

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
BRAGANÇA PAULISTA – SP**

PROCESSO : Nº 1005209-34.2017.8.26.0099
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
REQUERENTE : MAXIMUM FOMENTO COMERCIAL LTDA. E OUTRO
REQUERIDOS : ISMAEL AUGUSTO BRANDÃO NETO E OUTRO

JEAN PIERRE SUPLICY, Perito Judicial, Engenheiro Civil
CREA Nº 5069696807, Membro Titular do IBAPE Nº 1.687, nomeado e
compromissado nos autos da presente ação, tendo encerrado seu trabalho vem,
respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Fazenda Vista Bela, Bairro Bocaina do Mato Dentro, Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Dezembro de 2017

Valor do imóvel: R\$ 20.745.000,00
(vinte milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 27, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel rural com benfeitorias localizado no Fazenda Vista Bela, Bairro Bocaina do Mato Dentro, Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **CARTA PRECATÓRIA**.

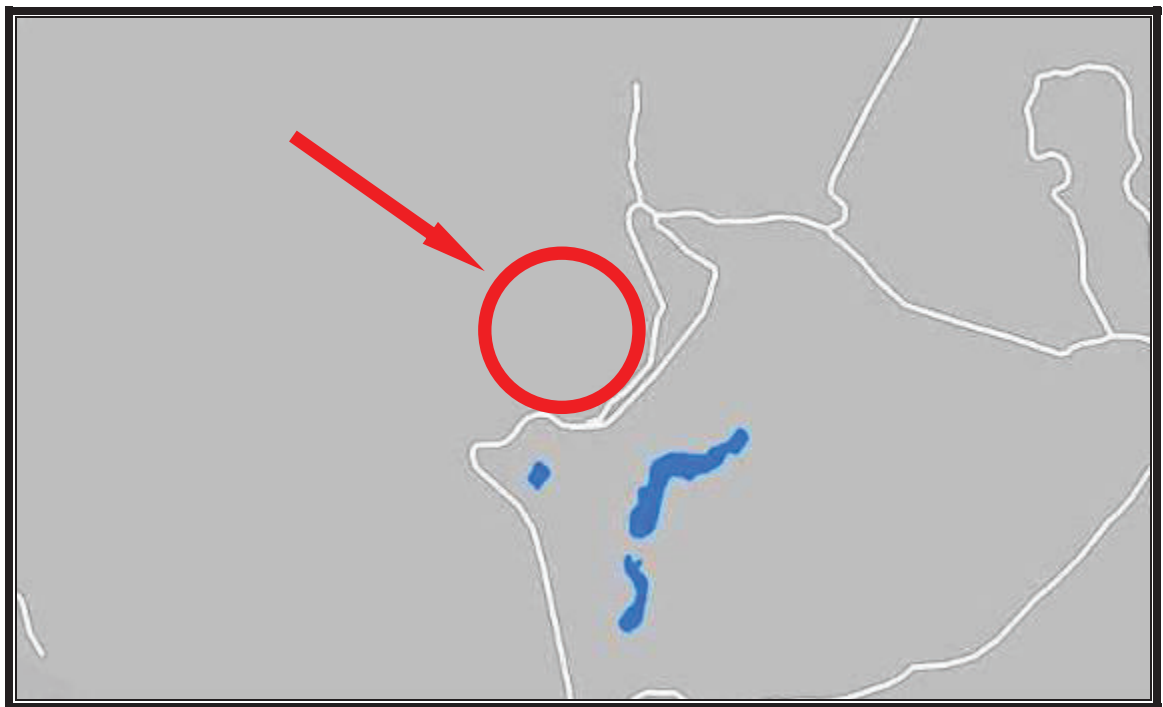
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Fazenda Vista Bela, Bairro Bocaina do Mato Dentro, Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo.

2. Planta de localização



3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto por Estrada Municipal não pavimentada.

4. Topografia

A topografia do imóvel avaliando se apresenta ondulada.

