



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 – Interessado solicitante:

Juiz de Direito – Vara Única – Processo nº 0003822-47.2014.8.26.0538

2 – Perito Avaliador:

Marcelo Ramazzotti Boccardo

Engenheiro Agrônomo – Crea SP: 5060441901/D e Corretor de Imóveis – Creci SP: 119166/F
ART CREA – Nº 2620251157524

3 – Objetivo:

Avaliação mercadológica de imóvel urbano para fins de venda.

3 – Caracterização e Localização do Imóvel Urbano avaliando:

Rua João Pessoa, nº 498, Centro, Santa Cruz das Palmeiras – SP

Modalidade Comercial – barracão com amplo espaço livre. Uso atual: Supermercado.

Construção em alvenaria, piso concreto e cerâmico, telhas galvanizadas.

Localização do lote: meio da quadra

Declividade do terreno: leve

Padrão da construção: médio

Conservação: boa

Área Terreno:	301,00 m ²
Área Construção:	502,24 m ²
Testada / Frente:	14 m
Código Imóvel Prefeitura	Nº 2132
Inscrição Imóvel Prefeitura	Nº 70400890014001
Matrícula CRI	Nº 141

Figura 01 – Imóvel localizado a 150 m da Praça da Igreja Matriz.



Figura 02 – Vista aérea da localização do imóvel na Rua João Pessoa, 498, Centro.



Figura 03 – Visão da rua de acesso ao imóvel na Rua João Pessoa, 498, Centro.



Figura 04 – Visão frontal do imóvel na Rua João Pessoa, 498, Centro.

Frente (Largura) = 14 metros

Frente aos Fundos (Comprimento) = 21,50 metros



Coordenadas Geográficas do Imóvel – Datum WGS 84

Latitude: 21° 49' 42,45" S

Longitude: 47° 15' 0,33" W

4 – Características do Município:

Santa Cruz das Palmeiras é um município do estado de São Paulo, localizado aproximadamente nas coordenadas 21° 50' 13" de latitude sul e 47° 13' 36" de longitude oeste, com uma altitude média de 650 metros. A área territorial do município abrange aproximadamente 295,5 km². Tem uma população estimada em 34.000 habitantes. Acesso pelas Rodovias: SP 215, SP 340 e Via Anhanguera. Municípios limítrofes: Porto Ferreira, Tambaú, Casa Branca e Pirassununga. Distância da capital é de 260 km.

5 – Pesquisa de Mercado:

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis disponíveis para venda em Santa Cruz das Palmeiras – SP, nos meses de Maio/2025 e Junho/2025 para composição da amostra e análise de mercado.

Referência 01

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Composto por 03 casas, garagem e barracão. Terreno: 660 m² e Construções: 335 m² – Rua Santa Cruz, nº 409/411 - Valor R\$ 750.000,00 – Fonte: Boccardo Imóveis (19) 3672.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 02

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Esquina da Rua Crispim de Abreu, nº 494, com a Rua Coronel Penteado, nº 251, Centro – Casa com Quartos (03), Banheiros (02), Sala, Copa, Cozinha, Área Serviço, Quintal e Garagem (01) + Comércio com Várias Salas – Terreno: 220,32 m² e Construções: 204 m² – VALOR R\$ 530.000,00 - Fonte: Boccardo Imóveis (19) 367.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 03

IMÓVEL COMERCIAL situado na Avenida XV de Novembro, nº 661, Centro. Constituído de 01 Casa + 02 Salas Comerciais – Terreno: 780 m² e Construções: 558 m² – Valor R\$ 1.100.000,00 – Fonte: Boccardo Imóveis (19) 367.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 04

IMÓVEL COMERCIAL – Constituído por conjunto de salas. Situado na Rua Treze de Maio, nº 574, Centro – Terreno: 179 m² e Construção: 284 m² – VALOR R\$ 550.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

Referência 05

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Constituído por 03 Casas + 02 Pontos Comerciais – Situado na Esquina das Ruas Coronel Penteado com a Rua João Pessoa, Centro – Área Terreno: 559 m² e Construções: 512,81 m² – Valor R\$ 1.350.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

