

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/ FINALIDADE DO LAUDO**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, **para fins de alienação.**

A presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel identificado neste laudo, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preceitua a **ABNT NBR 14.653.**

O presente parecer técnico destina-se especificamente a subsidiar a alienação do bem em hasta pública (leilão judicial), atendendo às necessidades do processo em trâmite, garantindo maior transparência, segurança e referência de preço justo para as partes envolvidas.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Terreno situado no município de Lavrinhas, desta Comarca, à margem da Rodovia Presidente Dutra, desmembrado de maior área, ao lado direito da Rodovia Presidente Dutra, da direção Rio - São Paulo, no entroncamento com a Estrada de Lavrinhas - Queluz, à cabeceira da ponte sobre o rio Paraíba, medindo 150,00 metros lineares, pela Rodovia Presidente Dutra, partindo do entroncamento da estrada para Lavrinhas, na direção do Rio de Janeiro e 100,00 metros margeando a estrada de Lavrinhas, partindo também do entroncamento com a Rodovia Presidente Dutra, sendo todos os ângulos de 90º, confinando pela frente com a Rodovia Presidente Dutra, pelo lado esquerdo com a Estrada de Lavrinhas, fundos com terras de Júlio Fortes e pelo lado direito com terras de Francisco Junqueira Varajão e outros. (transcrição da matrícula)

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo de Imóvel: Imóvel Rural

Área Total: 1,5000 ha

Matrícula nº 24.76 do CRI de Cruzeiro /SP

Endereço: Rodovia Presidente Dutra Km 22

Código do Imóvel (INCRA): 635.090.002.577-0

Área de Reserva Legal: 0,3000 ha

Área de Preservação Permanente (APP): 0,2000 ha

Área Inaproveitável: 0,2000 ha

Somatório das áreas com restrições: 0,7000 ha

Produto Vegetal:

Eucalipto (Reflor Essência Exótica)

Quantidade Colhida: 0,00

Área Plantada (ha): 0,6000 há

Área Equivalente (ha): 0,6000 há

Somatório de Áreas: 0,6000 há

Área Equivalente Total: 0,6000 há

Considerando a área total do imóvel de 1,5000 ha, verifica-se que 0,7000 ha se encontram sujeitos a restrições legais e/ou físicas, restando uma área efetivamente aproveitável de 0,8000 ha.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se situado no município de Lavrinhas, em localização estratégica à margem da Rodovia Presidente Dutra (BR-116), uma das principais rodovias do país, que interliga as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Trata-se de área desmembrada de maior gleba, localizada no lado direito da rodovia, no sentido Rio de Janeiro – São Paulo, em ponto de destaque no entroncamento com a estrada que liga Lavrinhas a Queluz, o que favorece o acesso local.

O imóvel situa-se ainda nas proximidades da cabeceira da ponte sobre o Rio Paraíba do Sul, elemento geográfico relevante que contribui para a fácil identificação.

O imóvel encontra-se situado a aproximadamente 2 km de usina hidrelétrica.

Link: https://maps.app.goo.gl/XWZJnt52tSemvmNZA?g_st=aw

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidas amostras de imóveis comparáveis, conforme quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	ÁREA ÚTIL	PREÇO M ²
1	R\$ 30.330.000,00	5170800	R\$ 5,87
2	R\$ 1.800.000,00	266.000	R\$ 6,77
3	R\$ 170.000,00	62920	R\$ 2,70

Média dos valores por m²: R\$ 5,11

CÁLCULO MÉDIO

Considerando a área total do imóvel de 1,5000 há que correspondem a 15.000m², conforme constante na matrícula e demais elementos analisados, bem como o valor médio unitário de R\$ 5,11 por m², apurado com base em dados de mercado para imóveis com características semelhantes na região, obtém-se o valor estimado do bem mediante a seguinte operação:

$$15000\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5,11 = \text{R\$ } 76.650,00$$

CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO estimado para o imóvel corresponde a **R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais)**, considerando as condições atuais do bem, sua localização e as referências mercadológicas disponíveis.

