

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
Antoniobarros02@gmail.com
(15) 99663-8444

M.M JUIZO DA VARA CÍVEL E COMARCA DE BURI, ESTADO DE SÃO PAULO.**Processo Digital nº:1003965-95.2024.8.26.0270**

Classe – Carta Precatória Cível **Assunto:** Penhora/Depósito/Avaliação

Requerente: Banco Votorantim S.A.

Requerido: Agro Beraldo Agronegócio Ltda e outros.

Antonio Vieira de Barros Júnior, brasileiro, Perito Judicial – Engenheiro Civil, RG nº. 42.796.645-0 SSP/SP, inscrito no CPF nº. 452.448.788-32, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA/SP sob o nº. 50704898-16, nomeado nos autos na função de Perito conforme FLS 90, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência informar que a vistoria que estava agendada para o dia **25/09/2025 foi concluída.**

Materiais e métodos

Serão realizadas inspeções visuais, observando e fotografando as benfeitorias e seus elementos construtivos, além de sua conservação. Levando em conta que Buri é um município pequeno e não há imóveis com descrições parecidas com o imóvel avaliado para usar o método Comparativo e fazer a avaliação seria ineficaz para que o imóvel tenha seu valor justo. Portanto, método a ser utilizado para definir o valor final do imóvel será o **método Evolutivo**, que é a soma do valor do terreno + o valor das benfeitorias existentes. Para encontrar o valor do terreno foi utilizado o Método Comparativo, e como o terreno avaliado tem uma área grande em m², por mais que a localização seja excelente o valor do m² se torna menor em comparação a um terreno pequeno. Diante disso, foram coletadas informações de venda de 5 terrenos em localizações diferentes da cidade, para se obter o valor justo do terreno.

Escritório Técnico

Rua Alia Chuiery Martins,86, Jardim Virgínia
Itapeva/SP

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
Antoniobarros02@gmail.com
(15) 99663-8444

Terreno avaliando

Com excelente topografia e infraestrutura, fica localizado na Avenida Pascoal Spaluto, 480Centro, CEP:18292-074, Buri-SP.

Método empregado:

Para a avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: localização
- F2: Topografia
- F3: Infraestrutura

Imóveis amostrados para comparação:**Imóvel 1:**

Imóvel urbano, localizado na Avenida Pascoal Spaluto, bairro Capelinha, Buri SP. Anunciado pelo proprietário Ruberlei Rios [TEL:\(15\)99841-2412](tel:(15)99841-2412)

Área:	15.600m ²
Valor:	R\$3.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$192,31
Fator de homogeneização localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Escritório Técnico

Rua Alia Chuiery Martins,86, Jardim Virgínia
Itapeva/SP

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
 Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
 Antoniovbarros02@gmail.com
 (15) 99663-8444

Tabela de Cálculo para avaliar o valor dos escritórios

Valor Terreno	R\$	2.514.789,36	
Area total de Escritório		337,7	m ²
Area de jardim e paisagismo		200	m ²
Area Total do terreno		11815,4	
Area Equivalente		357,7	
Area Equivalente		357,70	m ²
CUB	R\$	2.272,01	
Custos diretos	R\$	812.697,98	
Custos não inclusos como fundações, instalações complementares, taxas e emolumentos) (10%)	R\$	81.269,80	5 a 30%
BDI (25%)	R\$	223.491,94	20,34% a 25%
Custo de Reprodução	R\$	1.117.459,72	
Custo Residual (20%)	R\$	223.491,94	
Custo Depreciavel	R\$	893.967,77	
Idade real/aparente		1,00	
Vida util		5,00	
Linha Reta		0,20	
Kuentzle		0,04	
Ross		0,12	
Depreciação Idade	R\$	107.276,13	
Saldo Custo depreciavel	R\$	786.691,64	
Depreciação estado de conservação (0,32%)	R\$	2.517,41	R\$ 109.793,55
Custo de reedição		1.007.666,17	
Fator de comercialização		1,00	
Valor de avaliação dos Escritórios	R\$	1.007.666,17	

VALOR AVALIADO DOS ESCRITÓRIOS: R\$1.007.666,17 (Um milhão, sete mil, seiscentos e sessenta e seis reais e dezessete centavos).

