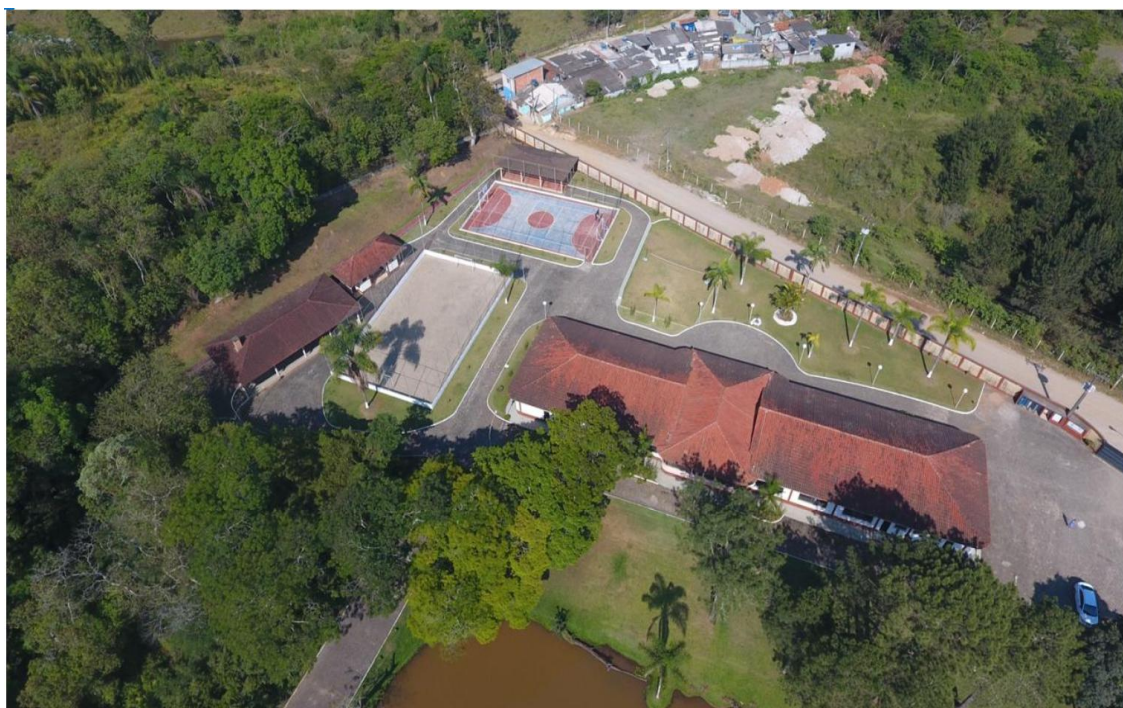




LAUDO DE AVALIAÇÃO

CHÁCARA SANTA ISABEL

Estrada Municipal da Cachoeira, Cachoeira, Santa Isabel/SP



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	5
4	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	6
5	MÉTODO UTILIZADO	7
5.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	7
6	PESQUISA DE PREÇOS	7
6.1	Coleta dos Dados Amostrais	7
6.2	Metodologia Aplicada.....	8
6.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	8
6.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados.....	9
6.4	Saneamento das Amostras	12
6.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	12
6.6	Valor Básico Unitário.....	13
7	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	13
7.1	Definição	14
7.2	Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas	14
7.2.1	Benfeitorias Principais	14
7.2.2	Benfeitorias de Apoio.....	14
7.3	Estado de Conservação	14
7.4	Padrão Construtivo	15
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
8.1	Valores do Terreno	16
8.2	Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas.....	17
8.3	Valor Total do Imóvel.....	18
8.4	Arredondamento de Valores	18
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	19
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20
11	ANEXOS	21

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	9
Quadro 3 – Situação de acesso para imóveis rurais.	10
Quadro 4 – Classes de terras para imóveis rurais.....	11
Quadro 5 - Benfeitorias Não Reprodutivas.....	15
Quadro 6 - Valor total avaliado para o terreno.....	16
Quadro 7 - Valor total avaliado para as benfeitorias.....	17
Quadro 8 - Valor total do imóvel.	18
Quadro 9 - Valor total arredondado do imóvel.....	18

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno e Benfeitorias
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Benfeitorias “Chácara Santa Isabel”, situado na Estrada Municipal da Cachoeira, Cachoeira, Santa Isabel/SP.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Março/2026

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o valor de mercado para embasar venda caracterizada como liquidação forçada, em leilão de imóvel rural no bairro Cachoeira, no município de Santa Isabel, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

A liquidação forçada é definida como valor para uma situação de venda compulsória, típica de leilões e muito utilizada para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653-1:2019, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

Nas alienações, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel “Chácara Santa Isabel”, com área total de 205.700,00 m², sendo 1481,00 m² de área total construída, localizado na Estrada Municipal da Cachoeira, no bairro Cachoeira, município de Santa Isabel. A propriedade rural é composta por duas áreas conjuntas.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Santa Isabel/SP	Bairro	Cachoeira
Dados Registrais			
Área total (m ²)	205700,00	Área total construída (m ²)	1481,00
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Via não pavimentada larga cascalhada	Transporte Público	
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	
Águas Pluviais / Drenagem		Proximidade com Comércio e Serviços	Não
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Aclive de até 10%

A área registrada na matrícula nº 31225, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP, com área total de 60.500,00, de propriedade de Associação Brasileira de Educação e Cultura – ALEC, vinculada ao código INCRA nº 638.307.007.005, localiza-se na Estrada Municipal da Cachoeira, , no bairro Cachoeira, município de Santa Isabel/SP.

A área registrada na transcrição nº 17352, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP, com área total de 145.200,00, de propriedade de Associação de Pais e Mestres do Colégio Nossa Senhora da Glória, vinculada ao código INCRA nº 638.307.007.005, localiza-se na Estrada Municipal da Cachoeira, , no bairro Cachoeira, município de Santa Isabel/SP.

A área total construída informada, de aproximadamente 1481,00 m², não consta averbada nos documentos dos imóveis.

5 MÉTODO UTILIZADO

5.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da observação e análise de preços praticados em transações imobiliárias. É considerado um método direto por não depender de outros procedimentos para a determinação do valor, baseando-se na correlação entre o bem avaliando e propriedades com características semelhantes.

O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliando e aquelas observadas nos dados de mercado, resultando em uma estimativa de valor de mercado derivada dos preços efetivamente pagos ou ofertados.

Para a aplicação dessa metodologia, realiza-se pesquisa mercadológica na região do imóvel avaliando, identificando dados comparáveis que permitam analisar a influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliando, bem como da atualidade das transações e das condições em que ocorreram, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor.

6 PESQUISA DE PREÇOS

Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

6.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Santa Isabel, durante o mês de março de 2026, onde foram coletadas 4 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

6.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-3/2019.