DECLARAÇÃO e DOCUMENTAÇÃO DO AVALIADOR

O Avaliador declara que a presente avaliação foi realizada de forma técnica, imparcial e independente, inexistindo qualquer vínculo com as partes envolvidas que possa comprometer a lisura, isenção ou credibilidade do trabalho desenvolvido, estando ciente de que o presente Laudo poderá ser utilizado para fins de alienação judicial do bem.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que o presente Laudo de Avaliação Imobiliária foi elaborado em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 14.653, com fundamento em pesquisa de mercado e na adoção de critérios técnicos compatíveis com a finalidade a que se destina, assumindo integral responsabilidade pelas informações, fundamentos e conclusões nele constantes.

São Paulo, 20 de março de 2026.



Jessika Neves

CRECI/SP: 116688-F

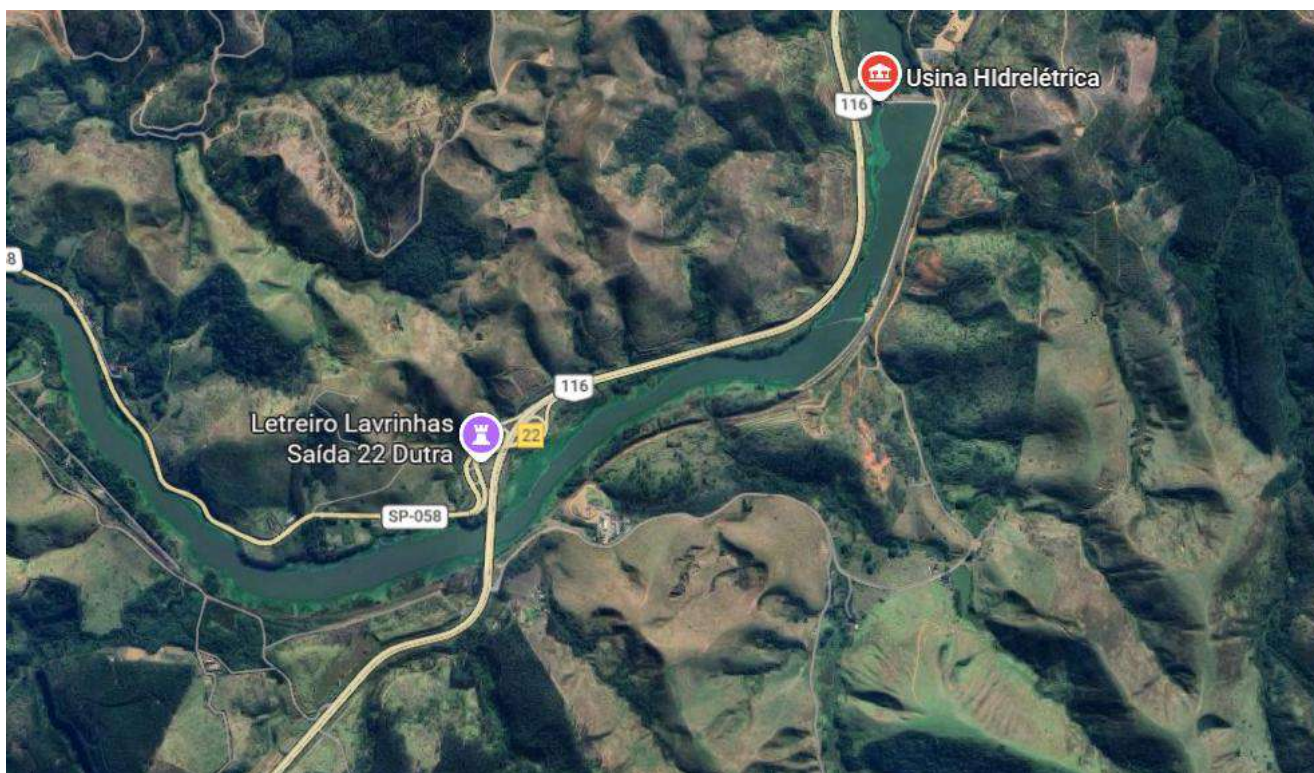
CNAI:055198



LAUDO DE IMAGENS

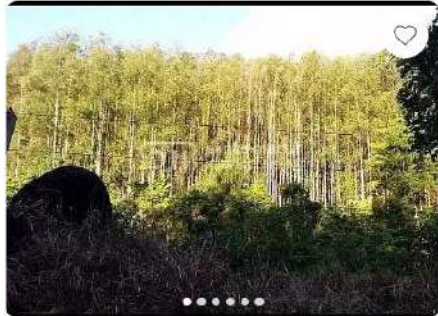
- Imagem da localização





ELEMENTOS

1. https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/fazenda-com-300ha-eucaliptos-em-ponto-corte-lavrinhas-sp-1475705277?lis=listing_1100