Referência 06

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Situado na Rua Prudente de Moraes, nº 523/527, Centro. Sobrado constituído de um ponto comercial no térreo e residência no segundo piso – Terreno: 301,24 m² e Construção: 222 m² – Valor R\$ 1.100.000,00 Fonte: Proprietária Terezinha Picolo Rosalem, Fone (19) 99727.7914

Referência 07

IMÓVEL RESIDENCIAL – Situado na Esquina das ruas Dr. Alcebíades com a Rua Coronel Penteado, nº 778, Centro – Terreno: 442 m² e Construção: 254 m² – Valor R\$ 700.000,00 – Fonte: Proprietário Hugo Margutti Filho, Fone (19) 99727.7914

Referência 08

IMÓVEL RESIDENCIAL – Situado na Rua Santa Cruz, nº 430, Centro – Terreno: 1.367 m² e Construção: 203 m² – Valor R\$ 1.700.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

6 – Homogeneização das Amostras

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis localizados no mesmo bairro, com potencial de venda/ofertas semelhantes. O Fator Oferta é o valor estimado de corretagem a ser subtraído do valor dos imóveis anunciados. A composição de áreas é o somatório das áreas do terreno e construções.

Média dos valores homogeneizados = $\frac{\sum \text{Valores unitários por m}^2}{\text{Quantidade de amostras}}$ = R\$ 1.117,00 / Metro Quadrado

Amostras	Construção (m ²)	Terreno (m ²)	Composição Áreas	Valor Anúncio (R\$)	Fator Oferta (%)	Valor Ajustado (R\$)	Valor Metro Quadrado (R\$/M ²)
1	355,00	660,00	1.015	850.000	6	801.887	790
2	204,00	220,32	424	530.000	6	500.000	1.178
3	558,00	780,00	1.338	1.000.000	6	943.396	705
4	284,00	179,00	463	550.000	6	518.868	1.121
5	512,81	559,00	1.072	1.350.000	6	1.273.585	1.188
6	222,00	301,24	523	1.100.000	6	1.037.736	1.983
7	254,00	442,00	696	700.000	6	660.377	949
8	203,00	1.367,00	1.570	1.700.000	6	1.603.774	1.022
							1.117 MÉDIA

7 – VALOR ESTIMADO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO – MATRÍCULA 141

COMPOSIÇÃO ÁREA IMÓVEL	VALOR MÉDIO POR M²	VALOR TOTAL
803,24 m²	R\$ 1.117,00	R\$ 897.220,00

(Terreno + Construções)

8 – CONCLUSÃO

Após pesquisa e análise mercadológica de imóveis disponíveis para venda no município de Santa Cruz das Palmeiras - SP, nos meses de Maio/2025 e Junho/2025, conclui-se que o VALOR CALCULADO PARA A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL A VALOR PRESENTE É DE:

R\$ 897.000,00
Oitocentos e noventa e sete mil reais

Os elementos necessários para a elaboração deste trabalho, extraídos da matrícula e cadastro municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida à área em campo. Para fins de avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo o imóvel considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. O valor informado tomou como base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento e estado geral de conservação. O trabalho foi desenvolvido unicamente para uso do solicitante, visando o objetivo descrito.

Santa Cruz das Palmeiras - SP, 07 de Julho de 2025.



MARCELO RAMAZZOTTI BOCCARDO

Corretor de Imóveis – Creci SP 119166/F

Engenheiro Agrônomo – Crea SP 5060441901/D

Celular – (19) 99294.9404 – imoveis@boccardo.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 – Interessado solicitante:

Juiz de Direito – Vara Única – Processo nº 0003822-47.2014.8.26.0538

2 – Perito Avaliador:

Marcelo Ramazzotti Boccardo

Engenheiro Agrônomo – Crea SP: 5060441901/D e Corretor de Imóveis – Creci SP: 119166/F

ART CREA – Nº 2620251157524

3 – Objetivo:

Avaliação mercadológica de imóvel urbano para fins de venda.

3 – Caracterização e Localização do Imóvel Urbano avaliando:

Rua Coronel Penteado, nº 741, Centro, Santa Cruz das Palmeiras – SP

Modalidade Comercial – barracão com amplo espaço livre e salas comerciais internamente.