5. Foto aérea



6. Área

O imóvel avaliando, conforme análise da Matrícula nº 17.995 do CRI / Bragança Paulista (fls. 20), possui a área de **127 alqueires paulistas** ou **307,34 hectares**.

7. Zoneamento

O imóvel avaliando encontra-se localizado, em zona rural do Município de Bragança Paulista

8. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando é servido por energia elétrica domiciliar e rede de telefonia fixa.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da Estrada Municipal que dá acesso ao imóvel avaliando.



Vista da entrada principal do imóvel avaliando.

10. Benfeitorias não reprodutivas

Sobre o terreno acima descrito encontram-se erigidas 21 (vinte e uma) benfeitorias não reprodutivas, sendo 9 (nove) edificações residenciais, 8 (oito) edificações de apoio / serviços e 3 (três) edificações de lazer, possuindo as seguintes características construtivas:

10.1. Edificações residenciais 01, 02, 03, 04, 05 e 06 (casa de colonos 01, 02, 03, 04, 05 e 06)

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico	
Estrutura	Convencional	
Cobertura	Telhas cerâmicas	
Idade real	40 (quarenta) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples	
Áreas construídas	Edificação 01	66,10m²
	Edificação 02	66,10m²
	Edificação 03	66,10m²
	Edificação 04	66,10m²
	Edificação 05	66,10m²
	Edificação 06	66,10m²

10.2. Edificação residencial 07 (casa sede)

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	529,65m²

10.3. Edificação residencial 08 (casa de hóspedes)

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	174,00m²

10.4. Edificação residencial 09 (casa de caseiro)

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	128,40m²

10.5. Edificação de apoio / serviços 01 (cocheira)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	88,70m²

10.6. Edificação de apoio / serviços 02 (lavanderia)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Simples
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	70,20m²

10.7. Edificação de apoio / serviços 03 (capela)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Simples
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	68,00m²

10.8. Edificação de apoio / serviços 04 (depósito)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes
Área construída	145,00m²

10.9. Edificação de apoio / serviços 05 (escritório)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Escritório / Econômico
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	30,15m²

10.10. Edificação de apoio / serviços 06 (estábulo)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	677,50m²

10.11. Edificação de apoio / serviços 07 (criação de coelhos)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes
Área construída	8,70m²

10.12. Edificação de apoio / serviços 08 (casa do café)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes
Área construída	90,00m²

10.13 Edificação de lazer 01 (piscina)

Estrutura	Concreto
Revestimento	Azulejos
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	112,50m²

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias não reprodutivas



Edificação residencial 01 (casa de colonos 01).



Edificação residencial 02 (casa de colonos 02).



Edificação residencial 03 (casa de colonos 03).



Edificação residencial 04 (casa de colonos 04).



Edificação residencial 05 (casa de colonos 05).



Edificação residencial 06 (casa de colonos 06).



Edificação residencial 09 (casa de caseiro).



Edificação de apoio / serviços 01 (cocheira).



Edificação de apoio / serviços 02 (lavanderia).



Edificação de apoio / serviços 03 (capela).

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669



Edificação de apoio / serviços 04 (depósito).



Edificação de apoio / serviços 05 (escritório)

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669



Edificação de apoio / serviços 06 (estábulo).



Edificação de apoio / serviços 07 (criação de coelhos)



Edificação de apoio / serviços 08 (casa do café)



Edificação de lazer 01 (piscina)



Edificação de lazer 02 (salão de jogos e churrasqueira)



Edificação de lazer 03 (quadra de tênis)

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), dos quais se extraiu a média aritmética saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados coeficientes prescritos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, resumidos no Anexo I.

O valor do imóvel avaliando foi obtido pelo produto entre a sua área, o seu valor unitário básico e os fatores de ajuste preconizados pelas normas.