No referido método, o tratamento por fatores consiste na aplicação de coeficientes de homogeneização sobre os dados coletados em mercado, com o objetivo de tornar comparáveis imóveis com diferentes características físicas, construtivas e locacionais. Esses fatores ajustam as amostras em função de variáveis como área, padrão construtivo, estado de conservação, idade, posição na edificação, presença de garagem e características do entorno, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo e tecnicamente consistente.

6.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, foi preferido a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia nesse laudo.

Conforme a NBR 14653-3: 2019, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado “Homogeneização”. Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de “Pré-Saneamento”.

Neste grupo foram pesquisados 4 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 4 elementos, conforme apresentado em anexo.

6.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, diversos fatores podem ser observados em um imóvel quando de sua avaliação, sendo alguns mais comuns e facilmente mensuráveis do que outros.

a) Fator de Elasticidade da Oferta

O fator de oferta também chamado de fator de elasticidade ou de fonte se refere à elasticidade dos negócios, este fator retira o acréscimo do valor do imóvel ofertado, dado pelo ofertante, objetivando equilibrar o valor ofertado com o valor negociado. Pois a elasticidade entre o valor ofertado e o valor transacionado proporciona uma margem para negociação entre as partes, e por isso, o fator de oferta é utilizado. Foram adotados como fator de elasticidade, para os dados de informação e oferta o valor de 0,90 e para os dados de transação o fator é de 1,00.

b) Área

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

Área
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

c) Acesso ou Situação

O fator de acesso foi aplicado com a finalidade de refletir a influência das condições de trafegabilidade, largura e tipo de revestimento da via de acesso ao imóvel sobre sua atratividade, liquidez e valor de mercado. Considera-se que vias pavimentadas e de melhor qualidade proporcionam maior conforto, segurança e facilidade de deslocamento, sendo mais valorizadas pelo mercado. Assim, adotou-se o fator 1,00 para acesso asfaltado. Para vias não pavimentadas, aplicaram-se fatores redutores graduais, sendo 0,90 para via larga cascalhada, 0,85 para via larga em chão batido, 0,80 para via estreita cascalhada e 0,75 para via estreita em chão batido.

Este fator foi desenvolvido para quantificar a nota de cada tipo de acesso (situações), por meio da escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação, adaptada de Kozma, 1984, conforme o Quadro 3.

Quadro 3 – Situação de acesso para chácara.

Situação / Acesso	Característica	Escala de Valor
Ótimo	tipo de estrada: asfaltada; importância das distâncias: limitada; praticabilidade durante o ano: permanente	100%
Muito Bom	tipo de estrada: primeira classe não asfaltada; importância das distâncias: relativa; praticabilidade durante o ano: permanente	95%
Bom	tipo de estrada: não pavimentada; importância das distâncias: significativa; praticabilidade durante o ano: permanente	90%
Desfavorável	tipo de estrada: estradas e servidões de passagem; importância das distâncias: vias e distâncias se equivalendo; praticabilidade durante o ano: sem condições satisfatórias	80%
Má/Ruim	tipo de estrada: fechos nas servidões; importância das distâncias: distâncias e classes se equivalendo; praticabilidade durante o ano: problemas sérios na estação chuvosa	75%
Péssima	tipo de estrada: fechos nas servidões e interceptadas por córregos sem pontes; importância das distâncias: indiferente; praticabilidade durante o ano: problemas sérios mesmo na época seca	70%

Fonte: Tabela de Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

d) Classe de Terras

Conforme o “Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – Escritório Técnico Brasil/ Estados Unidos – III Aproximação – Marques, Q.^a et al – 1971” e “Manual para Classificação da Capacidade de Uso das Terras para Avaliação de Imóveis Rurais – 1^a Aproximação – Dinis, J. CESP – distribuído pelo

IBAPE – 1997, são considerados os seguintes pesos, de acordo com a classe de terras (Adaptado de Mendes Sobrinho), conforme descrito no Quadro 4.

Quadro 4 – Classes de terras para imóveis chácara.

Classe	Descrições	Índice
Classe I	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.	100%
Classe II	Terras cultiváveis aparentemente com problemas simples de conservação.	95%
Classe III	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas complexos de conservação.	75%
Classe IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.	55%
Classe V	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.	50%
Classe VI	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptados em geral para reflorestamento com problemas simples de conservação.	40%
Classe VII	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptados em geral para pastagens e reflorestamento com problemas complexos de conservação.	30%
Classe VIII	Terras impróprias para culturas, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.	20%

Fonte: Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Nos casos em que o elemento amostral ou o avaliando possuir mais de uma Classe de Terras, a nota agrônômica deste considera a média ponderada deste fator, de acordo com o percentual de cada classe.

e) Distância do Centro Consumidor

O fator distância foi aplicado com o objetivo de ajustar as diferenças de localização entre o imóvel avaliando e os imóveis utilizados como amostras, considerando a influência que a proximidade ou afastamento em relação a polos de interesse, centro urbano e infraestrutura exerce sobre o valor de mercado. Para esse ajuste, adotou-se a equação apresentada abaixo, na qual a distância da amostra é comparada à distância média das amostras analisadas.

$$\left(\frac{\text{Média da Distância}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$$

O índice 0,125, foi utilizado como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima (no qual isto se

aplica), com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação $\left(\frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}}\right)^{0,125}$ preserva-se o sentido da correção, porém reduzindo sua intensidade, evitando ajustes excessivos decorrentes de variações pontuais ou dispersões naturais do mercado. Dessa forma, o fator resultante promove maior estabilidade estatística e aderência ao comportamento central da amostra.

6.4 Saneamento das Amostras

Numa pesquisa de preços dificilmente todos os elementos comporão a análise estatística final, pois apesar da imparcialidade que norteia a pesquisa, sempre haverá, na amostragem, alguns elementos que distorcem a mesma, oriundos de transações ou ofertas a preços irreais, em decorrência da necessidade de saldar dívidas vencidas ou a vencer, como também de ofertas meramente especulativas.

O saneamento dado ao campo amostral é conhecido como método de “Dispersão”, que consiste na utilização do Desvio Padrão da Média das amostras homogeneizadas, viabilizando o descarte de elementos fora do intervalo superior e inferior da estimativa central do valor obtido.

Para o estudo realizado, dos 4 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 0 amostras por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 4 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

6.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão II”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 3: 2019, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação I”. O intervalo calculado

considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

6.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados, para o fator de situação “Boa”, correspondente ao mês de março de 2026, é apresentado no quadro a seguir, indicando os valores unitários aferidos referente a cada classe de uso e ocupação do solo e ao fator situação.