FAZENDA COM 300HA EUCALIPTOS EM PONTO CORTE - LAVRINHAS - SP

5170800m²

R\$ 30.330.000

Lavrinhas · 6 de fev, 14:17

2. https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/sitio-bela-sede-estuda-ate-70-em-imoveis-lavrinhas-sp-1475703944?lis=listing_1100



SÍTIO BELA SEDE · ESTUDA ATÉ 70% EM IMOVEIS · LAVRINHAS - SP

266000m²

R\$ 1.800.000

Lavrinhas · 6 de fev, 14:13

3. https://sp.mgmoveis.com.br/terreno-venda-em-lavrinhassp-vista-para-serra-mantiqueira-venda-sp-309728056#google_vignette



Venda **R\$170.000**

Terreno à Venda em Lavrinhas/...

à Venda em Lavrinhas/SP Vista para a Serra da Mantiqueira! br br Se você busca paz, tranquilidade e contato [...]

62.920m² de Área

Lavrinhas, SP

DOCUMENTO

Para fins de levantamento de informações cadastrais do imóvel objeto da presente avaliação, foi consultado e obtido **documento e informações junto ao INCRA**, os quais serviram de base para a verificação de dados relativos à **inscrição cadastral, área do imóvel, características do terreno e demais informações constantes no espelho do imóvel rural**.

O referido documento foi utilizado como elemento auxiliar na identificação e confirmação das características do bem avaliado, contribuindo para a adequada elaboração do presente laudo de avaliação.

Por oportuno, informa-se que seguem anexos ao presente laudo a **matrícula atualizada do imóvel e o espelho do imóvel rural**, para fins de conferência e complementação das informações aqui apresentadas.

MATRICULA N.º 2476

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

MATRICULA N.º 2476

F. 01

CRUZEIRO

OFICIAL NELSON DIAS DE BARROS

Distrito LAVRINHAS

Urbano C.P.M.

Município LAVRINHAS

Rural INCRA 635.090.322.032

Localização RODOVIA PRESIDENTE DUTRA

IMÓVEL:

Terreno situado no município de Lavrinhas, desta Comarca, à margem da Rodovia Presidente Dutra, desmembrado de maior área ao lado direito da Rodovia Presidente Dutra, da direção Rio - São Paulo e no entroncamento com a Estrada de Lavrinhas - Queluz, à cabeceira da ponte sobre o rio Paraíba, medindo 150,00 metros lineares, pela Rodovia Presidente Dutra, partindo do entroncamento da estrada para Lavrinhas, em direção do Rio de Janeiro e 100,00 metros margeando a estrada de Lavrinhas, partindo também do entroncamento com a Rodovia Presidente Dutra, sendo todos os ângulos de 90º, confinando pela frente com a Rodovia Presidente Dutra, pelo lado esquerdo com a Estrada de Lavrinhas, nos fundos com terras de Julio Fortes e pelo lado direito com terras de Francisco Junqueira Varajão e outros. PROPRIETÁRIA:- ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO S/A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Capital do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 118, inscrita no CGC do Ministério da Fazenda sob número 33.000.092.0001-69. TÍTULO AQUISITIVO:- 3-D/5.665 - Cruzeiro. Cruzeiro, 22 de maio de 1978. A oficial maior, Nelson Dias de Barros (Morisa Palma de Barros).

R-1/M-2.476 Cruzeiro, 22 de maio de 1978

VENDEDORA:- ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO S/A., supra qualificada. COMPRA/DOR:- JOÃO BATISTA BRAGA DE REZENDE, brasileiro, proprietário, casado com MARIA BERENICE DE CASTRO REZENDE, sob o regime da comunhão de bens, portador do RG. nº 6.366.221-SP - CIC nº 032.279.668-00, residente e domiciliado nesta cidade. TÍTULO:- Compra e venda. FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública de compra e venda, datada de 28 de abril de 1976, lavrada pelo 2º Cartório de Notas desta Comarca, no livro nº. 95, às fls.95. VALOR:- CR\$25.000,00. A Oficial maior, Nelson Dias de Barros (Norisa Palma de Barros).