1.2. Cálculo dos fatores de ajuste

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Coeficiente de situação e acesso (C_{sa})

A área avalianda está em situação boa, servida por estrada não asfaltada, com importância significativa das distâncias e praticabilidade permanente durante o ano.

Situação paradigma: Ótima.

Portanto:

$$C_{sa} = 0,900$$

1.2.2. Fator melhoramentos (F_{mp})

O imóvel é servido por rede pública de energia elétrica domiciliar, e rede pública de telefonia fixa.

Situação paradigma: Rede pública de energia elétrica domiciliar, e rede pública de telefonia fixa

Portanto: $F_{mp} = 1,000$

1.2.3. Fator topografia (F_{tp})

Terreno ondulado

Situação paradigma: Terreno plano.

Portanto: $F_{tp} = 0,900$

1.2.4. Fator aproveitamento (F_{ap})

O aproveitamento do imóvel é rural.

Situação paradigma: Aproveitamento rural.

Portanto: $F_{ap} = 1,000$

1.2.5. Fator acessibilidade (F_{ac})

O acesso ao imóvel é direto.

Situação paradigma: Acesso direto.

Portanto: $F_{ac} = 1,000$

1.2.6. Fator superfície (F_{su})

O solo é aparentemente seco.

Situação paradigma: Solo seco.

Portanto: $F_{su} = 1,000$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de dezembro de 2017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 76.163,51 / \text{ hectare}$$

1.4. Valor do terreno (V_{ad})

O valor do terreno foi obtido pela seguinte expressão:

$$V_t = [A_t \times V_u \times (C_{sa} + F_{mp} + F_{tp} + F_{ap} + F_{ac} + F_{su} - 6 + 1)]$$

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno (307,34 hectares)

V_u = Valor unitário homogeneizado (R\$ 76.163,51 / hectare)

C_{sa} = Coeficiente de situação e acesso (0,900)

F_{mp} = Fator melhoramentos públicos (1,000)

F_{tp} = Fator topografia (0,900)

F_{ap} = Fator aproveitamento (1,000)

F_{ac} = Fator acessibilidade (1,000)

F_{su} = Fator superfície (1,000)

$$V_t = [76.163,51 \times 307,34 \times (0,900 + 1 + 0,900 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)]$$

$$V_t = \text{R\$ } 18.726.475,00$$

2. Benfeitorias não reprodutivas

2.1. Critério adotado

Para todas as benfeitorias não reprodutivas, com exceção da piscina e da quadra de tênis, foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2002, e adaptado para a realidade do mercado rural da construção civil da cidade de Bragança Paulista.

Para a piscina e para a quadra de tênis, foram utilizadas consultas e pesquisas junto à Revistas especializadas, construtores, etc., também, adaptado para a realidade do mercado rural da construção civil da cidade de Bragança Paulista.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias não reprodutivas, para a data base de dezembro de 2017, da seguinte forma:

2.1.1. Edificações residenciais 01, 02, 03, 04, 05 e 06 (casa de colonos 01, 02, 03, 04, 05 e 06)

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.045,38 / m ² (R ₈ N x 0,786)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 70 anos / 0,561 / 396,60m ²

2.1.2. Edificação residencial 07 (casa sede)

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa Médio
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.843,38 / m ² (R ₈ N x 1,386)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 70 anos / 0,561 / 529,65m ²

2.1.3. Edificação residencial 08 (casa de hóspedes)

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.843,38 / m ² (R ₈ N x 1,386)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 70 anos / 0,561 / 174,00m ²

2.1.4. Edificação residencial 09 (casa de caseiro)

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.404,48 / m ² (R ₈ N x 1,056)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 70 anos / 0,561 / 128,40m ²

2.1.5. Edificação de apoio / serviços 01 (cocheira)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 478,80 / m ² (R ₈ N x 0,360)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 60 anos / 0,491 / 88,70m ²

2.1.6. Edificação de apoio / serviços 02 (lavanderia)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Simples
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 965,58 / m ² (R ₈ N x 0,726)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 60 anos / 0,491 / 70,20m ²

