

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO

Proprietária: UNIESP S/A (CNPJ/MF: 19.347.410/0001-31), sucessora de Augusto Jacinto Zanotti e Rosimar Cristina Barruchelo Zanotti.

Imóvel: Avenida Wilquem Manoel Neves (Lei 5.314 – Maio/2026), Km 3, com a denominação particular de "ESTÂNCIA BOA VISTA", designado gleba "A", no Distrito Turístico de Olímpia, Estado de São Paulo – BR.

Matricula: Objeto do nº 56.143

Área / Terreno: Com **2,00,0050** hectares de terras ou **20.000,50** metros quadrados

Área / Construção Existente: 2.000,00 metros quadrados

Finalidade: Determinação do valor de mercado do imóvel, suas benfeitorias e infraestrutura existente, para fins de instrução técnica em procedimento administrativo e/ou judicial relacionado à intenção de desapropriação pelo Município de Olímpia/SP.

Valor de mercado para fins indenizatórios: Data-base de junho de 2026.

Resp. Técnico: Donizeti Antunes Ferreira Filho – Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP sob nº A74202-3, Corretor de Imóveis (CRECI/SP 297414-F), com atuação na área de inspeções prediais, avaliações técnicas, regularização imobiliária e análises periciais relacionadas a edificações urbanas e rurais.

VALOR DA AVALIAÇÃO R\$ 20.149.449,50

(Vinte milhões, cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos)

MEMORIAL DE CÁLCULO E FUNDAMENTAÇÃO DOS VALORES ADOTADOS

Para determinação do valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação, foram considerados o valor da terra, as edificações existentes e as benfeitorias complementares implantadas, observando-se os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, a realidade mercadológica regional, as características físicas do imóvel e os investimentos incorporados à propriedade.

TERRENO

O imóvel possui área total de 20.000,50 m².

Para determinação do valor unitário do terreno foi adotado o valor de R\$ 494,00/m², tomando-se como principal referência comparativa a avaliação realizada pelo próprio Município de Olímpia, constante do Decreto Municipal nº 9.820, de 19 de dezembro de 2025, referente a imóvel localizado a aproximadamente 85,00 metros da área avaliada e inserido no mesmo vetor de desenvolvimento turístico, econômico e urbanístico.

A utilização dessa referência apresenta elevado grau de aderência técnica em razão da proximidade geográfica, da similaridade locacional, da exposição aos mesmos fatores de valorização imobiliária, do enquadramento urbanístico compatível e da influência direta do Distrito Turístico de Olímpia.

Dessa forma, o valor do terreno foi apurado da seguinte forma:

$$20.000,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 494,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 9.880.247,00$$

EDIFICAÇÕES

Para determinação do valor das edificações existentes foi adotado o Método Evolutivo, em conformidade com os critérios previstos na ABNT NBR 14.653, considerando o custo de reprodução das benfeitorias, compatibilizado com as características construtivas observadas durante a vistoria técnica.

Como referência técnica foram utilizados os indicadores do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, os parâmetros do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB/SP, divulgado pelo SindusCon-SP, bem como custos praticados no mercado regional para edificações institucionais e educacionais de padrão construtivo semelhante.

Considerando a tipologia específica da edificação avaliada, composta por salas de aula, áreas administrativas, instalações sanitárias coletivas, áreas de circulação ampliadas, sistemas de acessibilidade, instalações elétricas e hidrossanitários, infraestrutura de apoio e demais ambientes destinados ao funcionamento de unidade educacional, adotou-se o valor unitário referencial de R\$ 4.500,00/m², compatível com o custo de reprodução de edificações institucionais de padrão construtivo médio no Estado de São Paulo, na data-base da avaliação.

O valor unitário adotado representa estimativa de custo de reprodução da benfeitoria existente, considerando materiais, mão de obra, encargos sociais, equipamentos, instalações complementares e condições construtivas compatíveis com a realidade observada no imóvel.

