



Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1.	PRESSUPOSTOS E RESALVAS	3
1.2.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA	3
1.3.	FINALIDADE E OBJETIVO	4
1.4.	CONCEITO DE VALORES DE MERCADO	4
2.	INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA	5
3.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	5
3.1.	LOCALIZAÇÃO	5
3.2.	DESCRIÇÃO	6
3.2.1.	DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO	8
3.2.1.1.	Dados Geográficos	8
3.3.	IMAGENS DO IMÓVEL	9
4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	11
4.1.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO	11
3.2.1.	Método Comparativo Direto	11
4.2.	TRATAMENTO DOS FATORES E PESQUISA IMOBILIÁRIA	13
4.2.1.	Fatores Aplicados	14
4.3.	HOMOGENEIZAÇÃO	15
4.3.1.	Valor dos limites superiores e inferiores	16
4.3.2.	Valor Arbitrado	18
4.4.	VALOR DE MERCADO	19
5.	CONCLUSÃO	20
	ANEXO I – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	22
	ANEXO II – PESQUISA IMOBILIÁRIA	23
	ANEXO III – CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR)	33
	ANEXO IV – CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR) – COMPLETO	34
	ANEXO V – DEMONSTRATIVO SICAR	37
	ANEXO VI – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)	40



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. PRESSUPOSTOS E RESALVAS

Para este trabalho este signatário levou em consideração a localização geoeconômica do imóvel avaliado, valor médio de mercado para ofertas similares a do imóvel avaliado em sua região, parâmetros de homogeneização e fatores que influenciem no valor do imóvel.

O imóvel avaliando foi inspecionado pessoalmente por este perito, e as conclusões foram obtidas através de assertiva pesquisa de mercado, junto a empresas tradicionais e profissionais que atuam na região avaliada, bem como através de levantamento de dados disponíveis em portais de busca online tradicionais, e do diálogo com proprietários de terra locais.

O trabalho apresenta resultados finais válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, e o conjunto amostral utilizado para determinar o valor unitário foi selecionado especificamente para o caso em tela, sendo vedado qualquer utilização desde em conexão a outro, ainda que se trate de caso análogo.

1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 5ª (quinta) Vara da Comarca de Bauru, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem avaliado neste trabalho.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

A presente avaliação está de acordo com a NBR 14653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), recomendações técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).



1.3. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente laudo pericial refere-se ao processo nº 1004864-26.2015.8.26.0071, no qual figura como exequente o Banco do Brasil S/A e como executados Gobbo Engenharia e Incorporações Ltda., Paulo Roberto Gobbo e Magna Terezinha de Castro Gobbo, conforme consta nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários.

A finalidade desta perícia é realizar vistoria in loco e proceder à avaliação técnica do imóvel matriculado sob o nº 34.702, com o objetivo de determinar seu valor de mercado, considerando condições físicas, localização, características construtivas e demais fatores relevantes que influenciem a precificação, em conformidade com os preceitos técnicos e normativos vigentes.

Contudo, após vistoria frustrada e ausência de manifestação nos autos pelos executados quanto às providências necessárias para viabilizar o acesso ao imóvel, o Juízo decidiu, conforme fls. 1092, que a avaliação poderá ser realizada por situação paradigma, desconsiderando as benfeitorias e avaliando exclusivamente o terreno, nos termos da sugestão apresentada por este perito às fls. 1071/1072.

1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO

De acordo com a NBR 14.653-1, item 3.44, o valor de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Esse valor também compreende ao preço de mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam alterar individualmente ou em grupo o mercado;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem o mercado e as tendências deste;
- A perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.



2. INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA

Conforme decisão proferida nos autos, o Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito, Dr. Marcelo Andrade Moreira, nomeou como Perito Judicial o Engenheiro Civil Fernando Leonardo Colucci Pereira, Especialista em Perícias e Avaliações em Obras, com MBA em Engenharia Diagnóstica e Patologias das Edificações.

Após a concordância relativa aos honorários periciais, este perito agendou a vistoria para o dia 23 de junho de 2025, às 10h00, em frente ao imóvel objeto da presente demanda. Todavia, a diligência restou prejudicada em razão das fortes chuvas que atingiram a região na referida data.

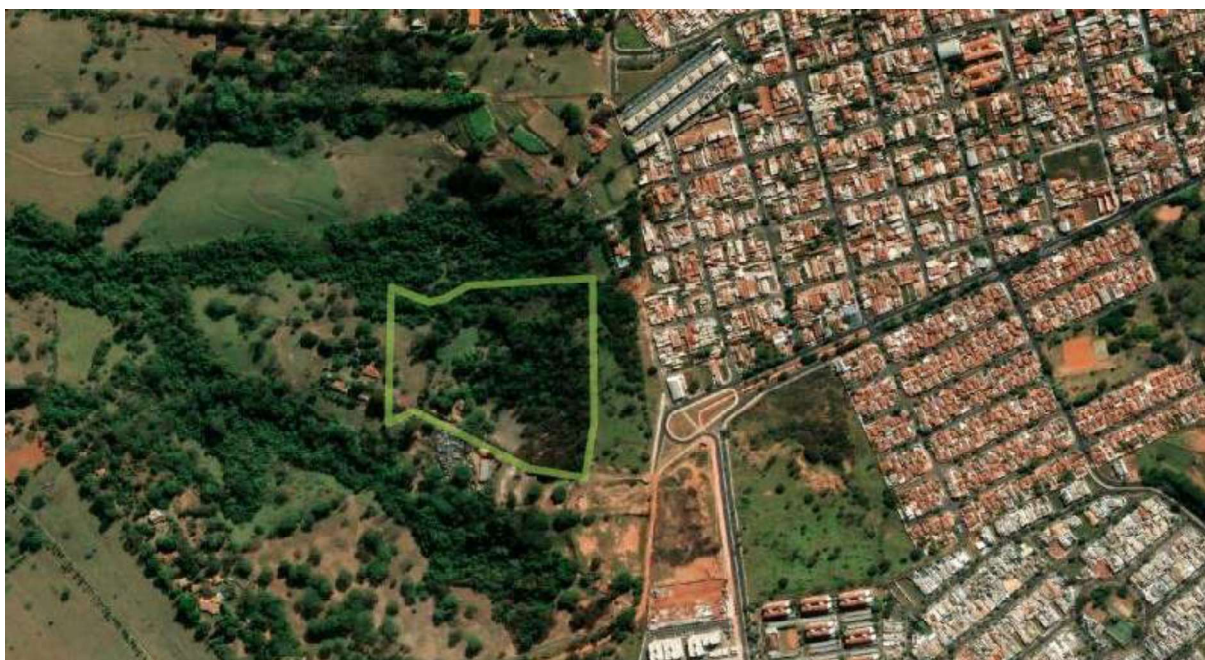
Posteriormente, a perícia foi novamente reagendada para o dia 17 de julho de 2025, ocasião em que nenhuma das partes compareceu ao local, impossibilitando o acesso ao imóvel e, conseqüentemente, a realização da vistoria.