2.1.7. Edificação de apoio / serviços 03 (capela)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Simples
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 965,58 / m ² (R ₈ N x 0,726)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 60 anos / 0,491 / 68,00m ²

2.1.8. Edificação de apoio / serviços 04 (depósito)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 478,80 / m ² (R ₈ N x 0,360)
Estado da edificação	NRI (g)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 60 anos / 0,369 / 145,00m ²

2.1.9. Edificação de apoio / serviços 05 (escritório)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Escritório / Econômico
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.037,40 / m ² (R ₈ N x 0,780)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 70 anos / 0,561 / 30,15m ²

2.1.10. Edificação de apoio / serviços 06 (estábulo)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 478,80 / m ² (R ₈ N x 0,360)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 60 anos / 0,491 / 677,50m ²

2.1.11. Edificação de apoio / serviços 07 (criação de coelhos)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 478,80 / m ² (R ₈ N x 0,360)
Estado da edificação	NRI (g)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 60 anos / 0,369 / 8,70m ²

2.1.12. Edificação de apoio / serviços 08 (casa do café)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 478,80 / m ² (R ₈ N x 0,360)
Estado da edificação	NRI (g)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 60 anos / 0,369 / 90,00m ²

2.1.13. Edificação de lazer 01 (piscina)

V _u (dez / 2017)	R\$ 1.500,00 / m ²
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r	40 anos / 70 anos
F _{oc}	0,561
A _c	112,50m ²

2.1.14. Edificação de lazer 02 (salão de jogos e churrasqueira)

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Simples
Valor do R ₈ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 965,58 / m ² (R ₈ N x 0,726)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	40 anos / 60 anos / 0,491 / 161,35m ²

2.1.15. Edificação de lazer 03 (quadra de tênis)

V _u (dez / 2017)	R\$ 500,00 / m ²
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de adequação	0,50
I _e / I _r	20 anos / 70 anos
F _{oc}	0,735
A _c	700,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias não reprodutivas (V_{bnr})

$$V_{bnr} = (V_u \times F_{oc} \times F_a \times A_c), \text{ sendo:}$$

V_{bnr} = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

F_a = Fator de adequação ao mercado rural da construção civil da cidade de Bragança Paulista