Escritório Técnico

Rua Alia Chuiery Martins,86, Jardim Virgínia Itapeva/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO VIEIRA DE BARROS JUNIOR, protocolado em 06/10/2025 às 13:01, sob o número WBUR25700085380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008966-23.2024.8.26.0200 e código 521511K3m.

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
 Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
 Antoniovbarros02@gmail.com
 (15) 99663-8444

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: VALOR DO TERRENO +VALOR DAS BENFEITORIAS
 Valor do terreno: **R\$2.514.789,36**
Valor dos Galpões: R\$3.400.360,79
Valor dos Escritórios:R\$1.007.666,17

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: 2.514.789,36+3.400.360,79+1.007.666,17

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: 6.922.816,32 (Seis milhões, novecentos e vinte e dois mil, oitocentos e dezesseis reais e trinta e dois centavos).

TABELAS UTILIZADAS PARA AO CÁLCULOS

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.

Foi utilizado o valor de 8,09 para o cálculo de Depreciação dos Galpões e adotado o valor de 0,32 para o cálculo de Depreciação dos Escritórios.

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121

Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846

Antoniobarros02@gmail.com

(15) 99663-8444

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), GI (galpão industrial) e RP1Q (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	2.813,38	0,17	CSL-16	2.972,04	0,18
Custo m² % mês			Custo m² % mês		
RP1Q	2.251,67	0,17			
GI	1.197,02	0,20			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Foi utilizado o CUB de 1197,02 para o cálculo do m² de galpão.

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), GI (galpão industrial) e RP1Q (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	2.813,38	0,17	CSL-16	2.972,04	0,18
Custo m² % mês			Custo m² % mês		
RP1Q	2.251,67	0,17			
GI	1.197,02	0,20			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Foi utilizado o CUB de 2.272,01 para o cálculo do m² da sala comercial(escritório).

Escritório Técnico

Rua Alia Chuiery Martins,86, Jardim Virgínia Itapeva/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO VIEIRA DE BARROS JUNIOR, protocolado em 06/10/2025 às 13:01, sob o número WBUR25700085380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008966-23.2024.8.26.0200 e código 521XWJKBm.

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
Antoniobarros02@gmail.com
(15) 99663-8444

Relatório fotográfico do imóvel e suas benfeitorias.



(ANEXOS 10,11,12 e 13) Nas imagens acima temos o muro de vedação da frente de vidro e os muros que cercam a lateral do imóvel feitos de alvenaria.
Fonte: (Acervo do Perito).

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008966-23.2023.8.26.0200 e código 5255XWJKBm.

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
 Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
 Antoniovbarros02@gmail.com
 (15) 99663-8444



(ANEXOS 14,15,16 e 17) Nas imagens acima temos a parte externa e a imagem por satélite do galpão de entrada.
 Fonte: (Acervo do Perito).

Escritório Técnico

Rua Alia Chuiery Martins,86, Jardim Virgínia
 Itapeva/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Antonio Vieira de Barros Júnior, Protocolado em 06/10/2025 às 13:01, sob o número WBUR25700085380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008966-23.2023.8.26.0200 e código 5255XWIKBm.

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121

Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846

Antoniobarros02@gmail.com

(15) 99663-8444



(ANEXOS 41,42,43 e 44) Nas fotos acima temos as imagens da parte interna do escritório.

Fonte: (Acervo do Perito).

Escritório Técnico

Rua Alia Chuierti Martins,86, Jardim Virgínia
Itapeva/SP

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121

Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846

Antoniobarros02@gmail.com

(15) 99663-8444



(ANEXOS 49,50,51 e 52) Nas fotos acima temos as imagens do jardim e paisagismo.
Fonte: (Acervo do Perito).

Escritório Técnico

Rua Alia Chuiery Martins,86, Jardim Virgínia
Itapeva/SP

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
 Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
 Antoniovbarros02@gmail.com
 (15) 99663-8444

- O jardim e paisagismo tem um estado de conservação muito bom, a idade real é de 5 anos e aparente de 2. Anexos do 49 ao 52.
- O muro da frente é feito de vidro, seu estado de conservação é bom, a idade real é 5 anos e aparente 3. Anexos 10 e 11.