		VTN em R\$/ m ²							
Situação	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
Ótima	1,00	184,51	175,28	138,38	101,48	92,25	73,80	55,35	36,90
Muito boa	0,95	175,28	166,52	131,46	96,40	87,64	70,11	52,58	35,06
Boa	0,90	166,05	157,75	124,54	91,33	83,03	66,42	49,82	33,21
Desfavorável	0,80	147,60	140,22	110,70	81,18	73,80	59,04	44,28	29,52
Ruim	0,75	138,38	131,46	103,78	76,11	69,19	55,35	41,51	27,68
Péssima	0,70	129,15	122,70	96,87	71,03	64,58	51,66	38,75	25,83

Adaptado de Kozma, 1984.

7 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de reprodução em conjunto com o valor de depreciação. Os valores das construções dependerão do estado de conservação e padrão construtivo.

O valor da reprodução é obtido com o CUB ou Orçamento Detalhado (Planilha de Composição de Custos) e posteriormente deve ser aplicado o fator de depreciação, que será condizente com o estado atual da benfeitoria. Este valor representa o custo de reedição, que é o gasto necessário para reproduzir a benfeitoria considerando sua depreciação.

Para estimar os valores das benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação do Custo através dos Custos Unitários do CUB, de fevereiro de 2026, para o estado de São Paulo, em conjunto com os valores de depreciação física do imóvel determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.

7.1 Definição

Benfeitorias não reprodutivas são os melhoramentos que se incorporam à propriedade, cuja remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo, edificações para moradia, comerciais, industriais, infraestrutura, de apoio à produção e outras que por sua natureza não são negociáveis e nem rentáveis separadamente das terras.

7.2 Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas

As benfeitorias não reprodutivas são divididas em dois grupos: principais e apoio, em função de sua importância ou destinação, conforme descrito a seguir.

7.2.1 Benfeitorias Principais

Benfeitorias principais são aquelas que, além da importância pelo uso e destinação, seus preços representam uma quantia significativa sobre o valor global do imóvel que, apesar de não negociáveis separadamente, valorizam a propriedade e podem ser avaliadas pelo método do custo de construção, reedição ou remoção.

7.2.2 Benfeitorias de Apoio

Benfeitorias de apoio são aquelas que se destinam a dar suporte às atividades exercidas na propriedade ou que complementam de alguma forma a benfeitoria principal. Numa propriedade tradicional, as benfeitorias de apoio geralmente apresentam preços individuais menos significativos.

7.3 Estado de Conservação

Este fator avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com a idade da construção e as classificações de A a H apresentadas na Tabela do Método de Ross-Heidecke.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo são obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke. Os parâmetros utilizados são apresentados no Quadro 5.

7.4 Padrão Construtivo

Para utilizar os preços do CUB, deve-se definir qual é o padrão construtivo e tipologia do imóvel. Os valores unitários utilizados são correspondentes aos padrões indicados na coluna “Tipo CUB”, conforme extraídos da Tabela CUB.

Como este fator refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão construtivo, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à edificação.

Para as benfeitorias, foram considerados os seguintes parâmetros:

Quadro 5 - Benfeitorias Não Reprodutivas.

Item	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Edificações	R1-N (fev/2026)	2562,62	1481,00	40	Entre regular e reparos simples	0,66
Área Total Construída (m²)			1481,00			

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, soma-se o resultado obtido do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

8.1 Valores do Terreno

A fórmula do cálculo do valor do terreno é apresentada a seguir:

$$\text{Valor a indenizar} = [(A_{\text{Classe I}} \times Y_{\text{Classe I}}) + (A_{\text{Classe II}} \times Y_{\text{Classe II}}) + (A_{\text{Classe III}} \times Y_{\text{Classe III}}) + (A_{\text{Classe IV}} \times Y_{\text{Classe IV}}) + (A_{\text{Classe V}} \times Y_{\text{Classe V}}) + (A_{\text{Classe VI}} \times Y_{\text{Classe VI}}) + (A_{\text{Classe VII}} \times Y_{\text{Classe VII}}) + (A_{\text{Classe VIII}} \times Y_{\text{Classe VIII}})] \times K \text{ Final}$$

Onde:

- A: Área da Classe “x” (metros quadrados);
- Y: Valor Unitário da Classe “x” (R\$/m²).
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

Quadro 6 - Valor total avaliado para o terreno.

Classe	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
Classe I	166,05			
Classe II	157,75			
Classe III	124,54			
Classe IV	91,33	71.995,00	0,65	5.917.773,02
Classe V	83,03	10.285,00	0,65	768.541,95
Classe VI	66,42			
Classe VII	49,82	30.855,00	0,65	1.383.375,51
Classe VIII	33,21	92.565,00	0,65	2.766.751,02
Total		205.700,00	0,65	7.043.686,97

8.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

O resultado encontrado para as benfeitorias não reprodutivas, obteve-se aplicando a seguinte equação:

$$\text{VBNR} = \text{área} \times \text{valor do m}^2 \times \text{depreciação} \times \text{K Final}$$

Onde:

- VBNR = Valor total das benfeitorias não reprodutivas
- Área em metros quadrados
- Valor unitário médio do metro quadrado (CUB)
- Depreciação física
- Fator K Final

Quadro 7 - Valor total avaliado para as benfeitorias.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Depreciação	Fator Documental	Valor Total (R\$)
Edificações	2562,62	1481,00	0,66	0,85	2.135.581,67
Total		1481,00			2.135.581,67

8.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 8 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m²)	Valor Total (R\$)
Terreno	205.700,00	7.043.686,97
Benfeitorias	1481,00	2.135.581,67
Total		9.179.268,64

8.4 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Dessa forma, os valores arredondados são apresentados no Quadro 9.

Quadro 9 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno e Benfeitorias	9.179.268,64	9.180.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- A Transcrição 17.352, não apresenta registros de hipoteca, penhora ou servidão. Apenas averbação administrativa (I.R.6.C. pág. 317 nº 6784). Não constam registros de hipoteca, penhora ou servidão na Matrícula 31.225. Ambos documentos estão vinculados ao mesmo código do INCRA nº 638.307.007.005. O imóvel da Transcrição nº 17.352 continua registrado em nome da Associação de Pais e Mestres do Colégio Nossa Senhora da Glória, sem registro de doação ou alienação posterior. Já o imóvel da Matrícula nº 31.225 (Transcrição nº 17.353) foi efetivamente transferido à ALEC em 1995. Essa divergência entre os documentos registrais e o cadastro oficial, somada à diferença de proprietários, deve ser considerada como ponto crítico de atenção, pois impacta diretamente a segurança jurídica da transação e exige futura regularização para garantir clareza sobre a área efetiva e a titularidade consolidada.
- A documentação do imóvel apresenta inconsistências significativas de área: enquanto a matrícula descreve 2,5 alqueires ($\approx 60.500 \text{ m}^2$) e a transcrição menciona 6 alqueires ($\approx 145.200 \text{ m}^2$), o cadastro do INCRA vinculado indica 21 hectares (210.000 m^2). Essa divergência compromete a segurança jurídica e reduz a liquidez do bem, já que o adquirente assume o risco de retificação e regularização. Além dos documentos apresentarem proprietários diferentes.
- Diante disso, aplica-se um fator de correção sobre o valor de mercado do terreno, refletindo de forma proporcional o impacto das incertezas documentais e cadastrais.
- A área construída de 1.481 m^2 , embora confirmada por imagens de satélite, não consta averbada nos documentos registrais. Tal ausência compromete a segurança jurídica e reduz a liquidez do bem, justificando a aplicação de um fator de correção sobre o valor da área construída.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$9.180.000,00 (nove milhões cento e oitenta mil reais)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Santa Isabel, 2 de março de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