A_c = Área construída

2.2.1. Edificações residenciais 01, 02, 03, 04, 05 e 06 (V_{bnr1})

$$V_{bnr1} = (1.045,38 \times 0,561 \times 0,500 \times 396,60)$$

$$V_{bnr1} = \text{R\$ } 116.295,00$$

2.2.2. Edificação residencial 07 (V_{bnr2})

$$V_{bnr2} = (1.843,38 \times 0,561 \times 0,500 \times 529,65)$$

$$V_{bnr2} = \text{R\$ } 273.865,00$$

2.2.3. Edificação residencial 08 (V_{bnr3})

$$V_{bnr3} = (1.843,38 \times 0,561 \times 0,500 \times 174,00)$$

$$V_{bnr3} = \text{R\$ } 89.970,00$$

2.2.4. Edificação residencial 09 (V_{bnr4})

$$V_{bnr4} = (1.404,48 \times 0,561 \times 0,500 \times 128,40)$$

$$V_{bnr4} = \text{R\$ } 50.584,00$$

2.2.5. Edificação de apoio / serviços 01 (V_{bnr5})

$$V_{bnr5} = (478,80 \times 0,491 \times 0,500 \times 88,70)$$

$$V_{bnr5} = \text{R\$ } 10.426,00$$

2.2.6. Edificação de apoio / serviços 02 (V_{bnr6})

$$V_{bnr6} = (965,58 \times 0,491 \times 0,500 \times 70,20)$$

$$V_{bnr6} = \text{R\$ } 16.641,00$$

2.2.7. Edificação de apoio / serviços 03 (V_{bnr7})

$$V_{bnr7} = (965,58 \times 0,491 \times 0,500 \times 68,00)$$

$$V_{bnr7} = \text{R\$ } 16.119,00$$

2.2.8. Edificação de apoio / serviços 04 (V_{bnr8})

$$V_{bnr8} = (478,80 \times 0,369 \times 0,500 \times 145,00)$$

$$V_{bnr8} = \text{R\$ } 12.809,00$$

2.2.9. Edificação de apoio / serviços 05 (V_{bnr9})

$$V_{bnr9} = (1.037,40 \times 0,561 \times 0,500 \times 30,15)$$

$$V_{bnr9} = \text{R\$ } 8.773,00$$

2.2.10. Edificação de apoio / serviços 06 (V_{bnr10})

$$V_{bnr10} = (478,80 \times 0,491 \times 0,500 \times 677,50)$$

$$V_{bnr10} = \text{R\$ } 79.637,00$$

2.2.11. Edificação de apoio / serviços 07 (V_{bnr11})

$$V_{bnr11} = (478,80 \times 0,369 \times 0,500 \times 8,70)$$

$$V_{bnr11} = \text{R\$ } 769,00$$

2.2.12. Edificação de apoio / serviços 08 (V_{bnr12})

$$V_{bnr12} = (478,80 \times 0,369 \times 0,500 \times 90,00)$$

$$V_{bnr12} = \text{R\$ } 7.950,00$$

2.2.13. Edificação de lazer 01 (V_{bnr13})

$$V_{bnr13} = (1.500,00 \times 0,561 \times 0,500 \times 112,50)$$

$$V_{bnr13} = \text{R\$ } 47.334,00$$

2.2.14. Edificação de lazer 02 (V_{bnr14})

$$V_{bnr14} = (965,58 \times 0,491 \times 0,500 \times 161,35)$$

$$V_{bnr14} = \text{R\$ } 38.247,00$$

2.2.15. Edificação de lazer 03 (V_{bnr15})

$$V_{bnr15} = (500,00 \times 0,735 \times 0,500 \times 700,00)$$

$$V_{bnr15} = \text{R\$ } 128.625,00$$

2.2.16. Valor total das benfeitorias não reprodutivas (V_{bnr})

$$V_{bnr} = (V_{bnr1} + V_{bnr2} + V_{bnr3} + V_{bnr4} + V_{bnr5} + V_{bnr6} + V_{bnr7} + V_{bnr8} + V_{bnr8} + V_{bnr10} + V_{bnr11} + V_{bnr12} + V_{bnr13} + V_{bnr14} + V_{bnr15} +)$$

$$V_{bnr} = (116.295,00 + 273.865,00 + 89.970,00 + 50.584,00 + 10.426,00 + 16.641,00 + 16.119,00 + 12.809,00 + 8.773,00 + 79.637,00 + 769,00 + 7.950,00 + 47.334,00 + 38.247,00 + 128.625,00)$$

$$V_{bnr} = \text{R\$ } 898.044,00$$

3. Benfeitorias reprodutivas

3.1. Critério adotado

Foram utilizadas consultas e pesquisas junto à produtores, casas da Agricultura, Secretaria da Agricultura, Revistas especializadas, etc.

3.2. Valor das benfeitorias reprodutivas (V_{br})

3.2.1. Valor dos eucaliptos (V_e)

$$V_e = (V_u \times Q), \text{ sendo:}$$

V_e = Valor dos eucaliptos

V_u = Valor unitário dos eucaliptos (R\$ 20,00 / unidade)

A = Quantidade de eucaliptos (50.000 eucaliptos)

$$V_b = (20,00 \times 50.000,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.000.000,00$$

3.2.2. Valor da plantação de café (V_c)

$$V_c = (V_u \times A)$$

Sendo:

V_c = Valor da plantação de café

V_u = Valor unitário da plantação de café (R\$ 2,00 / m^2)