Para ser avaliado as benfeitorias do imóvel foi considerado o valor do CUB (Custo Unitário Básico), referente ao mês de setembro de 2025, esse é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviço. O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pela SindusCon-SP.

5. A gleba em questão está inserida na malha urbana municipal, trata-se de um imóvel urbano ou rural? Em se tratar de imóvel urbano, quais os dados de contribuinte da área?

Está inserida na malha municipal e se trata de um imóvel urbano.

CADASTRO		PREFEITURA MUNICIPAL DE BURI			
3474					
INSCRIÇÃO CADASTRAL		CONTRIBUINTE E ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA			
00003505					
EMISSION EM		AVENIDA PASCOAL SPALUTO, 480			
01/10/2025					
EXERCÍCIO	TOTAL PARCELAS	18292-074 BURI - SP			
2025					
PRIMEIRO VENCIMENTO		AVENIDA PASCOAL SPALUTO, 480			
ÚLTIMO VENCIMENTO					
		CEP: 18292-074 - BURI			
		Quadra: 95			

(ANEXOS 53) Na foto acima temos a imagem dos dados cadastrais do contribuinte.
 Fonte: (Acervo do Perito).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO VIEIRA DE BARROS JUNIOR, Protocolado em 06/10/2025 às 13:01, sob o número WBUR25700085380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008966-23.2023.8.26.0200 e código 521000110001.








ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
 Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
 Antoniovbarros02@gmail.com
 (15) 99663-8444

6. Segundo o Plano Diretor da Prefeitura de Buri/SP, em que zoneamento a área em estudo está inserida? Quais os parâmetros de uso e ocupação local?

Segundo um servidor municipal responsável pelo setor de IPTU a prefeitura não tem um Plano Diretor, está em estudo ainda a criação do setor.

Mas diante do IPTU em anexo acima sabe-se que o imóvel está inserido na zona 6. Diante disso foi realizada uma busca no site do IBGE para coleta de informações

Convenções Temáticas			
Limites: Distrital 			
Sub-Distrital 			
Setor Censitário 			
Identificação			
Distrito	Sub-Distrito	Setor Rural	Setor Urbano Aglomerado Rural
			

LIMITES

- internacional
- interestadual
- intermunicipal
- áreas especiais



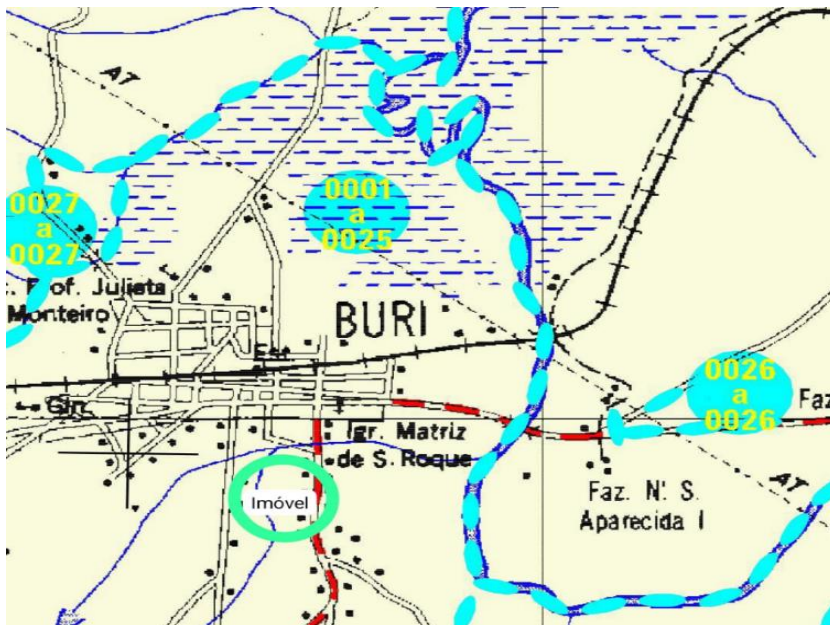
Escritório Técnico

Rua Alia Chuiery Martins,86, Jardim Virgínia
 Itapeva/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO VIEIRA DE BARROS JUNIOR, Protocolado em 06/10/2025 às 13:01, sob o número WBUR25700085380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008966-23.2024.8.26.0200 e código 52100119Bm.