Dessa forma, o valor das edificações foi apurado da seguinte maneira:

Bloco Principal: 1.989,92 m² + Guarita: 69,90 m²

Área Construída Total: 2.059,82 m²

2.059,82m² × R\$ 4.500,00/m² = R\$ 9.269.190,00

Valor das Edificações: R\$ 9.269.190,00

INFRAESTRUTURA E BENFEITORIAS COMPLEMENTARES

Além das edificações principais, foram considerados os investimentos incorporados ao imóvel e indispensáveis ao seu funcionamento e aproveitamento econômico, destacando-se:

- Fechamento perimetral em alambrado galvanizado com pilares de concreto e portão de acesso, extensão aproximada de 575,30 metros: R\$ 250.000,00;
- Terraplenagem executada em aproximadamente 20.000,50m², compreendendo serviços de corte, aterro, movimentação de terra, conformação da plataforma, compactação e preparação para utilização atual e futura expansão das atividades: R\$ 500.012,50 (R\$ 25,00/m²) – Base SINAPI;
- Estação Compacta de Tratamento de Esgoto – ETE, instalada para atendimento das atividades desenvolvidas no imóvel: R\$ 200.000,00;
- Sistema de reservatório de água, incluindo caixa d'água e perfuração de poço: R\$ 50.000,00.

Total das benfeitorias complementares e infraestrutura implantada:

R\$ 1.000,012,50

Os valores atribuídos às benfeitorias e à infraestrutura foram estimados com base em composições referenciais do SINAPI, parâmetros de mercado, custos regionalizados de implantação e experiência profissional.

VALOR TOTAL APURADO

Valor do Terreno: R\$ 9.880.247,00

Valor das Edificações: R\$ 9.269.190,00

Valor das Benfeitorias e Infraestrutura: R\$ 1.000.012,50

VALOR TOTAL DE MERCADO PARA FINS INDENIZATÓRIOS:

R\$ 20.149.449,50 (Vinte milhões, cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos.)

A adoção da avaliação promovida pelo próprio Município de Olímpia como principal elemento comparativo confere elevada segurança técnica ao valor unitário adotado para a terra nua, por tratar-se de parâmetro oficial, contemporâneo à data-

base da avaliação, localizado no mesmo eixo de desenvolvimento turístico e submetido às mesmas influências mercadológicas da área avaliada.

1.1 DOCUMENTOS ANALISADOS

Para elaboração da presente avaliação foram analisados, entre outros, os seguintes documentos:

- Matrícula nº 56.143 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP;
- Cadastro INCRA nº 603.040.009.946-2;
- Cadastro Receita Federal (NIRF nº 3.270.866-1);
- Decreto Municipal nº 9.820, de 19 de dezembro de 2025;
- Decreto Municipal nº 9.897, de 09 de fevereiro de 2026;
- Plano Diretor Municipal de Olímpia/SP;
- Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;
- Imagens aéreas e mapas de localização;
- Informações fornecidas pela proprietária;
- Levantamentos e vistoria técnica realizada no imóvel.

2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº56.143:

IMÓVEL: Um imóvel rural, com a área de **2,00,0050 hectares de terras**, situado na **"FAZENDA OLHOS D'ÁGUA"**, com a denominação particular de **"ESTÂNCIA BOA VISTA"**, designado gleba **"A"**, neste município de Olímpia/SP, sem benfeitorias, localizado dentro do seguinte perímetro:

"Inicia no marco "A", na confrontação com a Via de Acesso Wilquem Manoel Neves, distando 25,00 metros de seu eixo e com a Gleba "B", de propriedade de Augusto Jacinto Zanotti e sua mulher Rosimar Cristina Barruchelo Zanotti; daí, segue confrontando com a Via de Acesso Wilquem Manoel Neves, no rumo de 18°40'00"NW e na distância de 170,00 metros até encontrar o marco "B"; daí, vira à direita e segue confrontando com Alcides Zanotti (matrícula nº 15.136), no rumo de 71°20'00"NE e na distância de 117,65 metros até encontrar o marco "C"; daí, vira à direita e segue confrontando com a Gleba "B", de propriedade de Augusto Jacinto Zanotti e sua mulher Rosimar Cristina Barruchelo Zanotti, no rumo de 18°40'00"SE e na distância

de 170,00 metros até encontrar o marco "D"; daí, vira novamente à direita e segue confrontando com a Gleba "B", de propriedade de Augusto Jacinto Zanotti e sua mulher Rosimar Cristina Barruchelo Zanotti, no rumo de $71^{\circ}20'00''$ SW e na distância de 117,65 metros até encontrar o marco "A", onde teve início esta descrição."