Uso atual – Aluguel Prefeitura (Fomenta, Banco do Povo) e Depósito.

Construção em alvenaria, piso concreto e cerâmico, telhas galvanizadas.

Localização do lote: meio quadra

Declividade do terreno: leve

Padrão da construção: médio

Conservação: boa

Área Terreno:

2.136 m²

Área Construção:

2.136 m²

Testada / Frente:

52,20 m

Código Imóvel Prefeitura

Nº 2140 (Composta pelas Matrículas 1989 e 1988)

Inscrição Imóvel Prefeitura

Nº 70400890375001 (Matrículas 1989 e 1988)

Matrícula CRI

Nº 1988

Observação

Divergência de áreas entre a Matrícula e Prefeitura

Figura 01 – Imóvel localizado a 150 m da Praça da Igreja Matriz.



Figura 02 – Vista aérea da localização do imóvel na Rua Coronel Penteado, 741, Centro.



Figura 03 – Visão Frontal do imóvel, com uma área total de 2.136 metros quadrados.



Figura 04 – Visão Frontal do imóvel, apresentando uma testada de 52,20 metros.



Coordenadas Geográficas do Imóvel – Datum WGS 84

Latitude: 21° 49' 43,23" S

Longitude: 47° 15' 1,92" W

Figura 05 – Visão Frontal do imóvel, com destaque para área de salas internas, totalizando 05 salas, 01 auditório, banheiros femininos e masculinos. Tendo 19 metros de frente e 21 metros da frente aos fundos, perfazendo uma área de 399 m².



4 – Características do Município:

Santa Cruz das Palmeiras é um município do estado de São Paulo, localizado aproximadamente nas coordenadas 21° 50' 13" de latitude sul e 47° 13' 36" de longitude oeste, com uma altitude média de 650 metros. A área territorial do município abrange aproximadamente 295,5 km². Tem uma população estimada em 34.000 habitantes. Acesso pelas Rodovias: SP 215, SP 340 e Via Anhanguera. Municípios limítrofes: Porto Ferreira, Tambaú, Casa Branca e Pirassununga. Distância da capital é de 260 km.

5 – Pesquisa de Mercado:

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis disponíveis para venda em Santa Cruz das Palmeiras – SP, nos meses de Maio/2025 e Junho/2025 para composição da amostra e análise de mercado.

Referência 01



IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Composto por 03 casas, garagem e barracão. Terreno: 660 m² e Construções: 335 m² – Rua Santa Cruz, nº 409/411 - Valor R\$ 750.000,00 – Fonte: Boccardo Imóveis (19) 3672.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 02



IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Esquina da Rua Crispim de Abreu, nº 494, com a Rua Coronel Penteado, nº 251, Centro – Casa com Quartos (03), Banheiros (02), Sala, Copa, Cozinha, Área Serviço, Quintal e Garagem (01) + Comércio com Várias Salas – Terreno: 220,32 m² e Construções: 204 m² – VALOR R\$ 530.000,00 - Fonte: Boccardo Imóveis (19) 367.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 03

IMÓVEL COMERCIAL situado na Avenida XV de Novembro, nº 661, Centro. Constituído de 01 Casa + 02 Salas Comerciais – Terreno: 780 m² e Construções: 558 m² – Valor R\$ 1.100.000,00 – Fonte: Boccardo Imóveis (19) 367.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 04

IMÓVEL COMERCIAL – Constituído por conjunto de salas. Situado na Rua Treze de Maio, nº 574, Centro – Terreno: 179 m² e Construção: 284 m² – VALOR R\$ 550.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

Referência 05

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Constituído por 03 Casas + 02 Pontos Comerciais – Situado na Esquina das Ruas Coronel Penteado com a Rua João Pessoa, Centro – Área Terreno: 559 m² e Construções: 512,81 m² – Valor R\$ 1.350.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

Referência 06

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Situado na Rua Prudente de Moraes, nº 523/527, Centro. Sobrado constituído de um ponto comercial no térreo e residência no segundo piso – Terreno: 301,24 m² e Construção: 222 m² – Valor R\$ 1.100.000,00 – Fonte: Proprietária Terezinha Picolo Rosalem, Fone (19) 99727.7914