Diante da vistoria frustrada e da ausência de manifestação nos autos pelos executados quanto às providências para viabilizar o acesso ao bem, o Juízo deliberou, nos termos de fls. 1092, que a avaliação poderá ser realizada por situação paradigma, desconsiderando-se as benfeitorias e avaliando-se exclusivamente o terreno, conforme sugestão apresentada por este perito às fls. 1071/1072.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

3.1. LOCALIZAÇÃO

Figura 1 - Vista Aérea do Imóvel.



Fonte: Google Earth (CAR sobreposto).



Trata-se de uma gleba de terra denominada “Sítio Boa Vista”, conforme descrito na matrícula nº 34.702, também identificada como “Sítio Canto do Bem-Te-Vi” no Cadastro de Imóveis Rurais – CAFIR. O imóvel é de propriedade de Paulo Roberto Gobbo, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Mary Ana Penna Gobbo.

O imóvel está situado no município de Bauru/SP, em via vicinal localizada ao final da Rua Bernardino de Campos. Embora classificado como imóvel rural, encontra-se a poucos metros da malha urbana, possuindo acesso exclusivo pelo prolongamento da referida via.

3.2. DESCRIÇÃO

O imóvel objeto da presente perícia consiste em uma gleba rural cadastrada sob a denominação “**Sítio Canto do Bem Te Vi**”, com área total de **6,93 hectares** ou **2,682 alqueires paulistas** (equivalente a cerca de **0,58 módulo fiscal**), situada no município de Bauru, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Ambiental Rural (CAR) sob o nº **SP-3506003-814C55FAF032459BB6BA829051EFFBB0**, com situação cadastral ativa.

Registralmente, a gleba corresponde ao imóvel descrito na matrícula nº 34.702, do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Bauru/SP, conforme certidão atualizada juntada aos autos. No CAR e demais cadastros ambientais e fundiários, figura como titular/proprietário o Sr. Paulo Roberto Gobbo, CPF 787.751.088-87, com domicílio no município de Bauru/SP.

A área está classificada como situada em **zona rural** do município de Bauru/SP, com indicação de tipo de imóvel “IRU” (imóvel rural) e condição externa “analisado, em conformidade com a Lei nº 12.651/2012, com ativos ambientais”, segundo o mapa do Registro de Imóveis do Brasil e os dados cadastrais do CAR. O acesso físico ao imóvel se dá a partir da malha urbana de Bauru, por via vicinal inserida em área rural ao fim da Rua Bernardino de campos, caracterizando uma gleba de transição entre o meio urbano consolidado e área de uso rural/agroambiental.

Quanto às confrontações, a gleba limita-se, em diferentes trechos de seu perímetro, com a Gleba “B”; com propriedade particular de Nuncio Carelli e/ou sucessores; com propriedade de José Araujo e/ou sucessores; com a propriedade particular denominada “Chácara Três Corações”; e, ainda, com faixa de terra de



propriedade da Prefeitura Municipal de Bauru, correspondente a área pública municipal. Consta, também, a instituição de **servidão de passagem** em favor do imóvel matriculado sob nº 34.701, constituída por corredor de acesso que confronta, pelo lado direito de quem adentra a estrada, com a Gleba “A”, e, pelo lado esquerdo, com a propriedade particular de Nuncio Carelli e/ou sucessores, em toda a sua extensão.

A área total da propriedade, conforme documentos ambientais e fundiários, é de 6,927 a 6,93 ha, diferença decorrente apenas de arredondamentos entre as bases de dados (característica comum em cadastros georreferenciados). A gleba possui perímetro georreferenciado, tendo como centroide as coordenadas geográficas aproximadas Latitude 22°20'32,61" S e Longitude 49°07'07,16" O, o que permite sua precisa identificação espacial em imagens de satélite e sistemas de informação geográfica.

Quanto à **cobertura do solo e uso atual**, o demonstrativo do CAR indica que a propriedade é composta por: **3,19 ha de remanescente de vegetação nativa**, **3,73 ha de área rural consolidada** (área já antropizada, com uso agropecuário ou similar) e **0,21 ha de área de servidão administrativa**. Em termos proporcionais, aproximadamente metade da gleba encontra-se coberta por vegetação nativa e a outra metade por áreas abertas e consolidadas, o que caracteriza um imóvel com significativa presença de cobertura vegetal remanescente, intercalada com áreas de uso antrópico.

Do ponto de vista ambiental, o imóvel está **integralmente inserido em Unidade de Conservação do tipo Área de Proteção Ambiental (APA) – “Área de Proteção Ambiental Rio Batalha”**, regida pela Lei Municipal nº 4.296, de 07 de abril de 1998, e pela Lei Estadual nº 10.773, de 1º de março de 2001. Há sobreposição integral entre a gleba avaliada e os limites da referida unidade de conservação, circunstância que **impõe restrições ao uso agrícola, à destinação de resíduos sólidos e de efluentes residenciais, bem como veda o uso industrial** na área, condicionando o modo de ocupação e exploração do imóvel às diretrizes específicas dessas normas. Ressalte-se que tais dados possuem natureza declaratória, estando sujeitos à análise e eventual atualização pelos órgãos ambientais competentes.



Tema	Fase	Descrição	Processamento	Área de Sobreposição (ha)	Percentual de Sobreposição (%)
Unidade de Conservação	-	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL RIO BATALHA	24/10/2025	6,93	100,01

Fonte: CAR - Cadastro Ambiental Rural.