INCRA: nº do imóvel **603.040.009.946-2**, área total de **18,8820 ha**, módulo fiscal (não consta), nº de módulos fiscais **0,9441** e fração mínima de parcelamento **2,00 ha**. **Receita Federal:** nº **3.270.866-1**.

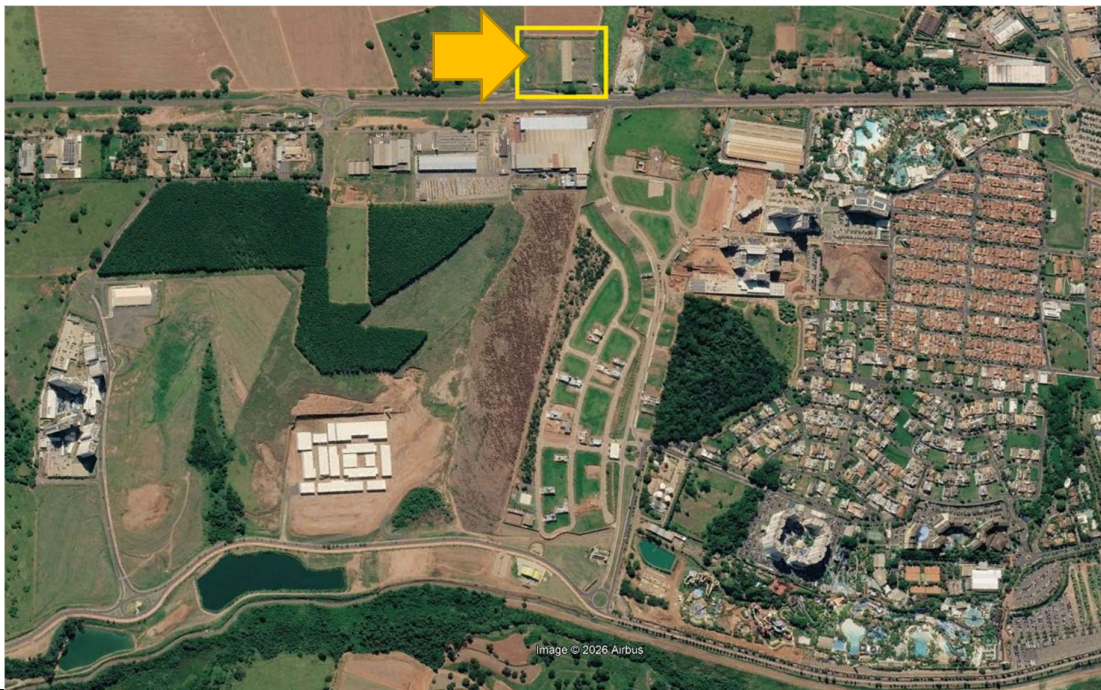


Imagem – Raio 1.500,00 metros, apresentando as principais características da região, contendo, Resorts, Construção de Outlet, Complexos Aquáticos Thermas dos Laranjais e Hot Beach Olímpia, condomínios e áreas em desenvolvimento.

3. ZONEAMENTO E ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

Conforme análise do Plano Diretor Municipal, da legislação de uso e ocupação do solo vigente e dos instrumentos urbanísticos aplicáveis ao Município de Olímpia/SP, o imóvel objeto da Matrícula nº 56.143 encontra-se inserido na Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT, possuindo ainda frente para importante corredor comercial e de serviços, situado em região estratégica integrante do principal vetor de expansão turística e imobiliária do município.

A área avaliada é beneficiada por infraestrutura viária consolidada, facilidade de acesso aos principais equipamentos turísticos da cidade, disponibilidade de serviços urbanos e proximidade com empreendimentos de relevância regional, fatores que contribuem diretamente para sua atratividade econômica e valorização imobiliária.

O entorno imediato apresenta ocupação predominantemente voltada às atividades turísticas, comerciais, institucionais e de serviços, caracterizando ambiente urbano em processo contínuo de desenvolvimento e fortalecimento econômico, impulsionado pelo crescimento do Distrito Turístico de Olímpia.

A Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT, constitui área especialmente destinada à implantação, ampliação e operação de empreendimentos turísticos, hoteleiros, comerciais, institucionais, educacionais, de lazer, entretenimento e prestação de serviços vinculados direta ou indiretamente à cadeia produtiva do turismo, conferindo ao imóvel elevado potencial de aproveitamento econômico e urbanístico.

Dessa forma, para fins de avaliação mercadológica e indenizatória, o imóvel não deve ser analisado exclusivamente sob sua classificação registral originária, mas também sob a perspectiva de seu enquadramento urbanístico vigente, de sua efetiva

inserção no Distrito Turístico de Olímpia e do potencial econômico legalmente permitido pela legislação municipal aplicável.

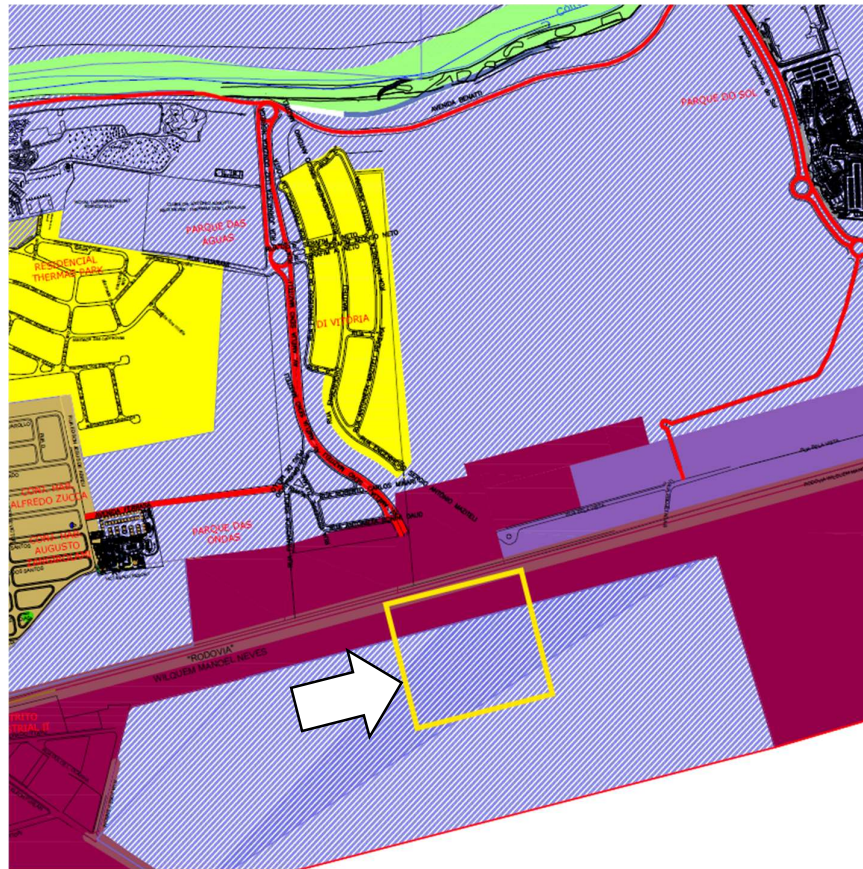


Imagem – Anexo VI - Mapa de Zoneamento do Distrito Sede do Plano Diretor Municipal. Hachura Roxa prevalece a ZONA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO – Z.D.T.

3.1 CONTEXTO DA AVALIAÇÃO PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em razão de intimação/notificação expedida pelo Município de Olímpia/SP manifestando interesse na desapropriação do imóvel objeto da Matrícula nº 56.143.

A avaliação busca apurar o valor de mercado do bem nas condições existentes na data-base adotada, contemplando terreno, edificações, benfeitorias, infraestrutura instalada, localização, vocação econômica, enquadramento urbanístico e potencial de aproveitamento permitido pela legislação vigente.

Para fins indenizatórios, o valor não deve se limitar à classificação registral rural originária, mas considerar a realidade física, urbanística, econômica e mercadológica do imóvel no momento da avaliação.