A = Área da plantação de café (60.000,00 m^2)

$$V_c = (2,00 \times 60.000,00)$$

$$V_c = \text{R\$ } 120.000,00$$

3.2.3. Valor total das benfeitorias reprodutivas (V_{br})

$$V_{br} = (V_e + V_c)$$

$$V_{br} = (1.000.000,00 + 120.000,00)$$

$$V_{br} = \text{R\$ } 1.120.000,00$$

4. Valor total das benfeitorias

$$V_b = (V_{bnr} + V_{br})$$

$$V_b = (898.044,00 + 1.120.000,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 2.018.044,00$$

5. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (18.726.475,00 + 2.018.044,00)$$

$$V_i = R\$ 20.744.519,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 20.745.000,00$$

(vinte milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 38 (trinta e oito) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

Bragança Paulista, 20 de dezembro de 2017.



JEAN PIERRE SUP LIC Y

PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 1.687

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator de elasticidade das ofertas (F_{el})

Quando os valores obtidos provieram de oferta ou opinião, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa dos mesmos.

2. Coeficiente de situação e acesso (C_{sa})

Conforme o critério do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho publicado no livro Engenharia de Avaliações:

Situação	Características			Fator
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade Durante o Ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito Boa	1ª Classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	–	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

3. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária.

4. Fator melhoramentos (F_{mp})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Melhoramento	Fator
Água	0,15
Luz Pública	0,05
Luz Domiciliar	0,15
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

5. Fator topografia (F_{tp})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Topografia	Fator
Plana	1,00
Ondulada	0,90
Montanhosa	0,70

6. Fator aproveitamento (F_{ap})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Aproveitamento	Fator
Para loteamento	1,25
Para indústrias	1,10
Para culturas	1,00

7. Fator área (F_a)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$F_a = [(A_e / A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

A_h = Fator área

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

8. Fator acessibilidade (F_{ac})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Acessibilidade	Fator
Direta	1,00
Indireta	0,90
Nula	0,60

9. Fator superfície (F_{su})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Superfície	Fator
Seca	1,00
Brejosa ou Pantanosa	0,60
Alagadiça	0,70
Permanentemente alagada	0,50

10. Fator atualização (F_{at})

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliada ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_i / A_t) \times F_{el} \times (F_a + F_{tr} + C_{sa} + F_{mp} + F_{tp} + F_{ap} + F_{ac} + F_{su} - n + 1)]$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Área paradigma	304,37 hectares
Situação	Ótima
Melhoramentos	Rede pública de energia elétrica domiciliar e rede pública de telefonia fixa
Topografia	Plana
Aproveitamento	Rural
Acessibilidade	Direta
Superfície	Solo seco
Índice local	100,00
Número de fatores (n)	8 (oito)
Data-base	Dezembro de 2017