Em síntese, trata-se de gleba rural de 6,93 ha, georreferenciada, com titularidade definida, inserida em zona rural do município de Bauru/SP, em interface com a expansão urbana, com expressiva participação de vegetação nativa e localizada integralmente no interior da APA Rio Batalha, circunstâncias relevantes para a avaliação e demais análises técnicas a serem desenvolvidas no presente laudo pericial.

3.2.1. DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO

3.2.1.1. Dados Geográficos

- Distancia da Capital: 326 km²
- Latitude 22°18'54" sul, longitude 49°03'39" oeste e Altitude 526 m.
- Área do município: 673,488 km²
- População: 364.562 hab. (SP: 18º) - IBGE 2014
- Densidade demográfica: 541,3 hab./km²
- Cima: tropical de altitude, com inverno seco e verão quente.
- Tipos de solo: argissolo, latossolo.
- Temperatura média 22,6°C
- Hidrografia: Rio Bauru e Rio Batalha.

Tabela 1 - Malha viária municipal.

Sigla	Nome da Rodovia
SP-225	Rod. João Ribeiro de Barros e Rod. Eng. João Batista Cabral Renno
SP-294	Rod. João Ribeiro de Barros
SP-300	Rod. Marechal Rondon
SP-321	Rod. Cesário José de Castilho



3.3. IMAGENS DO IMÓVEL

Figura 2 - Vista da vicinal que dá acesso ao imóvel após o fim da Rua Bernardino de campos



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 3 - Vista da mesmo vicinal no sentido oposto



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.



Figura 4 - Vista da fachada do imóvel



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 5 - Vista do poste que dá acesso a eletricidade ao imóvel



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.



4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

4.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 7.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2019”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes) com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. ”

3.2.1. Método Comparativo Direto

De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o:

“Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. ”

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, mencionada, como processo de “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. ”.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliado, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- Contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada.
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Segundo o IBAPE – SP para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados alguns critérios mostrados nas figuras abaixo, a fim de que a avaliação esteja o mais próximo possível do valor real.



Figura 6 - Classificação dos laudos quanto à fundamentação.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				

Fonte: NBR 14.653-3:2019

Figura 7 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14.653-3:2019

Figura 8 -Grau de precisão da estimativa de valor.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1. NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Fonte: NBR 14.653-3:2019



Portanto, em consonância com o preposto pela NBR 14.653-3, o grau de fundamentação dos resultados apresentados ao juízo e que todos os demais aspectos deste trabalho tenham atingido nível máximo, a fundamentação final fica atribuída ao grau III.

Contudo, confere-se grau de **precisão III** ao conjunto saneado em razão de sua baixíssima amplitude, demonstrando assim sua homogeneidade e sua representatividade ante ao cenário imobiliário local, garantindo aderência mercadológica ao resultado final apresentado ao juízo.

4.2. TRATAMENTO DOS FATORES E PESQUISA IMOBILIOARIA

A tabela a seguir mostra todas as amostras contidas para a utilização do método comparativo.

Tabela 1 -Amostras das pesquisas.

<i>Elemento</i>	<i>Localização</i>	<i>Área (Alqueire/SP²)</i>	<i>Val. Venda (R\$)</i>	<i>Val. Unitário (R\$/m²)</i>
<i>Amostra 1</i>	<i>Tibiriçá – Bauru/SP</i>	0,84	R\$ 350.000,00	R\$ 416.666,67
<i>Amostra 2</i>	<i>Tibiriçá – Bauru/SP</i>	1,00	R\$ 470.000,00	R\$ 470.000,00
<i>Amostra 3</i>	<i>Tibiriçá – Bauru/SP</i>	0,84	R\$ 235.000,00	R\$ 279.761,90
<i>Amostra 4</i>	<i>Bauru - SP</i>	4,46	R\$ 3.000.000,00	R\$ 672.645,74
<i>Amostra 5</i>	<i>Bauru - SP</i>	0,83	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.204.819,28
<i>Amostra 6</i>	<i>Bauru - SP</i>	2,23	R\$ 6.480.000,00	R\$ 2.905.829,60
<i>Amostra 7</i>	<i>Bauru - SP</i>	4,46	R\$ 1.500.000,00	R\$ 336.322,87
<i>Amostra 8</i>	<i>Bauru - SP</i>	18,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 555.555,56
<i>Amostra 9</i>	<i>Bauru - SP</i>	8,64	R\$ 12.000.000,00	R\$ 1.388.888,89
<i>Amostra 10</i>	<i>Bauru - SP</i>	2,48	R\$ 2.800.000,00	R\$ 1.129.032,26
<i>Amostra 11</i>	<i>Bauru - SP</i>	1,32	R\$ 6.500.000,00	R\$ 4.924.242,42
<i>Amostra 12</i>	<i>Bauru - SP</i>	1,35	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.111.111,11
<i>Amostra 13</i>	<i>Bauru - SP</i>	3,50	R\$ 2.000.000,00	R\$ 571.428,57
<i>Amostra 14</i>	<i>Bauru - SP</i>	5,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 270.000,00
<i>Amostra 15</i>	<i>Bauru - SP</i>	7,05	R\$ 1.600.000,00	R\$ 226.950,35
<i>Amostra 16</i>	<i>Bauru - SP</i>	4,60	R\$ 1.600.000,00	R\$ 347.826,09
<i>Amostra 17</i>	<i>Bauru - SP</i>	4,46	R\$ 2.800.000,00	R\$ 627.802,69
<i>Amostra 18</i>	<i>Bauru - SP</i>	0,83	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.048.192,77
<i>Amostra 19</i>	<i>Bauru - SP</i>	10,80	R\$ 2.800.000,00	R\$ 259.259,26



Para embasar o presente estudo, foram levantadas ofertas de mercado de venda residências para a fim de obter o valor de mercado de aluguel da unidade estudo.

Seguindo as práticas para o exercício da função, foram consideradas as características do local onde se situa o objeto do estudo, elaborando-se a pesquisa de valores ofertados dentro do empreendimento estudado.

4.2.1. Fatores Aplicados

Para cada oferta verificada neste trabalho, foi utilizado fatores de homogeneização para nivelar as diferenças de comparação. Para tal foram utilizados fatores unitários descritos a seguir.