3.2 POTENCIAL URBANÍSTICO E ECONÔMICO

Conforme o enquadramento urbanístico vigente, a área avaliada encontra-se inserida em Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT, permitindo atividades compatíveis com o desenvolvimento turístico, comercial, institucional e de serviços.

Tal enquadramento amplia significativamente o potencial econômico da propriedade, diferenciando-a de áreas rurais convencionais e contribuindo diretamente para sua valorização mercadológica.

A avaliação considera o potencial de utilização legalmente permitido pela legislação municipal vigente na data-base adotada.

3.3 RECONHECIMENTO PÚBLICO DA RELEVÂNCIA ECONÔMICA E INSTITUCIONAL DO IMÓVEL

Conforme estabelecido no Decreto Municipal nº 9.897, de 09 de fevereiro de 2026, o Município de Olímpia declarou de utilidade pública o imóvel objeto da Matrícula nº 56.143 para fins de desapropriação amigável ou judicial.

O referido ato administrativo reconhece expressamente que o imóvel possui destinação efetiva e contínua voltada à execução de políticas públicas educacionais, qualificação profissional e desenvolvimento econômico, destacando ainda a existência de investimentos realizados em infraestrutura e adequações necessárias ao seu funcionamento.

Tal reconhecimento institucional constitui elemento relevante para a compreensão da função econômica, social e operacional desempenhada pelo imóvel, reforçando a existência de infraestrutura implantada, utilização efetiva e relevância estratégica reconhecida pelo próprio Poder Público Municipal.

Dessa forma, a presente avaliação considera não apenas o valor físico da propriedade, mas também os atributos econômicos e urbanísticos efetivamente reconhecidos pelo próprio Poder Público Municipal.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o Valor de Mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 56.143, considerando sua localização estratégica no vetor de expansão turística do Município de Olímpia/SP, suas características físicas, potencial construtivo, condições urbanísticas e mercadológicas vigentes na data-base desta avaliação.

5. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

Este trabalho foi elaborado observando os preceitos técnicos estabelecidos pelas seguintes normas:

- ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos;
- ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais;
- ABNT NBR 14.653-4 – Empreendimentos;
- Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001);
- Constituição Federal de 1988 – Art. 5º, inciso XXIV (Justa e Prévia Indenização);
- Decreto-Lei nº 3.365/1941 – Desapropriações por Utilidade Pública.
- Plano Diretor Municipal de Olímpia/SP;
- Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente;
- Código de Ética e Disciplina do CAU/BR.

6. METODOLOGIA ADOTADA

A avaliação foi fundamentada em elementos comparativos de mercado disponíveis, avaliações públicas oficiais e indicadores mercadológicos da região.

Para as edificações e obras complementares foi utilizado o Método Evolutivo, com base nos parâmetros de custo unitário básico (SINAPI, CUB/SP – Sinduscon-SP), devidamente depreciados e compatibilizados com as condições observadas durante a vistoria.

7. ANÁLISE DO POTENCIAL IMOBILIÁRIO E TURÍSTICO

O imóvel encontra-se inserido em uma das regiões de maior expansão imobiliária e turística do Município de Olímpia/SP, próximo aos principais equipamentos turísticos do Estado de São Paulo, destacando-se:

- Parque Aquático - Thermas dos Laranjais;
- Parque Aquático - Hot Beach Olímpia;
- Parque – Vale dos Dinossauros;
- Principal via de Acesso ao Distrito Turístico de Olímpia;
- Corredores de expansão urbana;
- Empreendimentos hoteleiros e multipropriedade;
- Novos loteamentos residenciais e turísticos.

Tais características conferem ao imóvel potencial para implantação de:

- Complexos turísticos;
- Resorts;
- Empreendimentos de multipropriedade;
- Empreendimentos comerciais;
- Centros de eventos;
- Equipamentos de lazer e entretenimento;

Todos compatíveis com os usos permitidos pela legislação urbanística vigente e pelo enquadramento do imóvel na Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT do Município de Olímpia/SP.

7.1 PESQUISA MERCADOLÓGICA REGIONAL

Para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação, foram analisados elementos comparativos localizados no Distrito Turístico de Olímpia/SP, inseridos em região com características semelhantes quanto à localização, acessibilidade, infraestrutura disponível, enquadramento urbanístico, potencial construtivo e vocação econômica.

