



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 1002549-14.2016.8.26.0322

TERRENO E BENFEITORIAS - CASA 70

Rua Adílio Gildo Mazzetto, 70, Núcleo Habitacional Ulysses Guimarães, Lins/SP
Lote 28, Quadra f



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

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

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	10
Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas.	15
Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.	16
Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.	16
Quadro 6 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias.	17
Quadro 7 - Valor avaliado para cada benfeitoria.	17
Quadro 8 - Valor total das benfeitorias.	17
Quadro 9 - Valor total do imóvel.	18
Quadro 10 - Valor total arredondado do imóvel.	18

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno e Benfeitorias
- **Requerente:** Elepira Eletricidade Ltda
- **Requerido:** Alfini Planejamento e Construção Ltda e Outros
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Benfeitorias “Casa 70”, lote 28, quadra F, situado na Rua Adílio Gildo Mazzetto, 70, Núcleo Habitacional Ulysses Guimarães, Lins/SP.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Março/2026

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o valor de mercado para embasar venda judicial (liquidação forçada) em leilão de imóvel urbano situado no bairro Núcleo Habitacional Ulysses Guimarães, no município de Lins, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

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

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

3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

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

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

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

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

4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado no Núcleo Habitacional Ulysses Guimarães, bairro consolidado da cidade de Lins, caracterizado por ocupação predominantemente residencial, ruas pavimentadas e infraestrutura urbana básica como rede de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de lixo. A região conta com comércio local diversificado e serviços essenciais nas proximidades, como escolas, unidades de saúde e pequenos estabelecimentos de conveniência, o que garante boa funcionalidade para uso habitacional.

O padrão construtivo predominante é de residências térreas de padrão normal, com ampliações e adaptações ao longo do tempo, refletindo a evolução das necessidades dos moradores. O mercado imobiliário local apresenta liquidez moderada, com imóveis de características semelhantes sendo transacionados principalmente para fins de moradia própria, em valores compatíveis com o padrão médio da cidade.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Lins/SP	Posição do Lote	Meio de quadra
Bairro	Núcleo Habitacional Ulysses Guimarães	Quadrícula	
Dados Registrais			
Matrícula	44.791	Área total (m²)	210,00
Indicação Fiscal		Área total construída (m²)	35,72
Inscrição Imobiliária		Testada (m)	10,00
Cadastro Imobiliário	03.247.028-000	Profundidade (m)	21,00
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento		Loteamento	
Uso do Imóvel	Residencial	Sistema Viário	
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Transporte Público	
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	Proximidade com Comércio e Serviços	Sim
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Plana

O imóvel “Casa 70”, de propriedade de Maria Rita da Silva Alfini e Outros, situado no lote 28, da quadra F, localiza-se na Rua Adílio Gildo Mazzetto, 70, no bairro Núcleo Habitacional Ulysses Guimarães, município de Lins, e está registrado na matrícula nº 44.791 do Cartório de Registro de Imóveis de Lins/SP, com área total de 210,00 m², sendo 35,72 m² de área total construída.

A área total construída registrada na matrícula do imóvel é menor do que a área apresentada na Certidão de Valor Venal da Prefeitura de Lins, de 148,86 m². Através das imagens de satélite é possível visualizar que a área edificada é maior do que a área informada no registro do imóvel.

5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Lins, é de R\$ 72.413,40 (setenta e dois mil quatrocentos e treze reais e quarenta centavos).

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

7 PESQUISA DE PREÇOS

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

7.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Lins, durante o mês de março de 2026, onde foram coletadas 7 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

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

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

7.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011.

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

7.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

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

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

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

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

Neste grupo foram pesquisados 7 elementos, destes, na análise preliminar, foram descartadas 2 amostras no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 5 elementos, conforme apresentado em anexo.

7.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona Urbana o município atingido em concordância com a legislação vigente, principalmente relacionado ao plano diretor municipal. Estes imóveis deverão apresentar infraestruturas básicas como acesso público definido, rede elétrica, água encanada, bem como estar inserido em um conglomerado urbano – vizinhança, característico de um bairro ou setor urbano, entre outras características. Casos especiais deverão ser analisados individualmente.