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Proprietário
	Tel.: (11) 97131-4480
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Bairro Curitibaanos
04. Índice local	100
05. Situação e acesso	Boa
06. Área	196,00 hectares
07. Melhoramentos	Redes de energia elétrica domiciliar e telefonia fixa
08. Topografia	Ondulada
09. Aproveitamento	Rural
10. Acessibilidade	Acesso direto
11. Superfície	Solo seco
12. Benfeitorias	Sem benfeitorias
13. Preço à vista	R\$ 17.000.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(17.000.000,00/196,00) \times 0,90 \times (0,945 + 1 + 1,111 + 1 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 8 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 91.114,80 / \text{ hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Coelho da Fonseca Imóveis
	Tel.: (11) 3745-6000
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Bairro Sete Pontes
04. Índice local	100
05. Situação e acesso	Boa
06. Área	65,00 hectares
07. Melhoramentos	Redes de energia elétrica domiciliar e telefonia fixa
08. Topografia	Ondulada
09. Aproveitamento	Rural
10. Acessibilidade	Acesso direto
11. Superfície	Solo seco
12. Benfeitorias	Sem benfeitorias
13. Preço à vista	R\$ 5.200.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(5.200.000,00/65,00) \times 0,90 \times (0,823 + 1 + 1,111 + 1 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 8 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 75.256,00 / \text{ hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Tukunaga Imóveis
	Tel.: (11) 4386-0007
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Bairro do Menin
04. Índice local	100
05. Situação e acesso	Boa
06. Área	28,00 hectares
07. Melhoramentos	Redes de energia elétrica domiciliar e telefonia fixa
08. Topografia	Ondulada
09. Aproveitamento	Rural
10. Acessibilidade	Acesso direto
11. Superfície	Solo seco
12. Benfeitorias	Sem benfeitorias
13. Preço à vista	R\$ 3.000.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(3.000.000,00/28,00) \times 0,90 \times (0,741 + 1 + 1,111 + 1 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 8 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 92.882,14 / \text{ hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Líder Imóveis
	Tel.: (11) 4034-5573
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Bairro Água Comprida
04. Índice local	100
05. Situação e acesso	Boa
06. Área	50,80 hectares
07. Melhoramentos	Redes de energia elétrica domiciliar e telefonia fixa
08. Topografia	Ondulada
09. Aproveitamento	Rural
10. Acessibilidade	Acesso direto
11. Superfície	Solo seco
12. Benfeitorias	Sem benfeitorias
13. Preço à vista	R\$ 5.000.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(5.000.000,00/50,80) \times 0,90 \times (0,799 + 1 + 1,111 + 1 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 8 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 90.462,60 / \text{ hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Impar Imóveis
	Tel.: (11) 2277-0000
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Bairro Curitibanos
04. Índice local	100
05. Situação e acesso	Boa
06. Área	90,00 hectares
07. Melhoramentos	Redes de energia elétrica domiciliar e telefonia fixa
08. Topografia	Ondulada
09. Aproveitamento	Rural
10. Acessibilidade	Acesso direto
11. Superfície	Solo seco
12. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 6.000.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(6.000.000,00/90,00) \times 0,90 \times (0,858 + 1 + 1,111 + 1 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 8 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 64.813,33 / \text{ hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Impar Imóveis
	Tel.: (11) 2277-0000
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Bairro Mãe dos Homens
04. Índice local	100
05. Situação e acesso	Boa
06. Área	101,00 hectares
07. Melhoramentos	Redes de energia elétrica domiciliar e telefonia fixa
08. Topografia	Ondulada
09. Aproveitamento	Rural
10. Acessibilidade	Acesso direto
11. Superfície	Solo seco
12. Benfeitorias	Sem benfeitorias
13. Preço à vista	R\$ 5.500.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(5.500.000,00/101,00) \times 0,90 \times (0,870 + 1 + 1,111 + 1 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 8 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 53.529,70 / \text{ hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	MLC Imóveis
	Tel.: (11) 96191-4109
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Bairro Curitibanos
04. Índice local	100
05. Situação e acesso	Boa
06. Área	89,54 hectares
07. Melhoramentos	Redes de energia elétrica domiciliar e telefonia fixa
08. Topografia	Ondulada
09. Aproveitamento	Rural
10. Acessibilidade	Acesso direto
11. Superfície	Solo seco
12. Benfeitorias	Sem benfeitorias
13. Preço à vista	R\$ 6.000.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u7} = [(6.000.000,00/89,54) \times 0,90 \times (0,857 + 1 + 1,111 + 1 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 8 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 65.086,00 / \text{ hectare}$$

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / hectare)
V_{u1}	91.114,80
V_{u2}	75.256,00
V_{u3}	92.882,14
V_{u4}	90.462,60
V_{u5}	64.813,33
V_{u6}	53.529,70
V_{u7}	65.086,00

$$MA = \frac{\text{R\$ } 533.144,57}{7} \text{ / hectare} = \text{R\$ } 76.163,51 \text{ / hectare}$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 53.314,46 \text{ / hectare}$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 99.012,56 \text{ / hectare}$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 76.163,51 \text{ / hectare}$$