11 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO
ESTATÍSTICO

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS									
REFERÊNCIA									
Empreendimento(s) Chácara Santa Isabel									
Tabela Chácara	Dado nº 01	☐	Informação	☒	Oferta	☐	Negociada em:	Vistoriada ☐ Sim ☒ Não	
FONTE DE CONSULTA									
Nome do Informante Mirante				Profissão Imobiliária		Telefone			
Endereço do Informante				Município		UF			
Nome do Proprietário				Profissão		Telefone			
Área Total (m²) 8.000,00	Valor Total (R\$) 1.200.000,00		Valor Unitário (R\$/m²) 150,00		Condições de Pagamento À vista				
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL									
Endereço/Localidade Caminho do Limoeiro				Município Santa Isabel		UF SP	Dist. Cidade + Próx. (km) 5,98		
Latitude:		Longitude:		Principal atividade econômica:					
Registro de Imóveis ☐ Sim ☐ Não		Energia Elétrica ☒ Sim ☐ Não		Disponibilidade de água ☒ Permanente ☐ Déficit em secas ☐ Déficit crônico					
Situação de acesso em km ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa ☐ Desfavorável ☐ Má ☐ Péssima									
Possui pavimentação Sim ☐ Não ☒									
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (m²)									
Grupo A				Grupo B			Grupo C	Total	
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
			3.200,00	450,00	800,00	3.550,00		8.000,00	
USO ECONÔMICO DAS TERRAS (m²)									
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total	
			3.200,00		800,00	3.550,00	450,00	8.000,00	
TOPOGRAFIA									
1. Plano	2. Declive até 5%	3. Declive de 5% a 10%	4. Declive de 10% a 20%	5. Declive acima de 20%	6. acive até 10%	7. acive de 10% a 20%	8. acive acima de 20%		
	x								
MELHORAMENTO INCLUÍDOS									
Principais Benfeitorias Reprodutivas / Não Reprodutivas									
Descrição	Valor Unit.	Área	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações		
Edificações	1.011,11	450,00	m²	40	455.000,00				
Valor Total dos Melhoramentos:					455.000,00				
Valor Total Terra Nua:					745.000,00				
Valor Global da Propriedade:					1.200.000,00				
OBSERVAÇÕES									
Data da Pesquisa 02/03/2026		Cadastrador Bárbara Galliani Costa			Elaboração Bárbara Galliani Costa				

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Tabela	Chácara
Dado nº	01
Zoneamento	Rural
Município	Santa Isabel
Data Pesquisa	02/03/2026



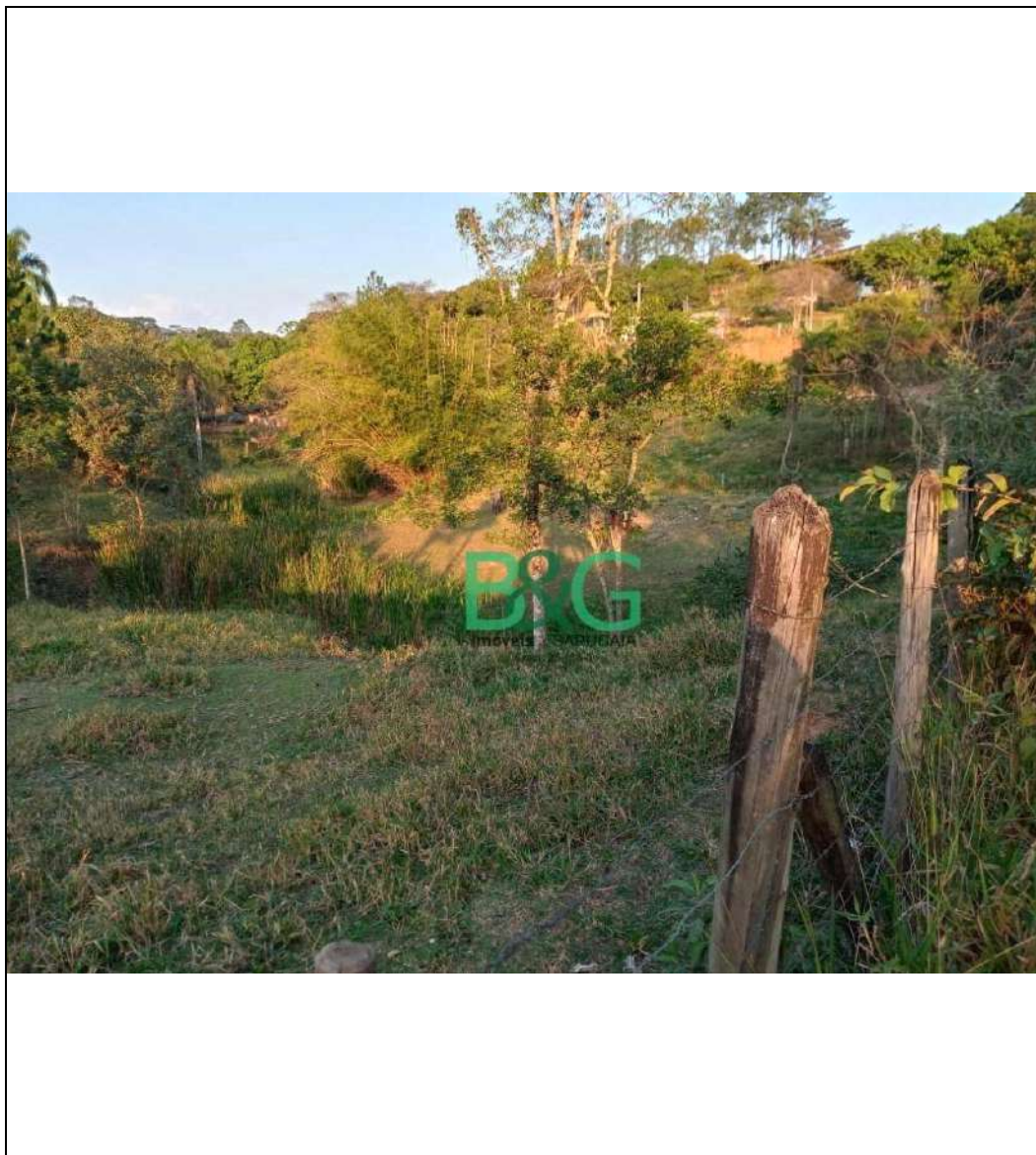
Link do anúncio

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-de-8000m-com-6-quartos-3021802816.html?n_src=Listado&n_exp=personaliz