Diversos fatores podem ser observados em um imóvel quando de sua avaliação, sendo alguns mais comuns e facilmente mensuráveis do que outros, especificamente para imóveis urbanos.

a) Fator de Elasticidade da Oferta

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

b) Área

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

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

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

c) Acesso

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

d) Testada

O fator testada ou fator de frente, leva em conta a influência que o comprimento da frente do terreno possui no valor do bem, e a valorização ou desvalorização se dá pela função exponencial da proporção entre a frente de referência e a frente efetiva. Por definição será utilizada a testada do bem avaliando como testada padrão.

e) Profundidade

O fator de profundidade pode ser determinado pela relação entre as profundidades padrão, mínima e máxima, considerando que a profundidade mínima é metade da profundidade padrão, e que a profundidade máxima é equivalente ao dobro da profundidade padrão. Por definição será utilizada a profundidade do imóvel avaliando para determinação da profundidade mínima e máxima.

f) Topografia

Os terrenos urbanos/urbanizáveis não necessariamente apresentam-se em locais planos, sem declividade. Portanto, outro fator que pode valorizar ou desvalorizar um terreno urbano é sua topografia. Desta forma, identificaram-se quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua topografia do terreno, sendo fator 1,00 para terreno plano; fator 0,90 para terreno com até 5% de aclave/declive; fator 0,85 para terreno com aclave ou declive variando entre 5% e 10%; e fator 0,80 para terreno com aclave/declive acima de 10%.

g) Esquina

O fator de esquina pode apresentar comportamento variado de acordo com cada mercado (ABUNAHMAN, 2000). Um terreno de esquina é bastante relevante para uma área comercial porque o fato de possuir duas frentes proporciona maior visibilidade para o empreendimento. Porém, em área residencial, um terreno de esquina necessita de dois afastamentos para respeitar os padrões construtivos, podendo inutilizar um pedaço importante da área útil de construção. Principalmente se tratando de um terreno pequeno em área residencial, em que o fato de ser de esquina pode ser um ponto negativo, ao invés de positivo. Fiker (1990) diz que em

zonas de residências individuais este fator não deve ser maior do que 10%, salvo condições especiais.

h) Distância do Centro Consumidor

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

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

O índice 0,125, foi utilizado como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima (no qual isto se aplica), com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação $\left(\frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$ preserva-se o sentido da correção, porém reduzindo sua intensidade, evitando ajustes excessivos decorrentes de variações pontuais ou dispersões naturais do mercado. Dessa forma, o fator resultante promove maior estabilidade estatística e aderência ao comportamento central da amostra.

7.4 Saneamento das Amostras

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

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

Para o estudo realizado, dos 5 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 1 amostra por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 4 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

7.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão III”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação I”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

7.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 454,00/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 476,56/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 465,28/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 465,28/m²**, correspondente ao mês de março de 2026.

8 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

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

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

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

8.1 Definição

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

8.2 Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas

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

8.2.1 Benfeitorias Principais

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

8.2.2 Benfeitorias de Apoio

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

8.3 Estado de Conservação

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

Os índices de depreciação utilizados no cálculo são obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke. Os parâmetros utilizados são apresentados no Quadro 3.

8.4 Padrão Construtivo

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

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

Para as benfeitorias, foram considerados os seguintes parâmetros:

Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas.

Item	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m ²)	Área (m ²)	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Casa	R1-N (fev/2026)	2562,62	148,86	24	Regular	0,83
Área Total Construída (m²)			148,86			

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

9.1 Valores do Terreno

O resultado encontrado para o terreno, obteve-se aplicando a equação:

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2 \times \text{"K final"}$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.