- **Fator Oferta (F. Oferta):** Esse fator é utilizado a fim de anular qualquer flexibilidade existente nos valores dos imóveis comparados. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%. Item 4.5.2 CAJUFA/2019
- **Fator área (F. Área) :** fator aplicado para homogeneizar a variação do valor unitário em razão das dimensões e área total de cada elemento agrupado no conjunto amostral, conforme preconizado pelo item 2.32 da CAJUFA/2019, valendo-se do proposto por Abunahman (PINI, 2008)

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento Pesquisado}}{\text{Área do elemento Avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ para imóveis com de área inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento Pesquisado}}{\text{Área do elemento Avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ para imóveis com de área superior a 30\%}$$

- **Fator topografia (F. Top.):** Esse fator leva em consideração o estado da topográfica do local, depreciando conforma maior aclave ou declive, disponível de no estudo CAJUFA - 2019.

Terreno plano / aclave até 5%	1,00
Aclave de 5% até 10 %	0,95
Aclave de 10% até 20 %	0,90
Aclave acima de 20 %	0,85
Declive de 5% até 10 %	0,95
Declive de 10% até 20 %	0,90
Declive acima de 20 %	0,85



4.3. HOMOGENEIZAÇÃO

A tabela a seguir mostra a homogeneização dos dados comparando utilizando os fatores supracitados.

Tabela 2 - Amostras Comparando

<i>Elemento</i>	<i>Val. Unitário (R\$/m²)</i>	<i>F. Oferta</i>	<i>F.top.</i>	<i>F. Área</i>	<i>F.total</i>	<i>Valor Homogeneizado</i>	
<i>Amostra 1</i>	R\$ 416.666,67	0,90	1,00	0,75	0,673	R\$	280.534,58
<i>Amostra 2</i>	R\$ 470.000,00	0,90	1,00	0,78	0,703	R\$	330.541,26
<i>Amostra 3</i>	R\$ 279.761,90	0,90	1,00	0,75	0,673	R\$	188.358,93
<i>Amostra 4</i>	R\$ 672.645,74	0,90	0,90	1,07	0,863	R\$	580.605,21
<i>Amostra 5</i>	R\$ 1.204.819,28	0,90	1,00	0,75	0,671	R\$	808.759,22
<i>Amostra 6</i>	R\$ 2.905.829,60	0,90	1,00	1,00	0,900	R\$	2.615.246,64
<i>Amostra 7</i>	R\$ 336.322,87	0,90	0,90	1,07	0,863	R\$	290.302,60
<i>Amostra 8</i>	R\$ 555.555,56	0,90	0,90	1,27	1,028	R\$	570.905,50
<i>Amostra 9</i>	R\$ 1.388.888,89	0,90	1,00	1,16	1,042	R\$	1.446.827,93
<i>Amostra 10</i>	R\$ 1.129.032,26	0,90	0,90	1,00	0,810	R\$	914.516,13
<i>Amostra 11</i>	R\$ 4.924.242,42	0,90	0,90	0,84	0,678	R\$	3.340.821,21
<i>Amostra 12</i>	R\$ 1.111.111,11	0,90	0,90	0,84	0,682	R\$	758.073,40
<i>Amostra 13</i>	R\$ 571.428,57	0,90	0,90	1,03	0,837	R\$	478.517,83
<i>Amostra 14</i>	R\$ 270.000,00	0,90	1,00	1,08	0,973	R\$	262.675,87
<i>Amostra 15</i>	R\$ 226.950,35	0,90	1,00	1,13	1,016	R\$	230.483,41
<i>Amostra 16</i>	R\$ 347.826,09	0,90	1,00	1,07	0,963	R\$	334.882,18
<i>Amostra 17</i>	R\$ 627.802,69	0,90	1,00	1,07	0,959	R\$	602.109,10
<i>Amostra 18</i>	R\$ 2.048.192,77	0,90	1,00	0,75	0,671	R\$	1.374.890,68
<i>Amostra 19</i>	R\$ 259.259,26	0,90	0,90	1,19	0,964	R\$	249.942,39
Média						R\$	824.157,58
Desvio Padrão						R\$	849.930,23
Coefficiente de Variância							103%

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 824.157,58 / Alq. Paulista. No entanto, o coeficiente de variação excedeu os limites estabelecidos, não atingindo nenhum grau de precisão. Para corrigir essa discrepância, serão excluídas as amostras cuja variância ultrapasse 30%, visando alcançar o maior grau de precisão previsto na norma.

Fazendo essa correção temos um novo quadro:



Tabela 3 – Tabela Homogeneizada.

<i>Elemento</i>	<i>Val. Unitário (R\$/m²)</i>	<i>F. Oferta</i>	<i>F.top.</i>	<i>F. Área</i>	<i>F.total</i>	<i>Valor Homogeneizado</i>	
<i>Amostra 4</i>	R\$ 672.645,74	0,90	0,90	1,07	0,863	R\$	580.605,21
<i>Amostra 5</i>	R\$ 1.204.819,28	0,90	1,00	0,75	0,671	R\$	808.759,22
<i>Amostra 8</i>	R\$ 555.555,56	0,90	0,90	1,27	1,028	R\$	570.905,50
<i>Amostra 10</i>	R\$ 1.129.032,26	0,90	0,90	1,00	0,810	R\$	914.516,13
<i>Amostra 12</i>	R\$ 1.111.111,11	0,90	0,90	0,84	0,682	R\$	758.073,40
<i>Amostra 13</i>	R\$ 571.428,57	0,90	0,90	1,03	0,837	R\$	478.517,83
<i>Amostra 16</i>	R\$ 347.826,09	0,90	1,00	1,07	0,963	R\$	334.882,18
<i>Amostra 17</i>	R\$ 627.802,69	0,90	1,00	1,07	0,959	R\$	602.109,10
Média						R\$	631.046,07
Desvio Padrão							187.483,18
Coefficiente de Variância							30%

Após nova homogeneização, utilizando amostras mais seletas, obteve-se um valor unitário de R\$ 631.046,07 / Alq. Paulista. A pesquisa apresentou um coeficiente de variação dentro dos limites aceitáveis pela norma, com percentual inferior a **30%**, **enquadrando-se no Grau III de precisão**, garantindo fidedigna representação da realidade do cenário imobiliário local vigente na presente data.