A pesquisa mercadológica concentrou-se em imóveis situados no mesmo vetor de desenvolvimento turístico e imobiliário da área avaliada, considerando empreendimentos destinados às atividades turísticas, comerciais, institucionais, de serviços e incorporações imobiliárias, compatíveis com os usos permitidos pela legislação urbanística vigente.

Os valores de referência obtidos foram analisados e compatibilizados mediante avaliação técnica dos fatores de localização, área, infraestrutura existente, potencial econômico, liquidez de mercado e condições urbanísticas, buscando refletir de forma adequada o comportamento do mercado imobiliário regional na data-base desta avaliação.

Como principal elemento comparativo foi adotado imóvel de propriedade do Município de Olímpia, objeto de alienação pública autorizada pelo Decreto Municipal nº 9.820, de 19 de dezembro de 2025, localizado a aproximadamente 85,00 metros da área avaliada, inserido no mesmo eixo de desenvolvimento turístico e submetido a condições urbanísticas semelhantes.

Conforme consta na avaliação promovida pelo próprio Município de Olímpia, o referido imóvel foi valorado em R\$ 494,00 por metro quadrado, constituindo importante referência pública de mercado para a região. Tal informação foi utilizada como parâmetro técnico de comparação, considerando sua origem oficial, proximidade geográfica, similaridade locacional e inserção no mesmo contexto econômico e urbanístico.

A amostra pública adotada apresenta elevado grau de aderência ao imóvel avaliado, em razão da proximidade física entre os imóveis, da compatibilidade de localização, da exposição ao mesmo mercado imobiliário regional, da inserção no

Distrito Turístico de Olímpia e da influência direta dos mesmos vetores de valorização econômica, turística e imobiliária, razão pela qual foi considerada referência técnica relevante para a formação do valor de mercado apurado neste trabalho.

Imagem – Amostra pública Municipal / Avaliação - Decreto Municipal nº 9.820, de 19 de dezembro de 2025.

Embora a amostra pública municipal tenha sido adotada como principal referência comparativa, sua utilização não ocorreu de forma isolada, tendo sido confrontada com a dinâmica do mercado imobiliário regional, com o enquadramento urbanístico da área, com os vetores de desenvolvimento turístico do entorno e com a percepção de valor observada durante a vistoria técnica e análise mercadológica realizada.