Fator Regularização	Fator K Final
0,85	0,85

Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
465,28	210,00	0,85	83.052,48

9.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

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

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

Onde:

- VBNR = Valor total das benfeitorias não reprodutivas
- Área em metros quadrados
- Valor unitário médio do metro quadrado (CUB)
- Depreciação física
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

Quadro 6 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias.

Fator Regularização	Fator K Final
0,80	0,80

Quadro 7 - Valor avaliado para cada benfeitoria.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Depreciação	Subtotal (R\$)
Casa	2562,62	148,86	0,83	316.621,44
Total		148,86		316.621,44

Quadro 8 - Valor total das benfeitorias.

Subtotal (R\$)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
316.621,44	0,80	253.297,15

9.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 9 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m ²)	Valor Total (R\$)
Terreno	210,00	83.052,48
Benfeitorias	148,86	253.297,15
Total		336.349,63

9.4 Arredondamento de Valores

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

Dessa forma, os valores arredondados são apresentados no Quadro 10.

Quadro 10 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno e Benfeitorias	336.349,63	336.000,00
Fração de 8,333% do Imóvel	28.028,01	28.000,00

10 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O imóvel objeto da matrícula nº 44.791, situado na Rua Adílio Gildo Mazzetto, nº 70, em Lins/SP, encontra-se registrado em copropriedade entre diversos membros da família Alfini. Consta que Maria Rita da Silva Alfini detém 50% da propriedade, enquanto os demais coproprietários possuem cada um 8,3333% do imóvel, sendo eles: Ademir Alfini, casado com Gislene Adriana Gonçalves de Souza Alfini; José Carlos Alfini, casado com Vânia Cristina Benedito Alfini; José Aparecido Alfini, casado com Regina Gomes dos Santos; Aparecida das Dores Alfini Pinheiro, casada com Rogério Adriano Pinheiro; Teresa Maria Alfini Almeida, casada com José Rodrigues Almeida; e Maria de Lourdes Alfini Tartaro, casada com Walmir Tartaro. Essa divisão decorre de formal de partilha expedido pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Lins/SP, no processo nº 362/03, estando devidamente registrada na matrícula do imóvel.
- Consta na matrícula do imóvel, averbação de execução (Av.2/M-44.791), referente à ação de cumprimento de sentença movida pela Justiça Pública e Prefeitura de Getulina contra Alfini Engenharia e Construção Ltda. e outros, incluindo José Aparecido Alfini.
- Não consta averbação na matrícula, sobre o falecimento de um dos coproprietários, o senhor José Aparecido Alfini.
- Constatou-se divergência entre a área construída registrada em cartório, de 35,72 m², e a área edificada constante no cadastro municipal, de 148,86 m², indicando a existência de ampliações não averbadas que impactam diretamente a regularização documental.
- Foram aplicados fatores de correção que refletem tanto a situação física quanto a jurídica da propriedade. A área edificada recebeu o fator de Regularização de 0,80, em razão da diferença constatada entre a área registrada em cartório e a área efetiva apontada no cadastro municipal, o que indica a necessidade de averbação das ampliações realizadas. Já sobre o terreno, foi adotado o fator de 0,85, considerando que não consta na matrícula a averbação do falecimento de um dos coproprietários, situação que exige regularização sucessória para plena disponibilidade do imóvel.

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais)**.

O valor de mercado correspondente à fração de 8,333% do imóvel, referente à nua-propriedade é de **R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais)**.

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

Lins, 9 de março de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

12 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO
ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 1	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____		Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--	--