Referência 07

IMÓVEL RESIDENCIAL – Situado na Esquina das ruas Dr. Alcebíades com a Rua Coronel Penteado, nº 778, Centro – Terreno: 442 m² e Construção: 254 m² – Valor R\$ 700.000,00 – Fonte: Proprietário Hugo Margutti Filho, Fone (19) 99727.7914

Referência 08

IMÓVEL RESIDENCIAL – Situado na Rua Santa Cruz, nº 430, Centro – Terreno: 1.367 m² e Construção: 203 m² – Valor R\$ 1.700.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

6 – Homogeneização das Amostras

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis localizados no mesmo bairro, com potencial de venda/ofertas semelhantes. O Fator Oferta é o valor estimado de corretagem a ser subtraído do valor dos imóveis anunciados. A composição de áreas é o somatório das áreas do terreno e construções.

Média dos valores homogeneizados = $\frac{\sum \text{Valores unitários por m}^2}{\text{Quantidade de amostras}}$ = R\$ 1.117,00 / Metro Quadrado

Amostras	Construção (m²)	Terreno (m²)	Composição Áreas	Valor Anúncio (R\$)	Fator Oferta (%)	Valor Ajustado (R\$)	Valor Metro Quadrado (R\$/M²)
1	355,00	660,00	1.015	850.000	6	801.887	790
2	204,00	220,32	424	530.000	6	500.000	1.178
3	558,00	780,00	1.338	1.000.000	6	943.396	705
4	284,00	179,00	463	550.000	6	518.868	1.121
5	512,81	559,00	1.072	1.350.000	6	1.273.585	1.188
6	222,00	301,24	523	1.100.000	6	1.037.736	1.983
7	254,00	442,00	696	700.000	6	660.377	949
8	203,00	1.367,00	1.570	1.700.000	6	1.603.774	1.022
							1.117 MÉDIA

7 – VALOR ESTIMADO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO – MATRÍCULA 1988

COMPOSIÇÃO ÁREA IMÓVEL	VALOR MÉDIO POR M²	VALOR TOTAL
4.272 m²	R\$ 1.117,00	R\$ 4.771.830,00

(Terreno + Construções)

8 – CONCLUSÃO

Após pesquisa e análise mercadológica de imóveis disponíveis para venda no município de Santa Cruz das Palmeiras, Estado de São Paulo, nos meses de Maio/2025 e Junho/2025, conclui-se que o VALOR CALCULADO PARA A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL A VALOR PRESENTE É DE:

R\$ 4.772.000 ,00
Quatro milhões, setecentos e setenta e dois mil reais

Os elementos necessários para a elaboração deste trabalho, extraídos da matrícula e cadastro municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida à área em campo. Para fins de avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo o imóvel considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. O valor informado tomou como base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento e estado geral de conservação. O trabalho foi desenvolvido unicamente para uso do solicitante, visando o objetivo descrito.

Santa Cruz das Palmeiras - SP, 07 de Julho de 2025.



MARCELO RAMAZZOTTI BOCCARDO

Corretor de Imóveis – Creci SP 119166/F

Engenheiro Agrônomo – Crea SP 5060441901/D

Celular – (19) 99294.9404 – imoveis@boccardo.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 – Interessado solicitante:

Juiz de Direito – Vara Única – Processo nº 0003822-47.2014.8.26.0538

2 – Perito Avaliador:

Marcelo Ramazzotti Boccardo

Engenheiro Agrônomo – Crea SP: 5060441901/D e Corretor de Imóveis – Creci SP: 119166/F
ART CREA – Nº 2620251157524

3 – Objetivo:

Avaliação mercadológica de imóvel urbano para fins de venda.

3 – Caracterização e Localização do Imóvel Urbano avaliando:

Rua Coronel Penteado, nº 703, Centro, Santa Cruz das Palmeiras – SP

Modalidade Comercial – barracão com amplo espaço livre. Uso atual: Supermercado.

Construção em alvenaria, piso concreto e cerâmico, telhas galvanizadas.

