografia(Fd)	= Terreno em Declive de 10% a 20 %	=	<input type="text" value="1,25"/>
Índice Agronômico	= Classe Terra x Acesso	=	<input type="text" value="0,86"/>
Melhoramentos Públicos (Fmp)	= Todos as benfeitorias públicas	=	<input type="text" value="1,20"/>
Fator Área (Fat)	= Fator Área	=	<input type="text" value="1,22"/>
HOMOGENEIZAÇÃO:			
	$Vm^2 =$	Vt / S	$Vm^2 =$ R\$ 325.000,00 /m²
	$V0 =$	$Vm^2 \times Fo$	$V0 =$ R\$ 292.500,00 /m²
$Vu1 =$	$V0$	$x \{ 1 + [(Fd - 1) + (IA - 1) + (Fmp - 1) + (Fat - 1)] \}$	
$Vu1 =$	R\$ 292.500,00	$x \{ 1 + [(1,25 - 1) + (0,86 - 1) + (1,20 - 1) + (1,22 - 1)] \}$	
$Vu1 =$	<input type="text" value="R\$ 446.798,89"/>	<input type="text" value="/m²"/>	

ELEMENTO PESQUISA - 04			
LOCAL:	Rodovia São João x E.Sto. Pinhal		
FONTE:	Jornal O Parabrisa		
ÁREA (S) =	<input type="text" value="64,00 m²"/>	VALOR (Vt) =	<input type="text" value="R\$ 23.000.000,00"/>
		CÓDIGO:	F-0021
FATORES DE TRATAMENTO:			
Fator fonte (Fo)	= Imóvel em Oferta	=	<input type="text" value="0,90"/>
Topografia(Fd)	= Terreno em Declive de 10% a 20 %	=	<input type="text" value="1,11"/>
Índice Agronômico	= Classe Terra x Acesso	=	<input type="text" value="0,91"/>
Melhoramentos Públicos (Fmp)	= Todos as benfeitorias públicas	=	<input type="text" value="1,20"/>
Fator Área (Fat)	= Fator Área	=	<input type="text" value="0,90"/>
HOMOGENEIZAÇÃO:			
	$Vm^2 =$	Vt / S	$Vm^2 =$ R\$ 359.375,00 /m²
	$V0 =$	$Vm^2 \times Fo$	$V0 =$ R\$ 323.437,50 /m²
$Vu1 =$	$V0$	$x \{ 1 + [(Fd - 1) + (IA - 1) + (Fmp - 1) + (Fat - 1)] \}$	
$Vu1 =$	R\$ 323.437,50	$x \{ 1 + [(1,11 - 1) + (0,91 - 1) + (1,20 - 1) + (0,90 - 1)] \}$	
$Vu1 =$	<input type="text" value="R\$ 362.339,64"/>	<input type="text" value="/m²"/>	

ELEMENTO PESQUISA - 05			
LOCAL:	São João da Boa Vista		
FONTE:	Richard Ribeiro - corretor		
ÁREA (S) =	<input type="text" value="14,00 m²"/>	VALOR (Vt) =	<input type="text" value="R\$ 4.400.000,00"/>
		CÓDIGO:	s/cod.
FATORES DE TRATAMENTO:			
Fator fonte (Fo)	= Imóvel em Oferta	=	<input type="text" value="0,90"/>
Topografia(Fd)	= Terreno em Declive de 10% a 20 %	=	<input type="text" value="1,11"/>
Índice Agronômico	= Classe Terra x Acesso	=	<input type="text" value="0,91"/>
Melhoramentos Públicos (Fmp)	= Todos as benfeitorias públicas	=	<input type="text" value="1,20"/>
Fator Área (Fat)	= Fator Área	=	<input type="text" value="1,04"/>
HOMOGENEIZAÇÃO:			
	$Vm^2 =$	Vt / S	$Vm^2 =$ R\$ 314.285,71 /m²
	$V0 =$	$Vm^2 \times Fo$	$V0 =$ R\$ 282.857,14 /m²
$Vu1 =$	$V0$	$x \{ 1 + [(Fd - 1) + (IA - 1) + (Fmp - 1) + (Fat - 1)] \}$	
$Vu1 =$	R\$ 282.857,14	$x \{ 1 + [(1,11 - 1) + (0,91 - 1) + (1,20 - 1) + (1,04 - 1)] \}$	
$Vu1 =$	<input type="text" value="R\$ 356.229,23"/>	<input type="text" value="/m²"/>	

Este documento é propriedade intelectual do escritório de Engenharia Milton Cavalcante Filho. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00078828-89.2008.8.26.0568 e código 012424766.