FONTE

Nome do Informante Carlos Ferrari Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço	Município Lins	UF SP	
Área Total do Imóvel (m²) 800,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 270.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 337,50	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Afonso Cucolo, 89	Bairro Jardim Leoni	Município Lins	UF SP
Zoneamento	Esquina <input type="checkbox"/>	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input checked="" type="checkbox"/>
Distância do Centro Consumidor (km) 0,68	Testada ou Frente (m) 20,00	Profundidade (m) 40,00	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 270.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 270.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-cidade-de-lins-2989467706.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 09/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	2	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante Top 5 Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Lins	UF SP
Área Total do Imóvel (m²) 300,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 140.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 466,67	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Cônego Vicente Francisco de Jesus		Bairro Jd. Santa Clara	Município Lins	UF SP
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 0,57	Testada ou Frente (m) 10,00		Profundidade (m) 30,00	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input checked="" type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 140.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 140.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://sp.mqfimoveis.com.br/terreno-a-venda-no-santa-clara-lins-venda-sp-lins-308920914>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 09/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	3	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante Top 5 Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Lins	UF SP
Área Total do Imóvel (m²) 300,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 110.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 366,67
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Pedro Augusto Ariano	Bairro Jd. Santa Maria	Município Lins	UF SP
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 0,38	Testada ou Frente (m) 10,00	Profundidade (m) 30,00	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 110.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 110.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://top5imoveis.com.br/imovel/127760/terreno-a-venda-no-jardim-santa-maria-em-lins>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 09/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 4	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	--

FONTE

Nome do Informante Top 5 Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Lins	UF SP
Área Total do Imóvel (m²) 460,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 235.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 510,87
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Odilom Fontanini Cardoso	Bairro Real Parque	Município Lins	UF SP
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 0,75	Testada ou Frente (m) 12,00	Profundidade (m) 38,33	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 235.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 235.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://top5imoveis.com.br/imovel/109973/terreno-a-venda-no-real-parque-lins>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 09/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 5	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	--

FONTE

Nome do Informante Top 5 Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Lins	UF SP
Área Total do Imóvel (m²) 300,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 150.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 500,00	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Cônego Vicente Francisco de Jesus		Bairro Jd. Santa Clara	Município Lins	UF SP
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 0,50	Testada ou Frente (m) 10,00	Profundidade (m) 30,00		
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 150.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 150.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://top5imoveis.com.br/imovel/109892/terreno-a-venda-no-santa-clara-em-lins>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 09/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 6	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--

FONTE

Nome do Informante Top 5 Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Lins	UF SP
Área Total do Imóvel (m²) 315,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 159.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 504,76
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Odilom Fontanini Cardoso	Bairro Real Parque	Município Lins	UF SP
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 0,65	Testada ou Frente (m) 12,00	Profundidade (m) 26,25	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT

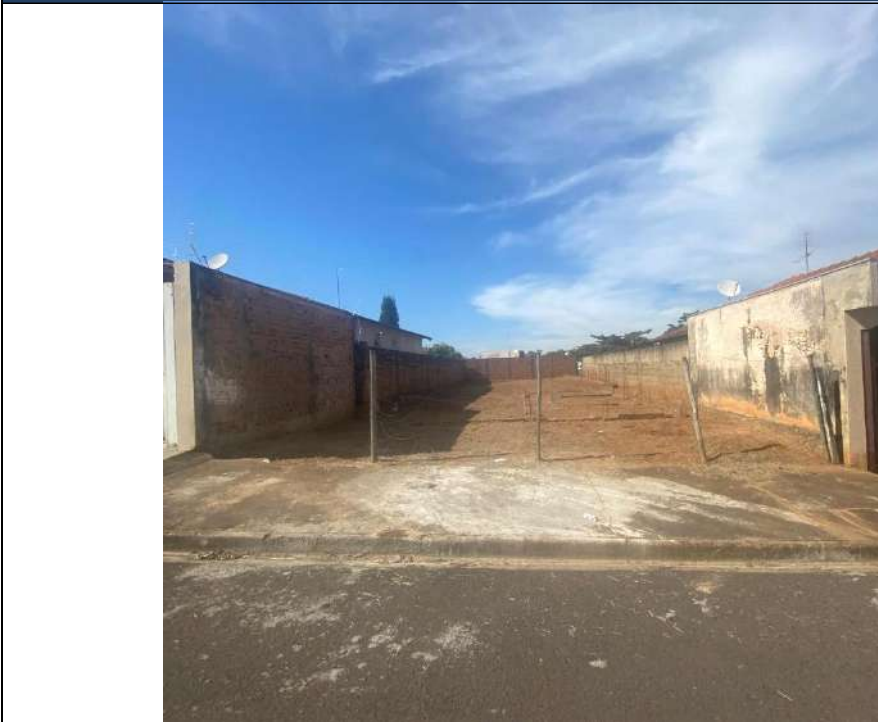
USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 159.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 159.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://top5imoveis.com.br/imovel/109970/terreno-a-venda-no-real-parque-lins>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 09/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 7	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	--