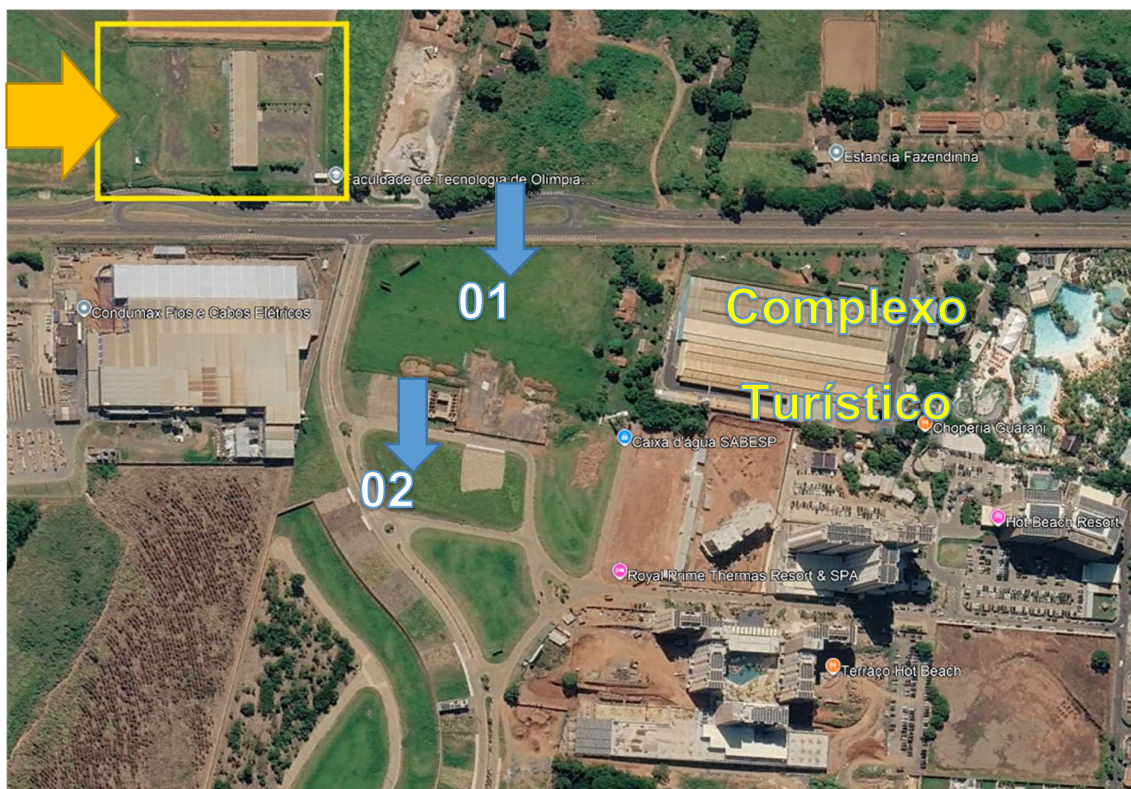


Imagem – Região caracterizada por intensa atividade turística e elevado potencial de valorização imobiliária. Em destaque na cor amarela encontra-se a área objeto da presente avaliação.

No eixo da imagem, indicada pela seta azul e denominada Área 01, localiza-se imóvel de características semelhantes inserido no mesmo vetor de desenvolvimento turístico, com área aproximada de 30.000,00 m², cuja evidências mercadológicas regional indica elevado potencial econômico e forte atratividade para empreendimentos turísticos, comerciais e de serviços.

A seta azul denominada Área 02 identifica terrenos comerciais localizados em empreendimento de padrão elevado, evidenciando o processo de valorização imobiliária observado na região. Segue abaixo anúncio de terreno com 3.585,02m² a R\$ 976,28 por metro quadrado (Fonte Site da Imobiliária Malufi – Olímpia/SP).

19/08/2026, 15:30 Terrenos - Residencial Comercial - Di Vitoria - Olímpia R\$ 3.500.000,00. Cód.: 23681

Área do Cliente | (017) 3281-4488



**TERRENOS RESIDENCIAL COMERCIAL - DI VITORIA
RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM
OLÍMPIA**

Favoritar | Comparar

Compartilhe:   

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Venda	3.500.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) 	Consulte-nos

Residencial ou Comercial **23681**

Finalidade Referência

3585.02 m²

A. Terreno

Fonte: <https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Terrenos/Residencial-Comercial/Di-Vitoria/23681>

À direita da imagem encontra-se o complexo turístico Hot Beach Olímpia, composto por resort, parque aquático e equipamentos de lazer, considerado um dos principais indutores do desenvolvimento econômico, turístico e imobiliário do setor em que se insere a área avaliada.

8. BENFEITORIAS EXISTENTES

Durante a vistoria constatou-se a existência de edificação destinada anteriormente a atividades educacionais, composta por salas de aula, áreas administrativas, instalações sanitárias, áreas de circulação, sistema de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário e infraestrutura complementar.

As construções apresentam padrão compatível com edificações institucionais de médio padrão, encontrando-se em estado geral de conservação considerado satisfatório para fins mercadológicos.

- **Tipo construtivo:** Construção Térrea;
- **Estrutura:** Alvenaria;
- **Cobertura:** Estrutura Metálica;
- **Padrão construtivo:** Padrão Comercial Escolar;
- **Estado de conservação:** Excelente;
- **Idade aparente estimada:** 2 a 3 anos;
- **Data da vistoria:** 19/06/2026.

Infraestrutura Observada Durante a Vistoria

- Mobiliário;
- Terraplenagem;
- Sistema de drenagem;
- Estação Compacta de Esgoto;
- Energia;
- Alambrados;
- Portaria;
- Pavimentações;
- Estacionamentos.

A presente avaliação considera as edificações sob o aspecto mercadológico, não constituindo laudo estrutural, pericial de estabilidade ou atestado de conformidade técnica das construções existentes.