Engenharia Civil

Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
 Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

ELEMENTO PESQUISA - 06			
LOCAL:	São João da Boa Vista		
FONTE:	Bócoli Imóveis		
ÁREA (S) =	7,50 m ²	VALOR (Vt) =	R\$ 3.900.000,00
		CÓDIGO:	2408
FATORES DE TRATAMENTO:			
Fator fonte (Fo)	= Imóvel em Oferta	=	0,90
Topografia(Fd)	= Terreno em Declive de 10% a 20 %	=	1,11
Índice Agronômico	= Classe Terra x Acesso	=	0,91
Melhoramentos Públicos (Fmp)	= Todos as benfeitorias públicas	=	1,20
Fator Área (Fat)	= Fator Área	=	1,10
HOMOGENEIZAÇÃO:			
	Vm ² =	Vt / S	Vm ² = R\$ 520.000,00 /m ²
	V0 =	Vm ² x Fo	V0 = R\$ 468.000,00 /m ²
Vu1 =	V0	x { 1 + [(Fd - 1) + (AI - 1) + (Fmp - 1)] * Fat }	
Vu1 =	R\$ 468.000,00	x { 1 + [(1,11 - 1) + (0,91 - 1) + (1,20 - 1)] * 1,10 }	
Vu1 =	R\$ 579.995,12 /m ²		

ELEMENTO PESQUISA - 07			
LOCAL:	Rodovia São João x E.Sto. Pinhal		
FONTE:	Marcelo Vaz Lima - corretor		
ÁREA (S) =	7,12 m ²	VALOR (Vt) =	R\$ 2.500.000,00
		CÓDIGO:	s/cod.
FATORES DE TRATAMENTO:			
Fator fonte (Fo)	= Imóvel em Oferta	=	0,90
Topografia(Fd)	= Terreno em Declive de 10% a 20 %	=	1,11
Índice Agronômico	= Classe Terra x Acesso	=	0,95
Melhoramentos Públicos (Fmp)	= Todos as benfeitorias públicas	=	1,20
Fator Área (Fat)	= Fator Área	=	1,10
HOMOGENEIZAÇÃO:			
	Vm ² =	Vt / S	Vm ² = R\$ 351.123,60 /m ²
	V0 =	Vm ² x Fo	V0 = R\$ 316.011,24 /m ²
Vu1 =	V0	x { 1 + [(Fd - 1) + (AI - 1) + (Fmp - 1)] * Fat }	
Vu1 =	R\$ 316.011,24	x { 1 + [(1,11 - 1) + (0,95 - 1) + (1,20 - 1)] * 1,10 }	
Vu1 =	R\$ 404.575,82 /m ²		

ELEMENTO PESQUISA - 08			
LOCAL:	Rod. São João x Sto. Antonio Jardim		
FONTE:	Mollo Imóveis		
ÁREA (S) =	48,00 m ²	VALOR (Vt) =	R\$ 8.000.000,00
		CÓDIGO:	0081
FATORES DE TRATAMENTO:			
Fator fonte (Fo)	= Imóvel em Oferta	=	0,90
Topografia(Fd)	= Terreno em Declive de 10% a 20 %	=	1,25
Índice Agronômico	= Classe Terra x Acesso	=	0,68
Melhoramentos Públicos (Fmp)	= Todos as benfeitorias públicas	=	1,20
Fator Área (Fat)	= Fator Área	=	0,93
HOMOGENEIZAÇÃO:			
	Vm ² =	Vt / S	Vm ² = R\$ 166.666,67 /m ²
	V0 =	Vm ² x Fo	V0 = R\$ 150.000,00 /m ²
Vu1 =	V0	x { 1 + [(Fd - 1) + (IA - 1) + (Fmp - 1) + (Fat - 1)] }	
Vu1 =	R\$ 150.000,00	x { 1 + [(1,25 - 1) + (0,68 - 1) + (1,20 - 1) + (0,93 - 1)] }	
Vu1 =	R\$ 158.491,57 /m ²		

Este documento é cópia não autorizada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00078628-69.2008.8.26.0568 e código 012424766.G.

Processo Digital nº 0004621-59.1998.8.26.0568

MARCO ANTONIO MAGALHAES DA SILVA,
Corretor de Imóveis há 29 anos, CRECI- 60.684 F e CRECI 29.699 J,
Perito em Avaliação Imobiliária cadastrado junto ao **Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – 009567**, nomeado nos autos como Assistente Técnico da Execução de Título Extrajudicial – Crédito Rural, que move o Banco do Brasil contra Cooperativa Agropecuária Mista de São João da Boa Vista S.P., e outros, que tramita por essa Vara e respectivo Cartório Judicial, dando cumprimento, venho informar que iniciei os trabalhos de pericias ao imóvel objeto da ação, no dia 28 de agosto de 2025, no período da tarde exatamente as 13:30, onde através de estudos e diligência até ao imóvel e analisando o trabalho do Laudo Pericial, venho através desta informar que o mesmo aplicou a Norma de forma correta e respondeu eficazmente todos os quesitos solicitados.

Destarte, informa este Assistente Técnico que **concorda** com a avaliação do Perito Sr. Milton Cavalcante Filho, não tendo nada a opor a qualquer informação do presente laudo, que está muito bem elaborado não deixando dúvidas sobre qualquer ponto

Sem mais, renovo meus protestos de
estima consideração.

São João da Boa Vista, 13 de novembro 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MAGALHAES DA SILVA, em 13/11/2025 às 14:42:00. Para conferir o original, acesse o site <https://scsj.jf.sp.jus.br/ipasatandigital/jpg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004621-59.1998.8.26.0568 e o código 0004621-59.1998.8.26.0568.