Localização do lote: esquina

Declividade do terreno: leve

Padrão da construção: médio

Conservação: boa

Área Terreno:	314,00 m ²
Área Construção:	314,00 m ²
Testada / Frente:	10 m
Código Imóvel Prefeitura	Nº 2140 (Composta pelas Matrículas 1989 e 1988)
Inscrição Imóvel Prefeitura	Nº 70400890375001 (Matrículas 1989 e 1988)
Matrícula CRI	Nº 1989

Figura 01 – Imóvel localizado a 150 m da Praça da Igreja Matriz.



Figura 02 – Vista aérea da localização do imóvel na esquina da Rua Coronel Penteado, 703, com a Rua João Pessoa, no Centro da cidade.



Figura 03 – Visão Frontal do imóvel localizado na esquina da Rua Coronel Penteado, 703, com a Rua João Pessoa, no Centro da cidade.



Figura 04 – Visão Lateral do imóvel localizado na esquina da Rua Coronel Penteado, 703, com a Rua João Pessoa, no Centro da cidade. Comprimento (frente ao fundo) do Lado Esquerdo medindo 31,60 metros e do Lado Direito medindo 31,20 metros.



Coordenadas Geográficas do Imóvel – Datum WGS 84

Latitude: 21° 49' 42,02" S

Longitude: 47° 15' 1,33" W

4 – Características do Município:

Santa Cruz das Palmeiras é um município do estado de São Paulo, localizado aproximadamente nas coordenadas 21° 50' 13" de latitude sul e 47° 13' 36" de longitude oeste, com uma altitude média de 650 metros. A área territorial do município abrange aproximadamente 295,5 km². Tem uma população estimada em 34.000 habitantes. Acesso pelas Rodovias: SP 215, SP 340 e Via Anhanguera. Municípios limítrofes: Porto Ferreira, Tambaú, Casa Branca e Pirassununga. Distância da capital é de 260 km.

5 – Pesquisa de Mercado:

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis disponíveis para venda em Santa Cruz das Palmeiras – SP, nos meses de Maio/2025 e Junho/2025 para composição da amostra e análise de mercado.

Referência 01

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Composto por 03 casas, garagem e barracão. Terreno: 660 m² e Construções: 335 m² – Rua Santa Cruz, nº 409/411 - Valor R\$ 750.000,00 – Fonte: Boccardo Imóveis (19) 3672.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 02

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Esquina da Rua Crispim de Abreu, nº 494, com a Rua Coronel Penteado, nº 251, Centro – Casa com Quartos (03), Banheiros (02), Sala, Copa, Cozinha, Área Serviço, Quintal e Garagem (01) + Comércio com Várias Salas – Terreno: 220,32 m² e Construções: 204 m² – VALOR R\$ 530.000,00 - Fonte: Boccardo Imóveis (19) 367.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 03

IMÓVEL COMERCIAL – Situado na Avenida XV de Novembro, nº 661, Centro. Constituído de 01 Casa + 02 Salas Comerciais – Terreno: 780 m² e Construções: 558 m² – Valor R\$ 1.100.000,00 – Fonte: Boccardo Imóveis (19) 367.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 04

IMÓVEL COMERCIAL – Constituído por conjunto de salas. Situado na Rua Treze de Maio, nº 574, Centro – Terreno: 179 m² e Construção: 284 m² – VALOR R\$ 550.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

Referência 05

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Constituído por 03 Casas + 02 Pontos Comerciais – Situado na Esquina das Ruas Coronel Penteado com a Rua João Pessoa, Centro – Área Terreno: 559 m² e Construções: 512,81 m² – Valor R\$ 1.350.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

Referência 06

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Situado na Rua Prudente de Moraes, nº 523/527, Centro. Sobrado constituído de um ponto comercial no térreo e residência no segundo piso – Terreno: 301,24 m² e Construção: 222 m² – Valor R\$ 1.100.000,00 – Fonte: Proprietária Terezinha Picolo Rosalem, Fone (19) 99727.7914

Referência 07

IMÓVEL RESIDENCIAL – Situado na Esquina das ruas Dr. Alcebíades com a Rua Coronel Penteado, nº 778, Centro – Terreno: 442 m² e Construção: 254 m² – Valor R\$ 700.000,00 – Fonte: Proprietário Hugo Margutti Filho, Fone (19) 99727.7914

Referência 08

IMÓVEL RESIDENCIAL – Situado na Rua Santa Cruz, nº 430, Centro – Terreno: 1.367 m² e Construção: 203 m² – Valor R\$ 1.700.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

6 – Homogeneização das Amostras

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis localizados no mesmo bairro, com potencial de venda/ofertas semelhantes. O Fator Oferta é o valor estimado de corretagem a ser subtraído do valor dos imóveis anunciados. A composição de áreas é o somatório das áreas do terreno e construções.