FONTE

Nome do Informante Re/Max	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Lins	UF SP
Área Total do Imóvel (m²) 693,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 138.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 199,13
Condições de Pqto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Condé Matarazzo	Bairro Vila Clélia	Município Lins	UF SP
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 0,87	Testada ou Frente (m) 5,00	Profundidade (m) 138,60	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 138.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 138.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-a-venda-693m-em-lins-sao-paulo-1453448408?lis=listing_1100

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 09/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CASA 70 LINS

GRUPO: 001-URB

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Março de 2026
Município: Lins/SP

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Bairro	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Distância (km)	Esquina		Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		Acesso		Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Carlos Ferrari Imóveis	Rua Afonso Cucolo, 89	Jardim Leoni	Lins	SP	800,00	Of	0,90	0,68	Não	1,00	20,00	40,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	270.000,00	0,00	270.000,00	337,50
2	Top 5 Imóveis	Rua Cônego Vicente Francisco de Jesus	Jd. Santa Clara	Lins	SP	300,00	Of	0,90	0,57	Não	1,00	10,00	30,00	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	140.000,00	0,00	140.000,00	466,67
3	Top 5 Imóveis	Rua Pedro Augusto Ariano	Jd. Santa Maria	Lins	SP	300,00	Of	0,90	0,38	Não	1,00	10,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	110.000,00	0,00	110.000,00	366,67
4	Top 5 Imóveis	Rua Odilom Fontanini Cardoso	Real Parque	Lins	SP	460,00	Of	0,90	0,75	Não	1,00	12,00	38,33	Plano	1,00	Asfalto	1,00	235.000,00	0,00	235.000,00	510,87
5	Top 5 Imóveis	Rua Cônego Vicente Francisco de Jesus	Jd. Santa Clara	Lins	SP	300,00	Of	0,90	0,50	Não	1,00	10,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	150.000,00	0,00	150.000,00	500,00
6	Top 5 Imóveis	Rua Odilom Fontanini Cardoso	Real Parque	Lins	SP	315,00	Of	0,90	0,65	Não	1,00	12,00	26,25	Plano	1,00	Asfalto	1,00	159.000,00	0,00	159.000,00	504,76
7	Re/Max	Rua Condé Matarazzo	Vila Clélia	Lins	SP	693,00	Of	0,90	0,87	Não	1,00	5,00	138,60	Plano	1,00	Asfalto	1,00	138.000,00	0,00	138.000,00	199,13
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando						210,00			0,36	Não	1,00			Plano	1,00	Asfalto	1,00			171.714,29	412,23

Testada Padrão (m) 10,00
Profundidade Mínima (m) 10,50
Profundidade Máxima (m) 42,00

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CASA 70 LINS

GRUPO: 001-URB

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Março de 2026

Município: Lins/SP

Amostra n°	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização							Fator Acumulado K_{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
					Área	Topografia	Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Acesso	Distância			
1	800,00	337,50	0,90	303,75	1,18	1,00	1,00	1,19	1,00	1,00	0,92	1,30	394,33	*
2	300,00	466,67	0,90	420,00	1,05	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,10	460,71	
3	300,00	366,67	0,90	330,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,04	342,72	
4	460,00	510,87	0,90	459,78	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,91	1,05	484,25	
5	300,00	500,00	0,90	450,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	451,59	
6	315,00	504,76	0,90	454,29	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,93	1,02	464,58	
7	693,00	199,13	0,90	179,22	1,16	1,00	1,00	0,84	0,71	1,00	0,90	0,62	110,80	*
												1,02	387,00	