EMOL. CR\$	200,00
EST. CR\$	44,00
PROV. CR\$	37,00
GUIA	82

R-2/M-2.476 Cruzeiro, 19 de outubro de 1983

TRANSMITENTE:- ESPÓLIO DE JOÃO BATISTA BRAGA DE REZENDE, representado pela inventariante Maria Berenice de Castro Rezende, brasileira, viúva, proprietária, portadora do RG. n. 7.921.762-SP e do CIC 007.033.258-41, residente e domiciliada em São Paulo, SP, à rua Divino Salvador, nº 530, Casa 04, Bairro Moema. COMPRADOR:- LUIZ GERALDO MENKE, brasileiro, veterinário, casado com ERICKA EUTRÓPIO GROTZ MENKE, sob o regime de comunhão de bens anteriormente à vigência da Lei n. 6515/77, portador do RG. n. 2.326.268-IFP e do CIC nº 223.351.107-72, residente e domiciliado --

(Continua no verso)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CRUZEIRO - ESTADO DE SÃO PAULO

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

domiciliado nesta cidade, na rua Major Hermogenes, nº 42. TITULO:- Compra e venda. FORMA DO TITULO:- Escritura publica de compra e venda, datada de 09 de outubro de 1983, lavrada pelo 2º Cartório de Notas desta Comarca, no livro nº 128, às fls. 26. VALOR:- Cr\$ 1.800.000,00. O oficial maior, (Nilton Helio Peres Campelo).

EMOL. CR\$	1386000
EST. CR\$	272.00
PROV. CR\$	272.00
GUIA	157

R-3/M-3/M-2.476 - Cruzeiro, 14 de junho de 1989

Vendedores:- LUIZ GERALDO MENKE, do comércio, RG/IFP-RJ 2.326.268 e sua mulher ERICKA EUTROPIO GROTZ MENKE, veterinária, RG/SP 8.491.943, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade à Rua Major Hermógenes, 42, CPF nºs. 223.351.107/72 e 312.363.677/15, respectivamente. Compradora:- RESIDÊNCIA EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CGC/ME sob o nº 51.619.435/0001-50, com sede em São José dos Campos (SP), à Av. Dr. Adhemar de Barros, 214. Título:- Compra e venda. Forma do título:- Escritura pública de 09 de novembro de 1988, lavrada pelo 2º Cartório de Notas de S. José dos Campos (SP), no livro 653, fls. 88/89. Valor:- NOZ\$ 400,00. O oficial, (Nelson Dias de Barros).

EMOL. CR\$	28.68
EST. CR\$	7.34
PROV. CR\$	7.33
GUIA	108

AV.04/2.476 - Em 28 de fevereiro de 2018.

Ref. Prenotação nº 72.272, de 27 de fevereiro de 2018.

INDISPONIBILIDADE ESPECÍFICA: Por ofício judicial, expedido em 01 de fevereiro de 2018, nos autos do Processo Judicial nº 0040482-50.1996.8.26.0577, Classe-Assunto: Cumprimento de Sentença - Recuperação Judicial e Falência, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos, instruído com despacho proferido em 04 de dezembro de 2017 pela Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito Ana Paula Theodosio de Carvalho, procede-se a presente averbação para fazer constar que foi decretada a **indisponibilidade específica do imóvel objeto desta matrícula.**

Terezinha de Oliveira
Escrevente

(Continua na ficha Nº)