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS									
REFERÊNCIA									
Empreendimento(s) Chácara Santa Isabel									
Tabela Chácara	Dado nº 05	☐	Informação	☒	Oferta	☐	Negociada em:	Vistoriada ☐ Sim ☒ Não	
FONTE DE CONSULTA									
Nome do Informante B&G Imóveis					Profissão Imobiliária		Telefone		
Endereço do Informante					Município		UF		
Nome do Proprietário					Profissão		Telefone		
Área Total (m²) 102.000,00	Valor Total (R\$) 7.000.000,00		Valor Unitário (R\$/m²) 68,63		Condições de Pagamento À vista				
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL									
Endereço/Localidade Estrada Municipal da Cachoeira					Município Santa Isabel		UF SP	Dist. Cidade + Próx. (km) 6,30	
Latitude:		Longitude:		Principal atividade econômica:					
Registro de Imóveis ☐ Sim ☐ Não		Energia Elétrica ☒ Sim ☐ Não		Disponibilidade de água ☒ Permanente ☐ Déficit em secas ☐ Déficit crônico					
Situação de acesso em km ☐ Ótima ☒ Muito Boa ☐ Boa ☐ Desfavorável ☐ Má ☐ Péssima									
Possui pavimentação Sim ☐ Não ☒									
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (m²)									
Grupo A				Grupo B			Grupo C	Total	
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
			66.080,00	640,00		6.000,00	29.280,00	102.000,00	
USO ECONÔMICO DAS TERRAS (m²)									
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total	
			66.080,00			35.280,00	640,00	102.000,00	
TOPOGRAFIA									
1. Plano	2. Declive até 5%	3. Declive de 5% a 10%	4. Declive de 10% a 20%	5. Declive acima de 20%	6. acive até 10%	7. acive de 10% a 20%	8. acive acima de 20%		
						x			
MELHORAMENTO INCLUÍDOS									
Principais Benfeitorias Reprodutivas / Não Reprodutivas									
Descrição	Valor Unit.	Área	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações		
Edificações	1.553,57	560,00	m²	30	870.000,00				
Valor Total dos Melhoramentos:					870.000,00				
Valor Total Terra Nua:					6.130.000,00				
Valor Global da Propriedade:					7.000.000,00				
OBSERVAÇÕES									
Data da Pesquisa 02/03/2026		Cadastrador Bárbara Galliani Costa			Elaboração Bárbara Galliani Costa				

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Tabela	Chácara
Dado nº	05
Zoneamento	Rural
Município	Santa Isabel
Data Pesquisa	02/03/2026



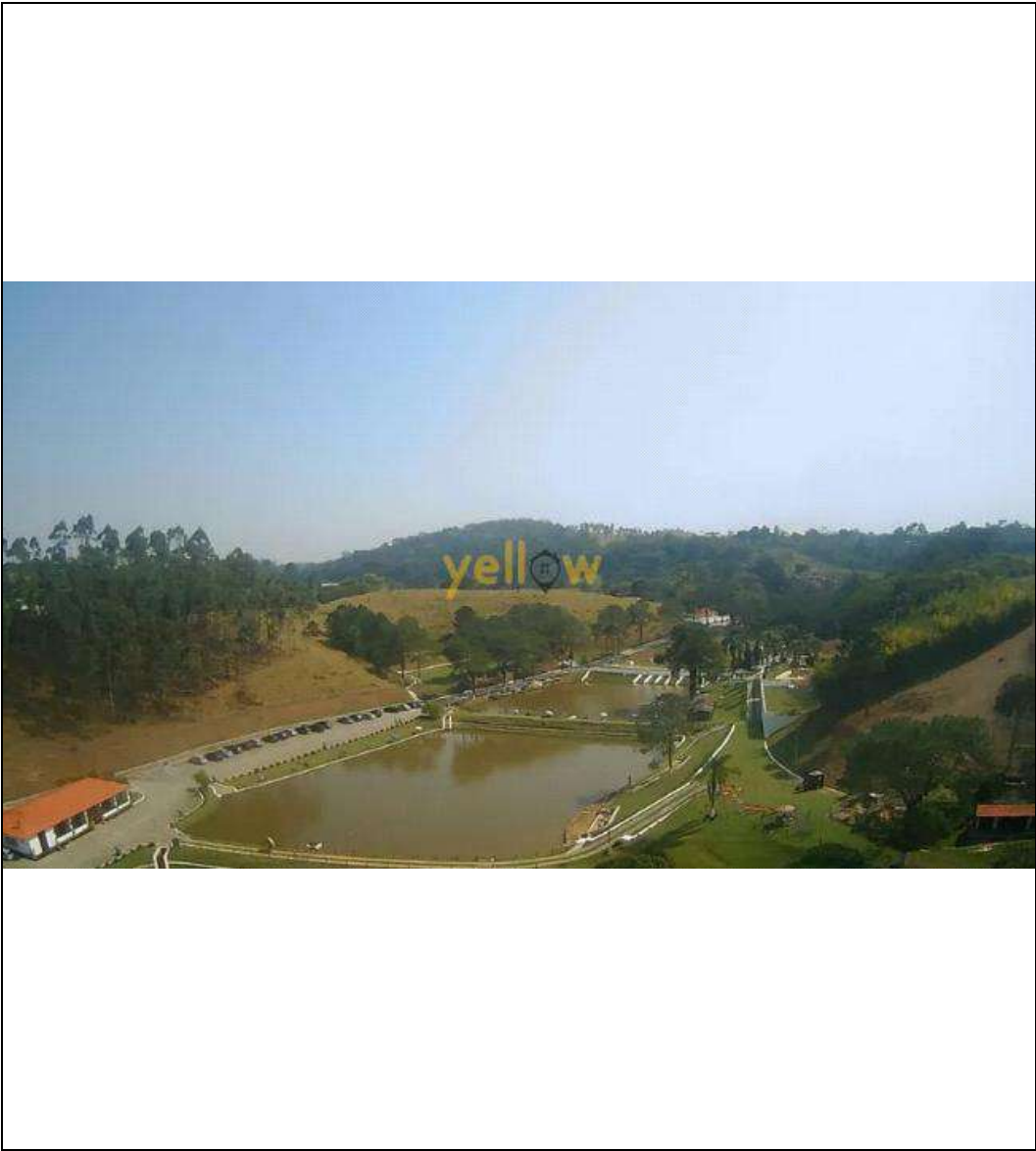
Link do anúncio

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-102000-m-por-r\\$-7.000.000-00-2956432746.html?n_src=Listado&n_e](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-102000-m-por-r$-7.000.000-00-2956432746.html?n_src=Listado&n_e)