L_{inferior}: 0,82
L_{superior}: 1,27

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CASA 70 LINS

GRUPO: 001-URB

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Março de 2026
Município: Lins/SP

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
2	138.211,52	300,00	460,71	
3	102.816,50	300,00	342,72	*
4	222.755,36	460,00	484,25	
5	135.476,22	300,00	451,59	
6	146.342,34	315,00	464,58	
Média Homogeneizada			440,77	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
2	138.211,52	300,00	R\$ 460,71
4	222.755,36	460,00	R\$ 484,25
5	135.476,22	300,00	R\$ 451,59
6	146.342,34	315,00	R\$ 464,58
Média Saneada			465,28

"n" = 5
Desvio Padrão (s) = R\$ 56,09
L_{inf} = R\$ 384,68
L_{sup} = R\$ 496,86

(*) Amostra(s) descartada(s): 1

Desvio Padrão (s) *saneado* = R\$ 13,77

"n" *saneado* = 4
Graus de Liberdade (GL) = 3
t student = 1,638

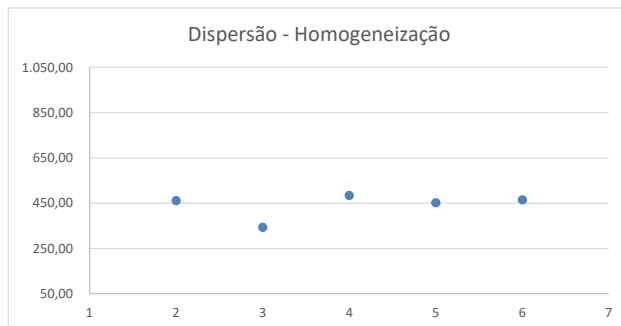
Intervalo de Confiança = R\$ 11,28

IC_{inferior} = R\$ 454,00

IC_{superior} = R\$ 476,56

Cálculo p/ Grau de Precisão = 4,85%

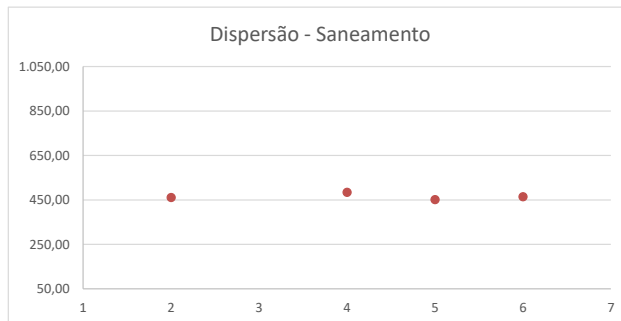
Coefficiente de Variação = 2,96%



VU_{mínimo} = R\$ 454/m²

VU_{médio} = R\$ 465,28/m²

VU_{máximo} = R\$ 476,56/m²



Grau de Fundamentação I
Grau de Precisão III

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



Amostra 07

Amostra 01

Amostra 05

Amostra 02

Imóvel Avaliando

Amostra 06

Amostra 04

Amostra 03

ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 IG

MATRÍCULA: 44.791 FICHA: 01

Lins, 28 de junho de 2016

Oficial

MUNICÍPIO : Lins

LOCALIZAÇÃO: Rua Adílio Gildo Mazzetto, 70

CADASTRO MUNICIPAL : 003.247.028.

Imóvel: Uma casa residencial, tipo TI-13-A, com área construída de 35,72 m², localizada à Rua Adílio Gildo Mazzetto nº 70, nesta Cidade e Comarca de Lins-SP; e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 28 (vinte e oito) da quadra "F" (efe) do "Conjunto Habitacional - Lins B", atualmente denominado "Residencial Ulysses Guimarães", com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 10,00 metros confrontando com a Rua Adílio Gildo Mazzetto, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 21,00 metros confrontando com o lote nº 27, do lado esquerdo mede 21,00 metros confrontando com o lote nº 29, e nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote nº 47; perfazendo uma área de 210,00 m².