Média dos valores homogeneizados = $\frac{\sum \text{Valores unitários por m}^2}{\text{Quantidade de amostras}}$ = R\$ 1.117,00 / Metro Quadrado

Amostras	Construção (m²)	Terreno (m²)	Composição Áreas	Valor Anúncio (R\$)	Fator Oferta (%)	Valor Ajustado (R\$)	Valor Metro Quadrado (R\$/M²)
1	355,00	660,00	1.015	850.000	6	801.887	790
2	204,00	220,32	424	530.000	6	500.000	1.178
3	558,00	780,00	1.338	1.000.000	6	943.396	705
4	284,00	179,00	463	550.000	6	518.868	1.121
5	512,81	559,00	1.072	1.350.000	6	1.273.585	1.188
6	222,00	301,24	523	1.100.000	6	1.037.736	1.983
7	254,00	442,00	696	700.000	6	660.377	949
8	203,00	1.367,00	1.570	1.700.000	6	1.603.774	1.022
							1.117 MÉDIA

7 – VALOR ESTIMADO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO – MATRÍCULA 1989

COMPOSIÇÃO ÁREA IMÓVEL	VALOR MÉDIO POR M ²	VALOR TOTAL
628 m ²	R\$ 1.117,00	R\$ 701.477 ,00

(Terreno + Construções)

POR DELIBERAÇÃO DESTE PERITO, PELO FATO DO IMÓVEL ESTAR LOCALIZADO EM UMA **ESQUINA** NO CENTRO DA CIDADE, SERÁ CONSIDERADO UM FATOR DE VALORIZAÇÃO E INSCREMENTO DE PREÇO NA ORDEM DE **20%** sobre o valor estimado.

8 – CONCLUSÃO

Após pesquisa e análise mercadológica de imóveis disponíveis para venda no município de Santa Cruz das Palmeiras - SP, nos meses de Maio/2025 e Junho/2025, e deliberação deste perito, conclui-se que o VALOR CALCULADO PARA A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL A VALOR PRESENTE É DE:

R\$ 842.000,00
Oitocentos e quarenta e dois mil reais

Os elementos necessários para a elaboração deste trabalho, extraídos da matrícula e cadastro municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida à área em campo. Para fins de avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo o imóvel considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. O valor informado tomou como base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento e estado geral de conservação. O trabalho foi desenvolvido unicamente para uso do solicitante, visando o objetivo descrito.

Santa Cruz das Palmeiras - SP, 07 de Julho de 2025.



MARCELO RAMAZZOTTI BOCCARDO
Corretor de Imóveis – Creci SP 119166/F
Engenheiro Agrônomo – Crea SP 5060441901/D
Celular – (19) 99294.9404 – imoveis@boccardo.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 – Interessado solicitante:

Juiz de Direito – Vara Única – Processo nº 0003822-47.2014.8.26.0538

2 – Perito Avaliador:

Marcelo Ramazzotti Boccardo

Engenheiro Agrônomo – Crea SP: 5060441901/D e Corretor de Imóveis – Creci SP: 119166/F

ART CREA – Nº 2620251157524

3 – Objetivo:

Avaliação mercadológica de imóvel urbano para fins de venda.

3 – Caracterização e Localização do Imóvel Urbano avaliando:

Rua João Pessoa, nº 510, Centro, Santa Cruz das Palmeiras – SP

Modalidade Comercial – barracão com amplo espaço livre. Uso atual: depósito supermercado.

Construção em alvenaria, piso concreto e cerâmico, telhas galvanizadas.

Localização do lote: meio da quadra

Declividade do terreno: leve

Padrão da construção: médio

Conservação: boa

Área Terreno: 319,50 m²

Área Construção: 553,60 m²

Testada / Frente: 9 m

Código Imóvel Prefeitura Nº 2133

Inscrição Imóvel Prefeitura Nº 70400890025001

Matrícula CRI Nº 2990

Figura 01 – Coordenadas Geográficas do Imóvel, localizado a 150 m da Praça de Igreja Matriz.