4.3.1. Valor dos limites superiores e inferiores

Os limites são obtidos a partir do nível de confiança, ou de intervalo de erro, da “distribuição *t* de Student”, a fim de se determinar a distribuição normal das amostras coletadas. O nível de confiança utilizado será o indicado na NBR 14.653-1, ou seja, 20%. Sendo assim temos os seguintes dados:

Nº. de amostras	8
Graus Liberdade (Nº. dados - 1)	7
Intervalo de confiança	80%
Nível de confiança - Erro	20%

Em posse de todos os dados, podemos conferir o valor de “*t*” é de 1,4149, uma vez que esse valor está em função do grau de liberdade, como mostrado na tabela abaixo:



Tabela 4 - Área Bilateral de *t Student*

Áreas bilaterais									
GL	0.5	0.2	0.1	0.05	0.04	0.02	0.01	0.005	0.001
1	1.0000	3.0777	6.3138	12.7062	15.8945	31.8205	63.6567	127.3213	636.6192
2	0.8165	1.8856	2.9200	4.3027	4.8487	6.9646	9.9248	14.0890	31.5991
3	0.7649	1.6377	2.3534	3.1824	3.4819	4.5407	5.8409	7.4533	12.9240
4	0.7407	1.5332	2.1318	2.7764	2.9985	3.7469	4.6041	5.5976	8.6103
5	0.7267	1.4759	2.0150	2.5706	2.7565	3.3649	4.0321	4.7733	6.8688
6	0.7176	1.4398	1.9432	2.4469	2.6122	3.1427	3.7074	4.3168	5.9588
7	0.7111	1.4149	1.8946	2.3646	2.5168	2.9980	3.4995	4.0293	5.4079
8	0.7064	1.3968	1.8595	2.3060	2.4490	2.8965	3.3554	3.8325	5.0413
9	0.7027	1.3830	1.8331	2.2622	2.3984	2.8214	3.2498	3.6897	4.7809
10	0.6998	1.3722	1.8125	2.2281	2.3593	2.7638	3.1693	3.5814	4.5869
11	0.6974	1.3634	1.7959	2.2010	2.3281	2.7181	3.1058	3.4966	4.4370
12	0.6955	1.3562	1.7823	2.1788	2.3027	2.6810	3.0545	3.4284	4.3178
13	0.6938	1.3502	1.7709	2.1604	2.2816	2.6503	3.0123	3.3725	4.2208
14	0.6924	1.3450	1.7613	2.1448	2.2638	2.6245	2.9768	3.3257	4.1405
15	0.6912	1.3406	1.7531	2.1314	2.2485	2.6025	2.9467	3.2860	4.0728
16	0.6901	1.3368	1.7459	2.1199	2.2354	2.5835	2.9208	3.2520	4.0150
17	0.6892	1.3334	1.7396	2.1098	2.2238	2.5669	2.8982	3.2224	3.9651
18	0.6884	1.3304	1.7341	2.1009	2.2137	2.5524	2.8784	3.1966	3.9216
19	0.6876	1.3277	1.7291	2.0930	2.2047	2.5395	2.8609	3.1737	3.8834
20	0.6870	1.3253	1.7247	2.0860	2.1967	2.5280	2.8453	3.1534	3.8495
21	0.6864	1.3232	1.7207	2.0796	2.1894	2.5176	2.8314	3.1352	3.8193
22	0.6858	1.3212	1.7171	2.0739	2.1829	2.5083	2.8188	3.1188	3.7921
23	0.6853	1.3195	1.7139	2.0687	2.1770	2.4999	2.8073	3.1040	3.7676
24	0.6848	1.3178	1.7109	2.0639	2.1715	2.4922	2.7969	3.0905	3.7454
25	0.6844	1.3163	1.7081	2.0595	2.1666	2.4851	2.7874	3.0782	3.7251

A formula para se calcula os limites superior é:

$$LS = \bar{x} + \frac{t \times S}{\sqrt{n - 1}}$$

A formula para se calcula os limites inferior é:

$$LI = \bar{x} - \frac{t \times S}{\sqrt{n - 1}}$$

Onde:

X: media das amostras

t: número de *student*

S: Desvio padrão

N: número de amostras

Fazendo-se os cálculos dos limites temos:

- Limite Superior

$$LS = \bar{x} + \frac{t \times S}{\sqrt{n - 1}}$$

$$LS = 739.342,08$$



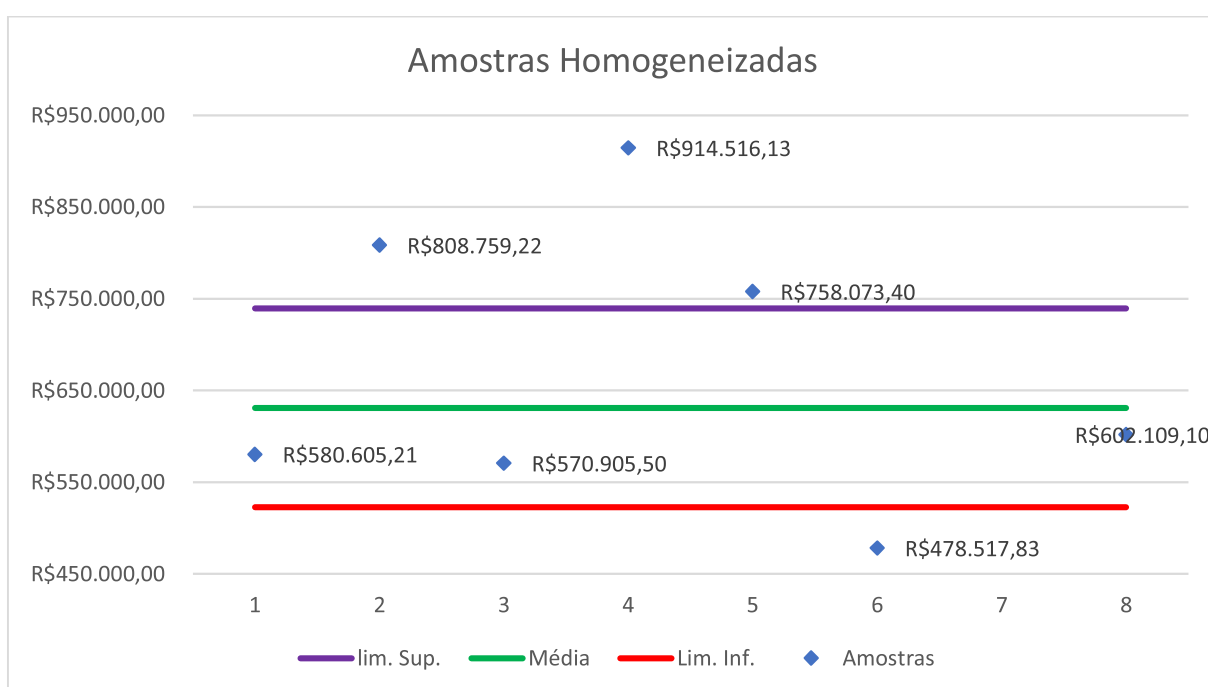
- Limite Inferior

$$LI = \bar{x} - \frac{t \times S}{\sqrt{n - 1}}$$

$$LI = 522.750,07$$

Cálculos feitos temos:

Limite Superior	R\$ 739.342,08
Média	R\$ 631.046,07
Limite Inferior	R\$ 522.750,07



4.3.2. Valor Arbitrado

Considerando que a gleba objeto da presente avaliação encontra-se integralmente inserida no perímetro da **Área de Preservação Ambiental (APA) “Rio Batalha”**, o que impõe **severas restrições ao seu uso**, especialmente quanto à atividade agrícola, à destinação de resíduos e efluentes residenciais, além da vedação expressa ao uso industrial, entende-se, sob o ponto de vista técnico, como **adequada e prudente a adoção do valor correspondente ao limite inferior** obtido pelo modelo de avaliação, como parâmetro ideal para o valor de mercado do imóvel rural em questão, ou seja, R\$ 522.750,07 (Quinhentos e vinte e dois mil setecentos e cinquenta reais e sete centavos).



4.4. VALOR DE MERCADO

Considerando a homogeneidade e altíssima representatividade do conjunto amostral ocupado, a projeção de valores possíveis de se obter na venda do imóvel periciando obedece a seguinte equação;

$$Vdm = Vu (R\$/Alq.Paulista) \times \sum At(Alq.Paulista)$$

Onde:

Vdm: Valor de mercado atribuído ao imóvel periciando.

VU: Valor unitário obtido após saneamento do conjunto amostral, que represente fidedignamente o comportamento do mercado, dispensando a aplicação de novos fatores.

At: Dimensão de área territorial total do avaliando.

Com isso, temos que o Valor de Mercado para Venda do Imóvel se representa pela expressão abaixo:

$$Val.Imóvel = R\$ 522.750,07 \times 2,682$$

$$Val.Imóvel = R\$ 1.402.015,68$$

Adotando-se um valor arredondado, com limite de até 1%, conforme a NBR 14.653-1, tem-se o seguinte valor:

R\$ 1.400.000,00

(Um milhão e quatrocentos mil reais).



5. CONCLUSÃO

Todo o conteúdo deste trabalho se encontra devidamente amparado por orientações e metodologias propostas pelas normas técnicas ABNT, sendo que o conjunto amostral agrupado para desenvolver a avaliação apresentada ao juízo foi cuidadosamente elaborado, abarcando elementos com o máximo de características similares as do avaliando, proporcionando a entrega de um resultado mercadologicamente plausível e aceitável, justificando a adoção de grau de fundamentação mais limitado em razão das especificidades que envolvem o caso em tela.

Sendo assim, após verificação de todos os fatores e feitos todos os trabalhos seguindo norma vigente de avaliação de bens ABNT NBT 14653, o signatário conclui o valor total do imóvel:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.400.000,000

(Um milhão e quatrocentos mil reais).

O conjunto amostral e a sequência metodológica utilizados neste trabalho apresenta resultados válidos especificamente para o caso em tela, sendo vedada sua utilização em outras situações, mesmo que análogas ao caso em tela. Insta salientar que mesmo que este perito tenha realizado pesquisas imobiliárias, o mercado imobiliário é tido como “imperfeito”, volátil e imprevisível (vide item 0.6 e 0.7 da NBR 14.653-1/2019), razão pela qual não é possível garantir liquidez na venda do bem avaliado.

O modelo de regressão e a sequência metodológica utilizados neste trabalho apresenta resultados válidos especificamente para o imóvel periciando, sendo vedada sua utilização em outras situações, mesmo que análogas ao caso em tela.



O signatário ressalta que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis.

Este trabalho contém 41 (quarenta e uma) páginas digitadas, contando com 6 anexos, peticionado e assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006 conforme impressão a margem direita.

Bauru, 26 de novembro de 2025

Eng.º FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA
MBA em Engenharia Diagnostica e Patologias das Edificações
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011



@adpotbrasil



ANEXO I – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos:** ABNT, 2019.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-3: Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes:** ABNT, 2019.

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica.** São Paulo: PINI, 2012

FILKER, José. **Manual de avaliações e perícias de imóveis urbanos.** 5 ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de engenharia de São Paulo. Normas. **Norma de Avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP - 2011.** Disponível em: <<https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>>.



ANEXO II – PESQUISA IMOBILIÁRIA

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	20.285 m ² (0,84A)	Ofertado	R\$ 350.000,00
Localização	Tibiriçá – Bauru/SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Não	
https://www.zwickerimoveis.com.br/imovel/chacara/venda/bauru/sp/tibirica/CH0119_ZWK			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	24.200 m ² (1A)	Ofertado	R\$ 470.000,00
Localização	Tibiriçá – Bauru/SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Sim	
https://www.zwickerimoveis.com.br/imovel/sitio/venda/bauru/sp/tibirica/SI0045_ZWK			



AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	20.311 m ² (0,84A)	Ofertado	R\$ 235.000,00
Localização	Tibiriçá – Bauru/SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia	Plano		
Presença de rio	Não		
Benfeitorias	Não		
https://www.zwickerimoveis.com.br/imovel/chacara/venda/bauru/sp/tibirica/CH0111_ZWK			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	108.000 m ² (4,46A)	Ofertado	R\$ 3.000.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia	Declive		
Presença de rio	Não		
Benfeitorias	Sim		
https://www.zwickerimoveis.com.br/imovel/chacara/venda/bauru/sp/area-rural-de-bauru/TE0667_ZWK			



AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	25.000 m ² (0,83A)	Ofertado	R\$ 1.000.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Sim	
https://www.zwickerimoveis.com.br/imovel/chacara/venda/bauru/sp/zona-rural/CH0002_ZWK			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	54.000 m ² (2,23A)	Ofertado	R\$ 6.480.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-distrito-industrial-claudio-guedes-misquiati-bauru-sp-54000m2-id-2650401967/?source=ranking%2Crp			



AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	108.000 m ² (4,46 A)	Ofertado	R\$ 1.500.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia		Declive	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-distrito-industrial-claudio-guedes-misquiati-bauru-sp-108000m2-id-2620648486/?source=ranking%2Crp			

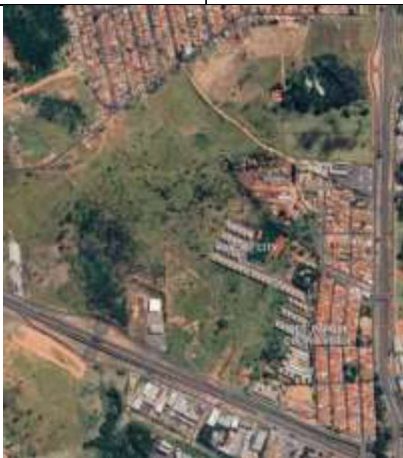
AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	435.600 m ² (18A)	Ofertado	R\$ 10.000.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia		Declive	
Presença de rio		Sim	
Benfeitorias		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-samambaia-parque-residencial-bauru-sp-75000m2-id-2834164154/?source=ranking%2Crp			





AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	209.000 m ² (8,64A)	Ofertado	R\$12.000.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Sim	
Benfeitorias		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-parque-jaraqua-bauru-sp-209000m2-id-2629418922/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	60.000 m ² (2,48 A)	Ofertado	R\$ 2.800.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
			
DADOS			
Topografia		Declive	
Presença de rio		Sim	
Benfeitorias		Sim	
https://www.imobiliariagrizoni.com.br/detalhe-imovel/6162			



AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	32.000 m ² (1,32A)	Ofertado	R\$ 6.500.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
			
DADOS			
Topografia		Declive	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-32000m2-id-2829231669/?source=ranking%2Crp			



AMOSTRA 12			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	32.600m ² (1,35A)	Ofertado	R\$ 1.500.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
			
DADOS			
Topografia		Declive	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-mobiliado-distrito-industrial-claudio-guedes-misquiati-bauru-sp-32600m2-id-2603743947/?source=ranking%2Crp			



AMOSTRA 13			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	84.700 m ² (3,5A)	Ofertado	R\$ 2.000.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia		Declive	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-com-piscina-rio-verde-bauru-sp-84700m2-id-2709145785/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 14			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	121.000 m ² (5A)	Ofertado	R\$ 1.350.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-com-piscina-chacaras-bauruenses-bauru-sp-121000m2-id-2772353619/?source=ranking%2Crp			




AMOSTRA 15			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	170.585 m ² (7,05A)	Ofertado	R\$ 1.600.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-vila-industrial-bauru-sp-170585m2-id-2822244037/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 16			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	111.230 m ² (4,6 A)	Ofertado	R\$ 1.600.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Não	
https://www.chavesnao.com.br/imovel/chacara-a-venda-6-quartos-com-garagem-sp-bauru-area-rural-de-bauru-111320m2-RS1600000/id-33196408/#&gid=photo-swipe-gallery&pid=5			



AMOSTRA 17			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	108.000 m ² (4,46A)	Ofertado	R\$ 2.800.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Não	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-sp-bauru-area-rural-de-bauru-108000m2-RS2800000/id-31103718			

AMOSTRA 18			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	20.000 m ² (0,83 A)	Ofertado	R\$ 1.700.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
			
DADOS			
Topografia		Plano	
Presença de rio		Não	
Benfeitorias		Não	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-bauru-area-rural-de-bauru-20000m2-RS1700000/id-35994543/#&gid=photo-swipe-gallery&pid=2			

AMOSTRA 19			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	261.360 m ² (10,8 A)	Ofertado	R\$ 2.800.000,00
Localização	Bauru – SP		
Bairro			
			
DADOS			
Topografia	Declive		
Presença de rio	Não		
Benfeitorias	Não		
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-sp-bauru-area-rural-de-bauru-261360m2-RS2800000/id-33196324			



ANEXO III – CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR)

ri digital | Mapa do Registro de Imóveis | Mantido por fls. 1000 .onr


Camada:	CAR - Área Imóvel - Ativo
Cód. Tema:	AREA_IMOVEL
Nome Tema:	Area do Imovel
Cód. Imóvel:	SP-3506003-814C55FAF032459BB6BA829051EFFB0 Clique aqui para consultar o CAR
Mod. Fiscal:	0.5596
Área (ha):	6.927
Status:	AT
Ind. Tipo:	IRU
Descrição Condição:	Analisado, aguardando atendimento a notificacao
Município:	Bauru
Estado:	SP

Imagem retirada do Mapa do Registro de Imóveis do Brasil, ferramenta em que o usuário pode escolher as camadas em exibição. Para conferir todas as informações disponíveis, visite mapa.onr.org.br.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO AUGUSTO COLUCCI PEREIRA, sob o número WBRU25703973198. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004864-26.2015.8.26.0071 e código YQcFu6Rr.



ANEXO IV – CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR) – COMPLETO


 **Registro Rural**

RELATÓRIO CONFIDENCIAL EMITIDO EM 22/11/2025 12:48:39 UTC
PARA FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA (CPF/CNPJ:
391.652.498-44).

CAR (Cadastro Ambiental Rural) - Consulta Completa

DADOS BÁSICOS

Número do CAR:	SP-3506003-814C55FAF032459BB6BA829051EFFBB0
Nome do Imóvel:	Sítio Canto do Bem Te Vi
Área (ha):	6,927382
Módulos Fiscais:	0,559562
Município:	Bauru - SP
Zona Localização:	RURAL
Descrição do acesso:	NÃO INFORMADO



DADOS DE CONTATO


Endereço:	AVENIDA JOSE DA SILVA MARTHA QUADRA 36 Quadra 7, NÃO INFORMADO
Complemento:	
Bairro	JARDIM ESTORIL
Município:	Bauru - SP
Email:	NÃO INFORMADO
Telefone:	32353030


CADASTRANTE

CPF:	78775108887
Nome:	Paulo Roberto Gobbo

TITULARES

CPF/CNPJ	Nome
78775108887	Paulo Roberto Gobbo

 Relatório emitido em 22/11/2025 12:40:39 UTC para uso exclusivo de FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA (CPF/CNPJ: 391.652.498-44), sob sigilo contratual. Sua utilização por outra pessoa caracteriza ilícito civil, tornando a prova imprópria para qualquer processo. Este resultado de consulta é meramente informativo, não tem valor de certidão e não substitui qualquer relatório ou certidão obtido a partir das agências e órgãos oficiais do governo, e não possui garantia de atualização e/ou exatidão das informações.