Proprietária: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, com sede na Rua Boa Vista nº 170, Centro, São Paulo-SP.

Registro anterior: Av. M-39.326, Livro 2-HE, data: 03/05/2016.

O Oficial,

(Wagner Luiz Gonzaga Mota)

R1/M-44.791 (protocolo nº 152.040 de 09/08/2018) - Venda e Compra - Por instrumento particular de quitação de financiamento e de venda e compra de imóvel (com força de escritura pública, em conformidade com a Lei nº 4.380 de 21/08/64 e Decreto Lei nº 70 de 21/11/66), datado de 07 de Junho de 2018; COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, com sede na Rua Boa Vista nº 170, Centro, São Paulo-SP; vendeu o imóvel, retro descrito a MARIA RITA DA SILVA ALFINI, CI-RG nº 26.796.515-1-SSP-SP, CPF nº 170.352.128-50, nascida em 06/08/1941, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Rua Adílio Gildo Mazetto nº 70, Residencial Ulysses Guimarães, Lins-SP; ADEMIR ALFINI, CI-RG nº 18.680.315-1-SSP-SP, CPF nº 084.653.438-02, nascido em 02/05/1965, brasileiro, motorista, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com GISLENE ADRIANA GONÇALVES DE SOUZA ALFINI, CI-RG nº 21.173.282-5-SSP-SP, CPF nº 067.248.758-62, nascida em 31/01/1968, brasileira, escriturária, residentes e domiciliados à Rua Almirante Barroso nº 94, Vila Azevedo, Lins-SP; JOSÉ CARLOS ALFINI, CI-RG nº 12.953.136-SSP-SP, CPF nº 018.657.698-60, nascido em 17/11/1958, brasileiro, meio oficial de manutenção, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com VÂNIA CRISTINA BENEDITO ALFINI, CI-RG nº 34.386.188-4-SSP-SP, CPF nº 298.929.188-19, nascida em 18/09/1980, brasileira, do lar, residentes e domiciliados à Rua Adílio Gildo Mazetto nº 70,

Continua no verso.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

44.791FICHA:
(verso) **01****LIVRO Nº 2 IG**

Oficial

Residencial Ulysses Guimarães, Lins-SP; **JOSÉ APARECIDO ALFINI**, CI-RG nº 15.610.327-SSP-SP, CPF nº 041.601.458-50, nascido em 19/01/1963, brasileiro, supervisor de obras, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **REGINA GOMES DOS SANTOS**, CI-RG nº 21.890.051-SSP-SP, CPF nº 061.828.568-74, nascida em 22/08/1965, brasileira, cabeleireira, residentes e domiciliados à Rua Campos Sales nº 1.159, Jardim Campestre, Lins-SP; **APARECIDA DAS DÔRES ALFINI PINHEIRO**, CI-RG nº 24.347.930-X-SSP-SP, CPF nº 171.827.508-05, nascida em 06/04/1974, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROGÉRIO ADRIANO PINHEIRO**, CI-RG nº 24.758.624-9-SSP-SP, CPF nº 096.242.818-31, nascido em 23/10/1972, brasileiro, motorista, residentes e domiciliados à Rua Adílio Gildo Mazetto nº 70, Residencial Ulysses Guimarães, Lins-SP; **TERESA MARIA ALFINI ALMEIDA**, CI-RG nº 17.743.887-3-SSP-SP, CPF nº 081.946.288-81, nascida em 21/11/1959, brasileira, servente, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **JOSÉ RODRIGUES ALMEIDA**, CI-RG nº 26.674.279-8-SSP-SP, CPF nº 004.732.238-13, nascido em 25/07/1952, brasileiro, auxiliar de produção, residentes e domiciliados à Rua Adílio Gildo Mazetto nº 70, Residencial Ulysses Guimarães, Lins-SP; e **MARIA DE LOURDES ALFINI TARTARO**, CI-RG nº 25.560.208-X-SSP-SP, CPF nº 147.456.468-28, nascida em 16/04/1970, brasileira, serviços gerais, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **WALMIR TARTARO**, CI-RG nº 18.219.559-4-SSP-SP, CPF nº 096.237.278-10, nascido em 21/11/1965, brasileiro, lavrador, residentes e domiciliados à Rua Adílio Gildo Mazetto nº 70, Residencial Ulysses Guimarães, Lins-SP; na proporção de 50% (cinquenta por cento) para a adquirente qualificada em primeiro lugar e 8,3333% para cada um dos demais adquirentes, por força do formal de partilha expedido pelo Juízo de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Lins-SP, proveniente do processo nº 362/03; pelo preço de R\$25.565,91 (vinte e cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e noventa e um centavos), tendo sido recolhido o ITBI sobre R\$45.245,52. Lins, 22 de Agosto de 2018. O Escrevente, (Marco Antonio Machado)