Latitude: 21° 49' 42,54" S – Longitude: 47° 14' 59,95" W – Datum WGS 84



Figura 02 – Vista aérea da localização do imóvel na Rua João Pessoa, 510, Centro.



Figura 03 – Visão da rua de acesso ao imóvel na Rua João Pessoa, 510, Centro.



Figura 04 – Visão frontal do imóvel na Rua João Pessoa, 510, Centro.



Figura 05 – Visão frontal do imóvel na Rua João Pessoa, 510, Centro.



4 – Características do Município:

Santa Cruz das Palmeiras é um município do estado de São Paulo, localizado aproximadamente nas coordenadas 21° 50' 13" de latitude sul e 47° 13' 36" de longitude oeste, com uma altitude média de 650 metros. A área territorial do município abrange aproximadamente 295,5 km². Tem uma população estimada em 34.000 habitantes. Acesso pelas Rodovias: SP 215, SP 340 e Via Anhanguera. Municípios limítrofes: Porto Ferreira, Tambaú, Casa Branca e Pirassununga. Distância da capital é de 260 km.

5 – Pesquisa de Mercado:

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis disponíveis para venda em Santa Cruz das Palmeiras – SP, nos meses de Maio/2025 e Junho/2025 para composição da amostra e análise de mercado.

Referência 01



IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Composto por 03 casas, garagem e barracão. Terreno: 660 m² e Construções: 335 m² – Rua Santa Cruz, nº 409/411 - Valor R\$ 750.000,00 – Fonte: Boccardo Imóveis (19) 3672.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 02



IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Esquina da Rua Crispim de Abreu, nº 494, com a Rua Coronel Penteado, nº 251, Centro – Casa com Quartos (03), Banheiros (02), Sala, Copa, Cozinha, Área Serviço, Quintal e Garagem (01) + Comércio com Várias Salas – Terreno: 220,32 m² e Construções: 204 m² – VALOR R\$ 530.000,00 - Fonte: Boccardo Imóveis (19) 367.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 03

IMÓVEL COMERCIAL situado na Avenida XV de Novembro, nº 661, Centro. Constituído de 01 Casa + 02 Salas Comerciais – Terreno: 780 m² e Construções: 558 m² – Valor R\$ 1.100.000,00 – Fonte: Boccardo Imóveis (19) 367.4042 – Creci SP: 34232/J

Referência 04

IMÓVEL COMERCIAL – Constituído por conjunto de salas. Situado na Rua Treze de Maio, nº 574, Centro – Terreno: 179 m² e Construção: 284 m² – VALOR R\$ 550.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

Referência 05

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Constituído por 03 Casas + 02 Pontos Comerciais – Situado na Esquina das Ruas Coronel Penteado com a Rua João Pessoa, Centro – Área Terreno: 559 m² e Construções: 512,81 m² – Valor R\$ 1.350.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

Referência 06

IMÓVEL RESIDENCIAL + COMERCIAL – Situado na Rua Prudente de Moraes, nº 523/527, Centro. Sobrado constituído de um ponto comercial no térreo e residência no segundo piso – Terreno: 301,24 m² e Construção: 222 m² – Valor R\$ 1.100.000,00 – Fonte: Proprietária Terezinha Picolo Rosalem, Fone (19) 99727.7914

Referência 07

IMÓVEL RESIDENCIAL – Situado na Esquina das ruas Dr. Alcebíades com a Rua Coronel Penteado, nº 778, Centro – Terreno: 442 m² e Construção: 254 m² – Valor R\$ 700.000,00 – Fonte: Proprietário Hugo Margutti Filho, Fone (19) 99727.7914

Referência 08

IMÓVEL RESIDENCIAL – Situado na Rua Santa Cruz, nº 430, Centro – Terreno: 1.367 m² e Construção: 203 m² – Valor R\$ 1.700.000,00 – Fonte: Jorge Bastos Imóveis, Fone (19) 3672.5577 – Creci SP: 14197/F

6 – Homogeneização das Amostras

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis localizados no mesmo bairro, com potencial de venda/ofertas semelhantes. O Fator Oferta é o valor estimado de corretagem a ser subtraído do valor dos imóveis anunciados. A composição de áreas é o somatório das áreas do terreno e construções.