8.1 LIQUIDEZ DE MERCADO

Considerando a localização estratégica do imóvel, sua proximidade aos principais polos turísticos do Município de Olímpia/SP e a crescente demanda por áreas destinadas a empreendimentos turísticos e imobiliários, estima-se liquidez mercadológica classificada como média-alta para o padrão do ativo avaliado.

9. RISCOS E LIMITAÇÕES TÉCNICAS

A presente avaliação foi elaborada com base em vistoria visual, documentos disponibilizados e informações obtidas junto aos órgãos competentes, não tendo sido executados ensaios destrutivos, sondagens geotécnicas, levantamentos estruturais ou análises ambientais aprofundadas.

Não foi realizada auditoria documental destinada à verificação integral da regularidade urbanística, ambiental, fiscal, registral ou tributária do imóvel.

10. DANOS OCULTOS E PASSIVOS NÃO APARENTES

Não foram identificados indícios aparentes de patologias capazes de comprometer significativamente o valor mercadológico do imóvel. Entretanto, a existência de vícios ocultos, passivos ambientais, contaminações do solo, restrições fundiárias ou não conformidades documentais somente poderão ser confirmadas mediante estudos específicos.

11. CONCLUSÃO TÉCNICA

Após análise da documentação, vistoria técnica, estudo mercadológico regional, avaliação das características físicas do imóvel e observância dos critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, conclui-se que o Valor de Mercado da

propriedade denominada "Estância Boa Vista", objeto da Matrícula nº 56.143, na data-base de junho de 2026, é de:

R\$ 20.149.449,50 (Vinte milhões, cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos.)

Considerando a dinâmica do mercado imobiliário, as oscilações econômicas e as negociações normalmente observadas em ativos desta natureza, o valor apurado representa uma estimativa técnica do valor mais provável de negociação na data-base desta avaliação, podendo ocorrer variações decorrentes das condições específicas de cada transação.

12. LIMITAÇÕES DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação restringe-se à determinação do valor de mercado do imóvel, das edificações, benfeitorias e da infraestrutura existente, considerando as condições observadas na data-base adotada e as informações disponíveis no momento da elaboração deste trabalho.

Não foram objeto desta avaliação eventuais lucros cessantes, perdas operacionais, custos de desmobilização ou relocação de atividades, perdas de oportunidade econômica, danos emergentes, fundo de comércio, custos de transferência, prejuízos indiretos ou quaisquer outros reflexos patrimoniais decorrentes de atos administrativos, judiciais ou de eventual perda da posse ou da propriedade do imóvel, os quais poderão ser objeto de estudos e avaliações específicas em procedimento próprio.

A presente avaliação possui finalidade exclusiva de determinar o valor de mercado do imóvel e de suas benfeitorias na data-base considerada, não constituindo apuração definitiva da indenização eventualmente devida em processo administrativo ou judicial.

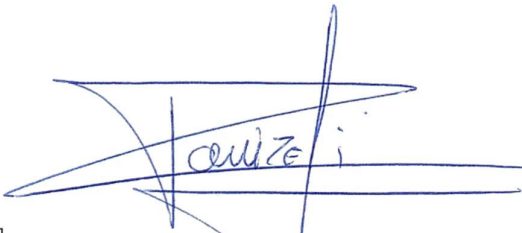
Os valores apurados refletem exclusivamente a realidade física, urbanística, econômica e mercadológica observada na data da avaliação, podendo ser

complementados, revisados ou confrontados por outros elementos técnicos, jurídicos ou periciais que venham a ser produzidos pelas partes, assistentes técnicos, peritos judiciais ou autoridade competente.

Este trabalho não substitui eventual perícia judicial, nem tem por finalidade definir direitos, obrigações ou indenizações definitivas, limitando-se à emissão de opinião técnica fundamentada sobre o valor de mercado do bem avaliado.

Olímpia/SP-Brasil, junho de 2026.

Atenciosamente,



ESCRITÓRIO DE PROJETOS
DONIZETI ANTUNES
ARCHITECTS
ARQUITETURA E URBANISMO



17 98122.4146
arquitetura@projetaimoveis.com.br
Rua Síria, 501 - Jardim Álvaro Brito
Olímpia/SP - CEP 15404-040



13. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