Av.2/M-44.791 (protocolo nº 166.426 de 08/06/2021) - **Execução** - Por Ofício nº 106/2021 datado de 02 de junho de 2021, foi requerida a averbação para constar que de acordo com a certidão expedida em 31/03/2021, foi admitida pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Getulina-SP, a Ação de Cumprimento de Sentença - Penhora / Depósito / Avaliação nº 1000216-18.2017.8.26.0205 que a **JUSTIÇA PÚBLICA**, inscrita no CNPJ nº 01.468.760/0001-90; e a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GETULINA**, inscrita no CNPJ sob nº 44.528.842/0001-96, movem em face de ALFINI ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 11.409.855/0001-97, FÁBIO GARCIA, CPF nº 096.227.388-00, JONNY GIARETA DOS ANJOS, CPF nº 259.142.308-37, **JOSÉ APARECIDO ALFINI**, CPF nº 041.601.458-50; e MANOEL ROGÉRIO ZABEU MIOTELLO, CPF nº 068.017.898-80, sendo que o valor individualizado da causa é R\$65.471,96 (sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e um reais e noventa e seis centavos), referente ao executado José Aparecido Alfini. (Selo digital: 1199253310166426QSFU2221Q). Lins, 18 de junho

Continua na ficha 02

Operado
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO GERAL**LIVRO Nº 2 IG**

Oficial

de 2021. O Escrevente,

(Marco Antonio Machado)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS / CNJ nº 11.992-5)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



REGISTRO GERAL
Operador do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA:

FICHA:
(verso)

Oficial _____

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS / CNJ nº 11.992-5)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS
Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Código do Imóvel	03-247-028-000		
Proprietário	ADEMIR ALFINI		
Local do Imóvel	RUA ADILIO GILDO MAZZETTO, 70		
Bairro	NÚCLEO HABITACIONAL ULISSES GUIMARÃES		
Apartamento			
Complemento	QF L28		
Endereço de Entrega	ADILIO GILDO MAZZETTO 70		
Bairro de Entrega	NÚCLEO HABITACIONAL ULISSES GUIMARÃES		
Categoria de Uso	RESIDÊNCIA		
Área do Terreno	210,00 m ²	Área Edificada	148,86 m ²
Exercício de cálculo	2026		
Valor Venal Territorial	R\$ 7.323,78		
Valor Venal Predial	R\$ 65.089,62		
Valor Venal Imóvel	R\$ 72.413,40		

CERTIFICA-SE para os devidos fins que o VALOR VENAL DO IMÓVEL, referente ao Exercício **2026**, objeto desta CERTIDÃO, está de acordo com o que consta nos arquivos do Cadastro Municipal Imobiliário. Os valores estão expressos em **REAIS**.

Autenticação Eletrônica

Emitido dia **09/03/2026** às **20:25:49**

Código de Controle **7639-5705-4582**

A autenticidade deste documento pode ser conferida, através dos dados acima mencionados, acessando o site:
<http://www.lins.sp.gov.br> em serviços online, **autenticação documentos**