Média dos valores homogeneizados = $\frac{\sum \text{Valores unitários por m}^2}{\text{Quantidade de amostras}}$ = R\$ 1.117,00 / Metro Quadrado

Amostras	Construção (m²)	Terreno (m²)	Composição Áreas	Valor Anúncio (R\$)	Fator Oferta (%)	Valor Ajustado (R\$)	Valor Metro Quadrado (R\$/M²)
1	355,00	660,00	1.015	850.000	6	801.887	790
2	204,00	220,32	424	530.000	6	500.000	1.178
3	558,00	780,00	1.338	1.000.000	6	943.396	705
4	284,00	179,00	463	550.000	6	518.868	1.121
5	512,81	559,00	1.072	1.350.000	6	1.273.585	1.188
6	222,00	301,24	523	1.100.000	6	1.037.736	1.983
7	254,00	442,00	696	700.000	6	660.377	949
8	203,00	1.367,00	1.570	1.700.000	6	1.603.774	1.022
							1.117 MÉDIA

7 – VALOR ESTIMADO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO – MATRÍCULA 2990

COMPOSIÇÃO ÁREA IMÓVEL	VALOR MÉDIO POR M²	VALOR TOTAL
873,10 m²	R\$ 1.117,00	R\$ 975.254,00

(Terreno + Construções)

8 – CONCLUSÃO

Após pesquisa e análise mercadológica de imóveis disponíveis para venda no município de Santa Cruz das Palmeiras - SP, nos meses de Maio/2025 e Junho/2025, conclui-se que o VALOR CALCULADO PARA A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL A VALOR PRESENTE É DE:

R\$ 975.000,00
Novecentos e setenta e cinco mil reais

Os elementos necessários para a elaboração deste trabalho, extraído da matrícula e cadastro municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida à área em campo. Para fins de avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo o imóvel considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. O valor informado tomou como base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento e estado geral de conservação. O trabalho foi desenvolvido unicamente para uso do solicitante, visando o objetivo descrito.

Santa Cruz das Palmeiras - SP, 07 de Julho de 2025.



MARCELO RAMAZZOTTI BOCCARDO

Corretor de Imóveis – Creci SP 119166/F

Engenheiro Agrônomo – Crea SP 5060441901/D

Celular – (19) 99294.9404 – imoveis@boccardo.com.br



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251157524

1. Responsável Técnico

MARCELO RAMAZZOTTI BOCCARDO

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2603230190**

Registro: **5060441901-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA**

Complemento: **CJS - 121 e 122**

Cidade: **São Paulo**

Processo Judicial: **0003822-47.2014.8.26.0538** Data de Nomeação: **30/01/2025**

Valor: R\$ **15.000,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Bairro: **SANTANA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Nº: **2525**

CEP: **02401-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua CORONEL PENTEADO**

Complemento: **Vários Números**

Cidade: **Santa Cruz das Palmeiras**

Data de Início: **01/05/2025**

Previsão de Término: **07/07/2025**

Coordenadas Geográficas: **21 49 43,23;47 15 1,92**

Finalidade: **Judicial**

Proprietário: **Deperon & Cia Ltda**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Nº: **703**

CEP: **13650-009**

Código:

CPF/CNPJ: **56.782.881/0001-02**

4. Atividade Técnica

Execução

1

Laudo

**obra/serviço não
relacionado da
modalidade AGRONOMIA**

Quantidade

Unidade

8,00000

hora por dia

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - MATRÍCULAS 141 + 2990 + 1989 + 1988 - NO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS - SP - TJSP JUDICIAL - PROCESSO N. 0003822-47.2014.8.26.0538

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SCP - SP 07 de JULHO de 2025

Local data

MARCELO RAMAZZOTTI BOCCARDO - CPF: 154.857.218-77

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 07/07/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620251157524

Versão do sistema

Impresso em: 08/07/2025 09:42:02



Auteticação de ART
2620251157524