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS									
REFERÊNCIA									
Empreendimento(s) Chácara Santa Isabel									
Tabela Chácara	Dado nº 06	☐ Informação	☒ Oferta	Tipo da Amostra Negociada em:				Vistoriada ☐ Sim ☒ Não	
FONTE DE CONSULTA									
Nome do Informante Yellow Imóveis				Profissão Imobiliária		Telefone			
Endereço do Informante				Município		UF			
Nome do Proprietário				Profissão		Telefone			
Área Total (m²) 100.000,00	Valor Total (R\$) 11.000.000,00		Valor Unitário (R\$/m²) 110,00		Condições de Pagamento				
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL									
Endereço/Localidade Estrada Municipal da Cachoeira				Município Santa Isabel		UF SP	Dist. Cidade + Próx. (km) 7,21		
Latitude:		Longitude:		Principal atividade econômica:					
Registro de Imóveis ☐ Sim ☐ Não		Energia Elétrica ☒ Sim ☐ Não		Disponibilidade de água ☒ Permanente ☐ Déficit em secas ☐ Déficit crônico					
Situação de acesso em km ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa ☐ Desfavorável ☐ Má ☐ Péssima									
Possui pavimentação Sim ☐ Não ☒									
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (m²)									
Grupo A				Grupo B			Grupo C	Total	
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
			63.850,00	11.900,00		7.250,00	17.000,00	100.000,00	
USO ECONÔMICO DAS TERRAS (m²)									
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total	
			63.850,00	10.615,00		24.250,00	1.285,00	100.000,00	
TOPOGRAFIA									
1. Plano	2. Declive até 5%	3. Declive de 5% a 10%	4. Declive de 10% a 20%	5. Declive acima de 20%	6. acive até 10%	7. acive de 10% a 20%	8. acive acima de 20%		
			x						
MELHORAMENTO INCLUÍDOS									
Principais Benfeitorias Reprodutivas / Não Reprodutivas									
Descrição	Valor Unit.	Área	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações		
Edificações	2.011,43	875,00	m²	30	1.760.000,00				
Valor Total dos Melhoramentos:					1.760.000,00				
Valor Total Terra Nua:					9.240.000,00				
Valor Global da Propriedade:					11.000.000,00				
OBSERVAÇÕES									
Data da Pesquisa 02/03/2026		Cadastrador Bárbara Galliani Costa			Elaboração Bárbara Galliani Costa				

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Tabela	Chácara
Dado nº	06
Zoneamento	Rural
Município	Santa Isabel
Data Pesquisa	02/03/2026



Link do anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-cachoeira-bairros-santa-isabel-100000m2-venda-RS11000000-id-2583817094/?s>

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS									
REFERÊNCIA									
Empreendimento(s) Chácara Santa Isabel									
Tabela Chácara	Dado nº 07	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em:	Vistoriada ☐ Sim ☒ Não				
FONTE DE CONSULTA									
Nome do Informante				Profissão		Telefone			
Endereço do Informante				Município		UF			
Nome do Proprietário				Profissão		Telefone			
Área Total (m²) 14.000,00	Valor Total (R\$) 1.995.000,00		Valor Unitário (R\$/m²) 142,50		Condições de Pagamento À vista				
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL									
Endereço/Localidade Caminho do Sítio				Município Santa Isabel		UF SP		Dist. Cidade + Próx. (km) 6,19	
Latitude:		Longitude:		Principal atividade econômica:					
Registro de Imóveis ☐ Sim ☐ Não		Energia Elétrica ☒ Sim ☐ Não		Disponibilidade de água ☒ Permanente ☐ Déficit em secas ☐ Déficit crônico					
Situação de acesso em km ☐ Ótima ☒ Muito Boa ☐ Boa ☐ Desfavorável ☐ Má ☐ Péssima									
Possui pavimentação Sim ☐ Não ☒									
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (m²)									
Grupo A				Grupo B			Grupo C		Total
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
			7.160,00	1.350,00		5.490,00		14.000,00	
USO ECONÔMICO DAS TERRAS (m²)									
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total	
			7.160,00	1.015,00		5.490,00	335,00	14.000,00	
TOPOGRAFIA									
1. Plano	2. Declive até 5%	3. Declive de 5% a 10%	4. Declive de 10% a 20%	5. Declive acima de 20%	6. aclave até 10%	7. aclave de 10% a 20%	8. aclave acima de 20%		
			x						
MELHORAMENTO INCLUÍDOS									
Principais Benfeitorias Reprodutivas / Não Reprodutivas									
Descrição	Valor Unit.	Área	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações		
Edificações	2.000,00	210,00	m²	30	420.000,00				
Valor Total dos Melhoramentos:					420.000,00				
Valor Total Terra Nua:					1.575.000,00				
Valor Global da Propriedade:					1.995.000,00				
OBSERVAÇÕES									
https://www.instagram.com/reel/C9X4b5lxCya/									
Data da Pesquisa 02/03/2026		Cadastrador Bárbara Galliani Costa			Elaboração Bárbara Galliani Costa				

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Tabela	Chácara
Dado nº	07
Zoneamento	Rural
Município	Santa Isabel
Data Pesquisa	02/03/2026



Link do anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-5-quartos-parque-santa-tereza-bairros-santa-isabel-com-garagem-500m2-venda->