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
 Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
 Antoniovbarros02@gmail.com
 (15) 99663-8444



Buri-SP

ASPECTOS FÍSICOS

Mesorregião : ITAPEATINGA		
Microrregião : ITAPEVA		
Altitude da Sede :		Área : 1196.9 Km2
COORDENADAS DA SEDE		
Latitude : -23.798	E : 745249	MC
Longitude : -48.593	N : 7366048	51

CRONOLOGIA

MALHA TERRITORIAL	2007
EDIÇÃO	01-10-2007
Informações relativas a documentação básica e atualização	Consultar Metadados

IMPLEMENTAÇÃO

Coordenação Técnica:	
Coordenação de Cartografia	CCAR
Coordenação Temática:	
Coordenação de Estruturas Territoriais	CETE
Unidades Produtoras:	
Unidades Estaduais do IBGE	
Disseminação:	
Centro de Documentação e Disseminação da Informação	CDDI

(ANEXOS 54,55 e 56) Nas fotos acima temos as imagens do mapa municipal estatístico.
 Fonte: IBGE 2007(Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística)..

Escritório Técnico

Rua Alia Chuiery Martins,86, Jardim Virgínia
 Itapeva/SP

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
 Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
 Antoniovbarros02@gmail.com
 (15) 99663-8444

PREFEITURA MUNICIPAL DE BURI								
DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - IPTU - 2025								
CÓDIGO DO CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	TESTADA DO IMÓVEL	TESTADA PTAXIS	NL PARCELAS	QDE. CONSTRUÇÕES	ALÍQUOTA		
3474	00003505	67,00			1	0,0080		
ÁREA DO TERRENO	VALOR M ² DO TERRENO (R\$)	VALOR M ² DA CONSTRUÇÃO (R\$)	VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$)	VALOR VENAL TOTAL (R\$)	FATOR DE PROFUNDADE	FRAÇÃO IDEAL
11815,40	29,21	289,96	253.668,96	2.709,76	785.722,01	1.039.390,97	1,0000	1,0000
ÁREA COIHL	ÁREA PRIVATIVA	PROPRIETÁRIO						
		AGRO BERALDO AGRONEGÓCIOS LTDA						
ENDEREÇO DO IMÓVEL				ENDEREÇO DE ENTREGA				
AVENIDA PASCOAL SPALUTO, 480				AVENIDA PASCOAL SPALUTO, 480				
Edifício: Andar: Apto: Loteamento:								
Bairro: CENTRO				CENTRO				
Quadra: 95		Lote: 189		Insc. Ant.:		18292-074 BURI - SP		
PARCELA ÚNICA	VENCIMENTO	VALOR	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	
	11/08/2025	6.652,10				2- IMPOSTO PREDIAL	6.652,10	
TOTAL		0,00				TOTAL	6.652,10	
Obs/Isenções:								

(ANEXOS 57) Na foto acima temos a imagem dos dados demonstrativos de cálculos do IPTU.
 Fonte: (Acervo do Perito).

7. Poderia o sr. Perito afirmar se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o mais indicado para a avaliação da gleba em questão?

O método comparativo foi utilizado para avaliar o valor do terreno. Pois é um município pequeno e o imóvel avaliando tem benfeitorias específicas e não há imóveis para comparar com as do imóvel, portanto para um valor final foi realizado o Método comparativo+ Método Evolutivo.

8. O sr. Perito acredita que o "Tratamento por Fatores" seja a melhor ferramenta para tratar os elementos comparativos visando calcular o valor unitário de venda de mercado da gleba? Em caso positivo, quais os fatores preponderantes para o mercado em que se situa? Favor justificar a resposta.

O tratamento por fatores é essencial visando identificar as características dos imóveis em relação ao imóvel avaliando. Os fatores de extrema importância que foram adotados para o cálculo do terreno foram a localização, topografia e infraestrutura. Essa aplicação correta dos fatores de venda é fundamental para que os cálculos da avaliação sejam precisos e para que o valor final reflita o valor de mercado do imóvel, evitando distorções significativas.