RELATÓRIO CONFIDENCIAL EMITIDO EM 22/11/2025 12:48:39
PARA FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA (CPF/CNPJ:
391.652.498-44).

DOCUMENTOS

Tipo: PROPRIEDADE **Denominação:** Sítio Canto do Bem Te Vi
Área: 0.0 ha
Município: Baurú - SP **Data Registro:** 01/01/1900
Matrícula: 34702, Livro NÃO INFORMADO, Folha NÃO INFORMADO

INFORMAÇÕES DO CAR

DESEJA ADERIR PRA	NÃO INFORMADO
POSSUI DEFICIT RL	NÃO INFORMADO
EXISTE TAC	NÃO INFORMADO
EXISTE PRAD	NÃO INFORMADO
EXISTE INFRACAO	NÃO INFORMADO
POSSUI EXCEDENTE VEGETACAO NATIVA	NÃO INFORMADO
EXISTE RPPN	NÃO INFORMADO
POSSUI CRF	NÃO INFORMADO
RL TEMPORALIDADE	NAO INFORMADO
TAMANHO ALTERADO APOS 2008	NÃO INFORMADO



Relatório emitido em 22/11/2025 12:40:39 para uso exclusivo de FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA (CPF/CNPJ: 391.652.498-44) sob sigilo contratual. Sua utilização por outra pessoa caracteriza ilícito civil, tornando a prova imprestável para qualquer processo. Este resultado de consulta é meramente informativo, não tem valor de certidão e não substitui qualquer relatório ou certidão obtido a partir das agências e órgãos oficiais do governo, e não possui garantia de atualização e/ou exatidão das informações.





RELATÓRIO CONFIDENCIAL EMITIDO EM 22/11/2025 12:48:39
PARA FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA (CPF/CNPJ:
391.652.498-44)

(CPF/CNPJ:

MAPA DA ÁREA DO IMÓVEL

Área (ha): 6.92738203125



Relatório emitido em 22/11/2025 12:40:39 para uso exclusivo de FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA (CPF/CNPJ: 391.652.498-44) sob sigilo contratual. Sua utilização por outra pessoa caracteriza ilícito civil, tornando a prova imprastável para qualquer processo. Este resultado de consulta é meramente informativo, não tem valor de certidão e não substitui qualquer relatório ou certidão obtido a partir das agências e órgãos oficiais do governo, e não possui garantia de atualização e/ou exatidão das informações.





ANEXO V – DEMONSTRATIVO SICAR

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3506003-814C55FAF032459BB6BA829051EFFBB0	Data da Inscrição: 26/06/2015	Data da Última Retificação: 24/10/2025
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 6,93 ha	Módulos Fiscais: 0,58
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 22°20'32,61" S Longitude: 49°07'07,16" O
Município: Bauru	Unidade da Federação: SP
Condição Externa: Analisado, em conformidade com a Lei nº 12.651/2012, com ativos ambientais	
Situação do Cadastro: Ativo	

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	3,19
Área Rural Consolidada	3,73
Área de Servidão Administrativa	0,21

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1 de 3

Demonstrativo gerado em: 22/11/25 08:40



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3506003-814C55FAF032459BB6BA829051EFFBB0	Data da Inscrição: 26/06/2015	Data da Última Retificação: 24/10/2025
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Aprovada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	3,19
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	1,75
APP em Área Rural Consolidada	0,56
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	1,18

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2 de 3

Demonstrativo gerado em: 22/11/25 08:40



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3506003-814C55FAF032459BB6BA829051EFFBB0	Data da Inscrição: 26/06/2015	Data da Última Retificação: 24/10/2025
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	1,84
Área de Reserva Legal a recompor	0,00
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,14
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

Informações Adicionais

Sobreposições:

Tema	Fase	Descrição	Processamento	Área de Sobreposição (ha)	Percentual de Sobreposição (%)
Unidade de Conservação	-	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL RIO BATALHA	24/10/2025	6,93	100,01

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 22/11/25 08:40



ANEXO VI – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
2620252103154

1. Responsável Técnico

FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA
 Título Profissional: Engenheiro Civil
 Empresa Contratada: _____

RNP: 2618443276
 Registro: 5070450011-SP
 Registro: _____

2. Dados do Contrato

Contratante: 5º ofício cível
 Endereço: Rua RUA AFONSO PENA, 40 QUADRA 5
 Complemento: _____
 Cidade: Bauru
 Processo Judicial: 1004864-26.2015.8.26.0073
 Valor: R\$ 8.000,00
 Ação Institucional: _____

Nº: 540
 Bairro: JARDIM BELA VISTA
 UF: SP
 CEP: 17060-900
 Vinculada a Art nº: _____

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua BERNARDINO DE CAMPOS
 Complemento: Vicinal ao final desta rua (área rural)
 Cidade: Bauru
 Data de Início: 20/10/2025
 Previsão de Término: 27/11/2025
 Coordenadas Geográficas: 22°20'32,61" S; 49°07'07,16" O
 Finalidade: Judicial
 Proprietário: Paulo Roberto Gobbo

Nº: _____
 Bairro: VILA ALTO PARAÍSO
 UF: SP
 CEP: 17055-025
 Código: _____
 CPF/CNPJ: 787.751.088-87

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
Elaboração 1 Avaliação de imóveis terreno, lote ou gleba	14,00000	hora

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

5. Observações

Avaliação Imobiliária, apenas do terreno, desconsiderando as benfeitorias, do imóvel rural descrito na matrícula 34.702 para o processo judicial nº 1004864-26.2015.8.26.0071

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.



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Bauru 24 de novembro de 2025

Local data

Fernando L.C. Pereira

FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA - CPF: 391.652.498-44

5º ofício cível

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.confec.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: 24/11/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620252103154

Versão do sistema

Impresso em: 24/11/2025 12:11:08



Autenticação de ART
2620252103154