PESQUISA DE PREÇOS CHÁCARA SANTA ISABEL

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Março de 2026

Município: Santa Isabel/SP

TABELA: Chácaras

Dado nº	Endereço/Localização	Município	UF	Dist. Cidade + Próx. (km)	Valor (R\$)			Fonte	Situação	Topografia	Área (ha)	Classificação de terras (ha)												
					Global	Benfeitorias	VTN					I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Nota Classe de Terras	Total			
001	Caminho do Limoeiro	Santa Isabel	SP	6,0	1.200.000,00	455.000,00	745.000,00	Of	0,90	Bo	0,90	2. Declive até 5%	0,95	8.000,00				3.200,00	450,00	800,00	3.550,00		0,42	8.000,00
005	Estrada Municipal da Cachoeira	Santa Isabel	SP	6,3	7.000.000,00	870.000,00	6.130.000,00	Of	0,90	Mb	0,95	7. aclive de 10% a 20%	0,90	102.000,00				66.080,00	640,00		6.000,00	29.280,00	0,43	102.000,00
006	Estrada Municipal da Cachoeira	Santa Isabel	SP	7,2	11.000.000,00	1.760.000,00	9.240.000,00	Of	0,90	Bo	0,90	4. Declive de 10% a 20%	0,80	100.000,00				63.850,00	11.900,00		7.250,00	17.000,00	0,47	100.000,00
007	Caminho do Sítio	Santa Isabel	SP	6,2	1.995.000,00	420.000,00	1.575.000,00	Of	0,90	Mb	0,95	4. Declive de 10% a 20%	0,80	14.000,00				7.160,00	1.350,00		5.490,00		0,45	14.000,00
				Média:	5.298.750,00	876.250,00	4.422.500,00	-		-	-				-	-	-	35.072,50	3.585,00	800,00	5.572,50	23.140,00	0,44	56.000,00
Paradigma			SP	6,9	-	-	-	-		Bo	0,90	Topografia	0,80	56.000,00	IV								0,550	56.000,00

PESQUISA DE PREÇOS CHÁCARA SANTA ISABEL

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Data: Março de 2026

Município: Santa Isabel/SP

TABELA: Chácaras

Dado nº	Data Ref. Dado	Valor Global (R\$)	Fatores de Atualização		Valor (R\$)			Área	Fatores Homogeneização					Fator Acumulado	Valor com Elasticidade	Pré-Saneamento			
			Fonte	Atualização	Global Atualizado	Benfeitorias	VTN Atualizado		Fator Dist. Cidade	Área	Topografia	Classe Terras	Situação do acesso			Observado	Homogeneizado	Descartar?	Classe Terras
001	03/26	1.200.000,00	0,90	1,00	1.080.000,00	455.000,00	625.000,00	8.000,00	0,99	0,93	1,00	1,31	1,00	1,20	78,00	78,13	93,60	Não	1,31
005	03/26	7.000.000,00	0,90	1,00	6.300.000,00	870.000,00	5.430.000,00	102.000,00	0,99	1,04	1,00	1,28	0,95	1,25	53,00	53,24	66,25	Não	1,28
006	03/26	11.000.000,00	0,90	1,00	9.900.000,00	1.760.000,00	8.140.000,00	100.000,00	1,00	1,04	1,00	1,17	1,00	1,23	81,00	81,40	99,63	Não	1,17
007	03/26	1.995.000,00	0,90	1,00	1.795.500,00	420.000,00	1.375.500,00	14.000,00	0,99	0,94	1,00	1,22	0,95	1,08	98,00	98,25	105,84	Não	1,22
Média / Somatório:																-	91,33	0	1,25

Número de Elementos	4
Graus de Liberdade	3
T de Student	1,638
Grau de Precisão (NBR 14.653-3)	II
Grau de Fundamentação (NBR 14.653-3)	I

Fatores Homogeneizados	
Área	Sim
Classe de Terras	Sim
Fator Dist. Cidade	Sim
Situação de Acesso	Sim
Topografia	Não

Preço Unitário Médio (R\$/Ha)	91,33
Desvio Padrão (D.P)	17,45
Coefficiente de Variação	19,11%
Valor máximo (R\$/Ha)	107,83
Valor mínimo (R\$/Ha)	74,83
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	36,14%

Fator Fonte		
Tr	Transação	1,00
Of	Oferta	0,90
In	Informação	0,85

Fator Classe de Solo	
Classe I	1,00
Classe II	0,95
Classe III	0,75
Classe IV	0,55
Classe V	0,50
Classe VI	0,40
Classe VII	0,30
Classe VIII	0,20

Fator Topografia	
1. Plano	1,00
2. Declive até 5%	0,95
3. Declive de 5% a 10%	0,90
4. Declive de 10% a 20%	0,80
5. Declive acima de 20%	0,70
6. aclave até 10%	0,95
7. aclave de 10% a 20%	0,90
8. aclave acima de 20%	0,85

Saneamento da Amostragem	
Total de "n"	4
LS = (Valor Homogeizado x 1,3)	118,73
LI = (Valor Homogeizado x 0,7)	63,93
"n" Descartado(s) (pré-saneam.)	0

Fator Situação		
Ot	Ótima	1,00
Mb	Muito boa	0,95
Bo	Boa	0,90
Ds	Desfavorável	0,80
Ru	Ruim	0,75
Pe	Péssima	0,70

PESQUISA DE PREÇOS CHÁCARA SANTA ISABEL

TABELA: Chácaras

ANÁLISE ESTATÍSTICA DA AMOSTRA

Data: Março de 2026

Município: Santa Isabel/SP

Dado nº	Situação	Valor Unitário para Terra Nua (R\$/m²)							
		Pré-Saneam. (Descartado?)	Observado	Homogeneizado	Saneamento (Descartar?)	Intervalo de fatores (Descartar?)	LI	LS	Análise Estatística
001	Santa Isabel		78,13	93,60			79,56	121,68	93,60
005	Santa Isabel		53,24	66,25			56,31	86,13	66,25
006	Santa Isabel		81,40	99,63			84,69	129,52	99,63
007	Santa Isabel		98,25	105,84			89,96	137,59	105,84
Média / Somatório:		0	77,75	91,33	0	0			91,33

Saneamento da Amostra

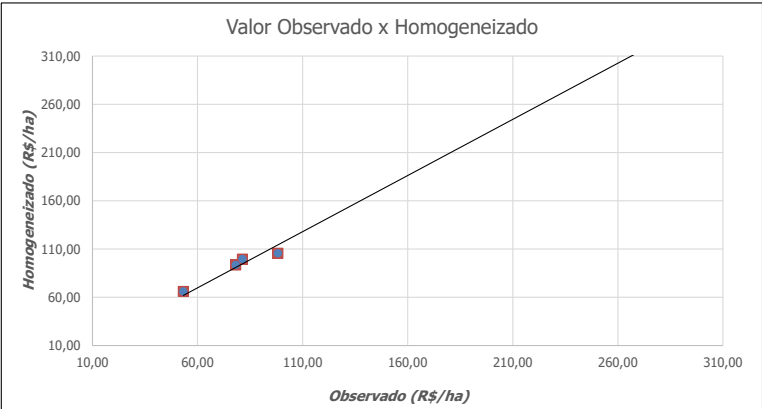
Total de "n"	4
Média (m)	R\$ 91,33 /m²
LI = (Valor Homogeizado x 0,7)	R\$ 63,93 /m²
LS = (Valor Homogeizado x 1,3)	R\$ 118,73 /m²
"n" Descartados (saneam.)	0

Análise Estatística

"n" Aproveitados	4
Média Saneada	R\$ 91,33 /m²
Desvio Padrão	R\$ 17,45 /m²
Coef. de Variação	19,11%