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
ESPELHO DO IMÓVEL RURAL

fls. 2783

Imóvel Rural				
Código do Imóvel 635.090.002.577-0		Situação do Imóvel Ativo		Inibição Sem ocorrência de inibição
Área Total 1,5000 ha		Classificação Fundiária do Imóvel Minifundio		
Identificação e Localização do Imóvel Rural				
Denominação do Imóvel Rural Gleba Lavrinhas		Indicações para Localização do Imóvel Rural Rodovia Presidente Dutra Km 22		
Nome do Município Sede LAVRINHAS		Relação dos demais municípios onde se localiza o imóvel -	Sigla da UF SP	Imóvel Público Não
Área Localizada em Zona Urbana 0,0000 ha		Tipo de Zona Especial -		
Situação Jurídica do Imóvel				
Área registrada				
Nome do Município do Cartório CRUZEIRO	Sigla da UF SP	Ofício 1		
Data do Registro 01/07/89 00:00	Matrícula 2476	Registro 3	Livro ou Ficha 2	
Forma de Obtenção Compra E Venda De Particular	Área 1,5000 ha			
Somatório de Área registrada 1,5000 ha				
Quantitativo de Residentes e Mão de Obra				
Famílias Residentes 0	Pessoas Residentes 0	Mão de obra familiar 0		
Assalariados Permanentes com carteira assinada 0	Assalariados Permanentes sem carteira assinada 0			
Dados Complementares do Imóvel				
Destinação do Imóvel Rural Agricultura (Permanente)		Litígio Outros		
Indicadores de Término de Período				
Período a que se Referem as Informações do Formulário de Uso Jan/1995 a Dez/1995				
Áreas de Uso do Imóvel Rural				
Áreas com Produtos Vegetais Isolados				
Nome do Produto Eucalipto (Reflor Essência Exótica)	Área Plantada 0,6000 ha	Área Colhida 0,0000 ha	Quantidade Colhida -	Ind. Restrição Uso Área sem Restrição
Somatório de Áreas com Produtos Vegetais Isolados 0,6000 ha				
Área(s) com Restrições				
Denominação Área com Restrição Área de Reserva Legal		Área com Restrição 0,3000 ha		
Área de Preservação Permanente		0,2000 ha		
Área Inaproveitável		0,2000 ha		
Somatório de Áreas com Restrições 0,7000 ha				
Relacionamentos				
Informações dos Titulares				
Titular Declarante				
Informações de Identificação e de Localização				
CNPJ 51.619.435/0001-50	Nome Residencia Empreendimentos E Comercio Ltda			
Endereço para Correspondência Av Deputado Benedito Matarazzo	Número 9403	Complemento -		
Bairro ou Distrito -	Município -	UF -		
CEP 99999999	Telefone 3226066	E-mail -		
Informações da Pessoa Jurídica				
Natureza Jurídica Sociedade Empresária Limitada	Tipo de Poder -		Tipo de Governo -	
País Sede -	Uf da Sede SP	Registro na Junta Comercial 22250955		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 15:55 , sob o número WSPJ0226700918758. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040482-50.1996.8.26.0577 e código y6xNJTVw.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
ESPELHO DO IMÓVEL RURAL

fls. 2784

Percentual de Capita Nacional 100,00%	Percentual de Capital Estrangeiro -	Controle Acionário Estrangeiro Não
Vinculação com o Imóvel		
Condição da Pessoa no Imóvel Proprietario Ou Posseiro Individual	Percentual de Detenção 100,00%	Declarante Sim
Adquiriu no período de 07/06/1994 a 22/08/2010 Não		

Dados de Classificação do Imóvel		
Área Utilizada Pecuária 0,0000 ha	Área Utilizada Produto Granjeiro 0,0000 ha	Área Utilizada Produto Vegetal 0,6000 ha
Quantidade de Módulos Fiscais 0,0600	Módulos Fiscais do Município 24,0000	Área Utilizada 0,6000 ha
Área Inexplorável 0,7000 ha	Área Aproveitável Não Utilizada 0,2000 ha	Área Aproveitável Não Utilizada Calculada 0,0000 ha
Área de Uso 0,6000 ha	Área Módulo Rural 10,0000 ha	Quantidade de Módulo Rural 0,0800
Área com Restrição Normalizada 0,0000 ha	Quantidade de Área FMP 2,0000	Classificação Fundiária Minifundio
Percentual GUT 75,00	Percentual GEE Calculado 100,00	Percentual GEE Limitado 100,00
Rebanho (unidade animal) 0,0000	Área Explorável 0,8000 ha	Área Equivalente Pecuária 0,0000 ha
Tratamento Rebanho -	Tratamento Área de Exploração Situação Normal	Tratamento Área Vegetal -
Tratamento Área de Pecuária -		

Dados de Cálculo do Produto			
Produto Vegetal 103 - Eucalipto (Reflor Essência Exótica)	Quantidade Colhida 0,00	Área Plantada (ha) 0,6000 ha	Área Equivalente (ha) 0,6000 ha
Somatório de Áreas		0,6000 ha	0,6000 ha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 15:55 , sob o número W5JC26700918758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040482-50.1996.8.26.0577 e código y6xNJTW.