9. O sr. Perito acredita que a "Inferência Estatística" seja a melhor ferramenta para tratar os elementos comparativos visando calcular o valor unitário da gleba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO VIEIRA DE BARROS JUNIOR, protocolado em 06/10/2025 às 13:01, sob o número WBUR25700085380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008966-23.2024.8.26.0200 e código 52525XWIKBm.

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121

Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846

Antoniobarros02@gmail.com

(15) 99663-8444

em estudo? Em caso positivo, quais as variáveis preponderantes para o mercado em que se situa? Favor justificar a resposta.

A Inferência Estatística é um tratamento utilizado na avaliação de imóveis pelo Método comparativo em cidades maiores, porém, para a avaliação do terreno foi adotado pelo perito o tratamento de fatores que é considerado suficiente para essa avaliação por ser um município pequeno e de fáceis buscas por informações com os moradores.

10. O I. perito entende a avaliação do avaliando deve ser utilizado o Método Evolutivo (terreno + reedição das construções)?

Sim, é essencial o uso do Método Evolutivo para avaliação desse imóvel, pois constitui características únicas, composto por diferentes estruturas e dimensões que dificultam a comparação direta. Esse método avalia o imóvel separando-o em suas partes (terreno e construções), valorizando cada uma com métodos adequados, como o comparativo para o terreno e a quantificação do custo para as benfeitorias, e depois combinando esses valores.

11. Em se utilizando o Método Evolutivo, qual a metodologia aplicada para o cálculo do terreno e das benfeitorias avaliadas?

Os cálculos e tabelas utilizando o Método Evolutivo estão nas páginas 10 a 14.

12. É sabido por todos os profissionais de avaliação que a variável "área" é de extrema importância para a apuração do valor de venda de imóveis, pois, quanto maior a área, menor o valor unitário. Podemos afirmar que para correta aferição do valor de venda deve-se utilizar elementos com área menor que o imóvel avaliando, mas também elementos com área maior, visto que se utilizarmos apenas um extremo o valor resultante poderá não representar corretamente o valor de mercado. Sendo assim, pergunta se: qual foi o "fator área" utilizado na homogeneização dos valores para ponderar a área dos elementos comparativos em relação a área do imóvel objeto?

Como o **terreno** avaliado tem uma área grande em m², por mais que a localização seja excelente o valor do m² se torna menor em comparação a um terreno pequeno e seu preço por m² pode ser mais baixo devido á economia de escala. Portanto foi adotado o valor mínimo calculado segundo a página 9 deste relatório.

13. Quantos elementos comparativos foram efetivamente utilizados na avaliação? Os elementos comparativos estão nas mesmas condições de localização e tamanho do avaliando?

Foram adotados 5 elementos comparativos para avaliação do terreno, e os elementos são em áreas distintas da cidade para ter um valor final justo do terreno. Conforme as FLS 2 a 8 deste relatório.

Escritório TécnicoRua Alia Chuiery Martins,86, Jardim Virgínia
Itapeva/SP

ANTONIO VIEIRA DE BARROS JÚNIOR

Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
Engenheiro Civil CREA/SP 5070489846
Antoniobarros02@gmail.com
(15) 99663-8444

14. Considerando as respostas acima, qual o justo valor de venda de mercado para o imóvel avaliando?

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: VALOR DO TERRENO +VALOR DAS BENFEITORIAS
Valor do terreno: **R\$2.514.789,36**
Valor dos Galpões: R\$3.400.360,79
Valor dos Escritórios:R\$1.007.666,17

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: **2.514.789,36+3.400.360,79+1.007.666,17**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: 6.922.816,32 (Seis milhões, novecentos e vinte e dois mil, oitocentos e dezesseis reais e trinta e dois centavos).

Nesses termos, fico à disposição dessa emérita Vara Judicial no que se fizer necessário.

Termos em que,
Pede deferimento.

Buri/SP, 06 de outubro de 2025.

Antonio Vieira de Barros Júnior
Perito Judicial – Cód. TJ/SP 63121
Engenheiro Civil – CREA/SP n°. 5070489816

Este documento é cópia digitalizada e assinada eletronicamente em 06/10/2025 às 13:01, sob o número WBUR25700085380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008966-23.2024.8.26.0200 e código 521XVJIKBm.