Intervalo de Confiança

"t" de Student	1,638
Intervalo de Confiança (80%)	11,18
Limite Inferior	R\$ 63,93 /m²
Limite Superior	R\$ 118,73 /m²



PESQUISA DE PREÇOS CHÁCARA SANTA ISABEL

TABELA: Chácaras

TABELA DE VALORES DE TERRA NUA (VTN)

Data: Março de 2026
Município: Santa Isabel/SP

VTN em R\$/m²									
Situação	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
Ótima	1,00	184,51	175,28	138,38	101,48	92,25	73,80	55,35	36,90
Muito boa	0,95	175,28	166,52	131,46	96,40	87,64	70,11	52,58	35,06
Boa	0,90	166,05	157,75	124,54	91,33	83,03	66,42	49,82	33,21
Desfavorável	0,80	147,60	140,22	110,70	81,18	73,80	59,04	44,28	29,52
Ruim	0,75	138,38	131,46	103,78	76,11	69,19	55,35	41,51	27,68
Péssima	0,70	129,15	122,70	96,87	71,03	64,58	51,66	38,75	25,83

Adpatado de Kozma, 1984.

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS

matrícula

31.225

folha

1

Santa Isabel, 15 de

agosto

de 1995

Oficial,

Frederico L. L. L.

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro da Cachoeira, deste município e comarca de Santa Isabel, denominação "Recanto-Colégio Marista Nossa Senhora da Glória", com a área de dois alqueires e meio (2 1/2) ou sejam seis hectares e cinco ares (6,05 ha.), contendo uma casa velha coberta de telhas, um barracão de tijolos, coberto de telhas e uma casa de material, coberto de telhas, construída em dois corpos, separados por um terreno coberto, tendo na frente uma sala um quarto, cozinha e banheiro e na parte trazeira dois quartos e pequeno banheiro, terreno este que tem as seguintes divisas e confrontações: começa em um ribeirão, no local, onde existe um valo; acompanhando o valo sobe dividindo com terreno de Brasílio Duarte até encontrar uma touceira de bambús ao lado do caminho que vai à Casa Grande; subindo por este caminho, confrontando do outro lado do caminho com terreno de Heitor Jacinto, numa distância de 24,00 m (vinte e quatro metros), dobra à direita e com rumo 60 graus N.O., percorre uma distância de 87,00 m (oitenta e sete metros) em divisa com José Hermogenes da Silva e sua mulher dona Maria Herondina da Silva, até encontrar as terras de João Miranda, onde dobra à direita, e com rumo 30 Gráus N.E., segue numa distância de 210,00 m (duzentos e dez metros), divisando com terras do mesmo João Miranda, onde encontra um ribeirão; descendo por este ribeirão, dividindo com terreno do mesmo casal de José Hermegenes da Silva, segue até encontrar outro ribeirão, no qual desagua; descendo por este outro ribeirão segue dividindo agora com terreno de Giuseppe Cambareri até uma ponte na estrada para Mogi das Cruzes e desta ponte segue pelo ribeirão abaixo, divisando com Brasílio Duarte, até encontrar o valo onde principiaram e findam estas divisas. INCRA nº 638 307 007 055, com a área de 21,00 ha. - - - - -

PROPRIETARIO: Associação de Pais e Mestres do Colégio Nossa Senhora da Glória, inscrita no CGC/MF sob nº 62800602/0001-80, com sede em São Paulo, na Rua Justo Azambuja, nº 267, Cambucí. - - - - -

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 17.353, em data de 20 de maio de 1974, deste Cartório. - - - - -

A escrevente,

Aluísio de F. L.

CONTINUA NO VERSO

matrícula

31.225

folha

1

verso

R.1-31.225 - Santa Isabel, 15 de agosto de 1995...
Através da escritura de 19 de julho de 1995, de notas do -
13º Cartório de São Paulo, livro 3043, fls. 154, a proprie-
tária Associação de Pais e Mestres do Colégio Nossa Senho-
ra da Glória, alienou por doação à ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA -
DE EDUCAÇÃO E CULTURA "ALEC", sediada em São Paulo, na Rua
Lavapés, nº 1.023, Cambuci; inscrita no CGC/MF sob nº ...
60.982.352/0001-1, o imóvel desta, no valor de R\$ 2.941,17
A escrevente,

[Assinatura]

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52

Visualização simples
em www.registro.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL	REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA FERNANDES CARDOSO, 352 - BAIRRO 13 DE MAIO	MUNICÍPIOS
TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES - LIVRO 3	ARUJÁ
<u>TRANSCRIÇÃO LIVRO FOLHA DATA PAGINA</u>	IGARATÁ
<u>17.352 3AE 01 20/05/1974 11</u>	SANTA ISABEL

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 2.123.

NUMERO DE ORDEM E DO TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 17.352 anterior 2.123.- DATA: 20 de maio.- CIRCUNSCRIÇÃO: Santa Isabel.- DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO: **Bairro da Cachoeira**.- CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES: Seis partes de terras em comum, sem cultivo e sem benfeitorias, com a área de seis alqueires, mais ou menos, em um terreno dividido, que no seu todo tem a área de vinte e cinco alqueires, mais ou menos, situado no bairro da Cachoeira, deste municipio e comarca, tendo dito terreno dividido no seu todo as seguintes confrontações: Confronta com terras dos transmitentes, com terras de Benedito Antonio Pinheiro, com terras de Franciscisco Marchini Soares, com terras de Antonio Bergamini e com terras de Antonio Franco.- NOME, DOMICILIO E PROFISSÃO DO ADQUIRENTE: Associação de Pais e Mestres do Colegio Nossa Senhora da Gloria, com sede em São Paulo, à rua Justo Azambuja, 121.- NOME, DOMICILIO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE: Brasílio Antonio dos Santos e sua mulher Serafina Maria de Jesus, brasileiros, lavradores, residentes e domiciliados no Bairro da Cachoeira, deste municipio.- TITULO: Compra e Venda.- FORMA DO TITULO DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura de 29 de dezembro de 1.966, lavrada nas notas do 1º Cartório local, João Pires Filho, às fls.51 do Livro 85.- VALOR DO CONTRATO: Cr\$ 15.000,00.- CONDIÇÕES DO CONTRATO: O imóvel esta cadastrado no I.M.C.R.A. nº 638.307.007.005, em nome da adquirente, com a área de 21,0 ha modulo 45,0 nº de módulos 0,47.- Santa Isabel, 20 de maio de 1.974.- A escr. aut. Helena de Miranda.- O Oficial, Luiz Carlos de Oliveira Fiorante.- AVERBAÇÕES: I.R.6.C. pag. 317 nº 6784.- Nada mais.-