

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL- SP.

PROCESSO N.º 180.01.2003.004524-5/000000-000
Nº DE ORDEM: 01.01.2003/000085
AÇÃO: 158 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

REQUERENTE	: BANCO SAFRA S/A
REQUERIDOS	: DAGOBERTO SIQUEIRA JUNIOR e outros.

JOÃO UMBERTO BOMBARDA GIORDANO,
engenheiro, C.R.E.A. - SP, nº 060.044.8670-SP, Perito Judicial, nomeado e
devidamente habilitado nos Autos acima, cujo feito se processa perante esse Ilustrado
Juízo e correlato Cartório do 1º Ofício Cível, após ter promovido vistoria, pesquisas e
demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem mui
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado do seu
trabalho, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL- SP.

PROCESSO N.º 180.01.2003.004524-4/000000-000
Nº DE ORDEM: 01.01.2003/000085
AÇÃO: 158 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

REQUERENTE	: BANCO SAFRA S/A
REQUERIDOS	: DAGOBERTO SIQUEIRA JUNIOR e outros.

JOÃO UMBERTO BOMBARDA GIORDANO,
engenheiro, C.R.E.A. - SP, nº 060.044.8670-SP, Perito Judicial, nomeado e
devidamente habilitado nos Autos acima, cujo feito se processa perante esse Ilustrado
Juízo e correlato Cartório do 1º Ofício Cível, após ter promovido vistoria, pesquisas e
demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem mui
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado do seu
trabalho, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel representado pela matrícula nº 11.681, datado de 19 de novembro de 1997, Ficha 01, do Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal do Pinhal, consistente em uma área de terras denominada "Sítio São Francisco", antigo "Sítio Pinheirinho", também conhecido por "Dobrada ou Frutal", situado no Bairro Frutal, no município de Santo Antônio da Posse, comarca de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, de terras em pastos e culturas, sem lavoura permanente com duas casas de morada de tijolos e telhas e pequenas benfeitorias, com área de 200.060,30 metros quadrados ou 8,304 alqueires, cadastrado no INCRA sob o nº 620.076.003.590-5

Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas e, que as informações por terceiros são de boa fé e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações no que concernem os defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas e outros que não são objeto desta avaliação.

Entendendo o MM. Juiz da necessidade da prova pericial para apurar o valor do imóvel nomeou, às fls. 202, o signatário deste Laudo como Perito Judicial.

Não foram indicados Assistentes Técnicos pelas partes, bem como não formularam quesitos.

II - VISTORIA

Conforme pré agendado com as partes ficou determinado para o dia 25 de janeiro de 2013, às 9,00 horas em frente ao Fórum, onde compareceram o Sr. Luiz Carlos (Administrador do Sítio) por parte a Requerida, conforme mencionado acima e com a parte presente iniciamos a vistoria.

II.1 - LOCAL

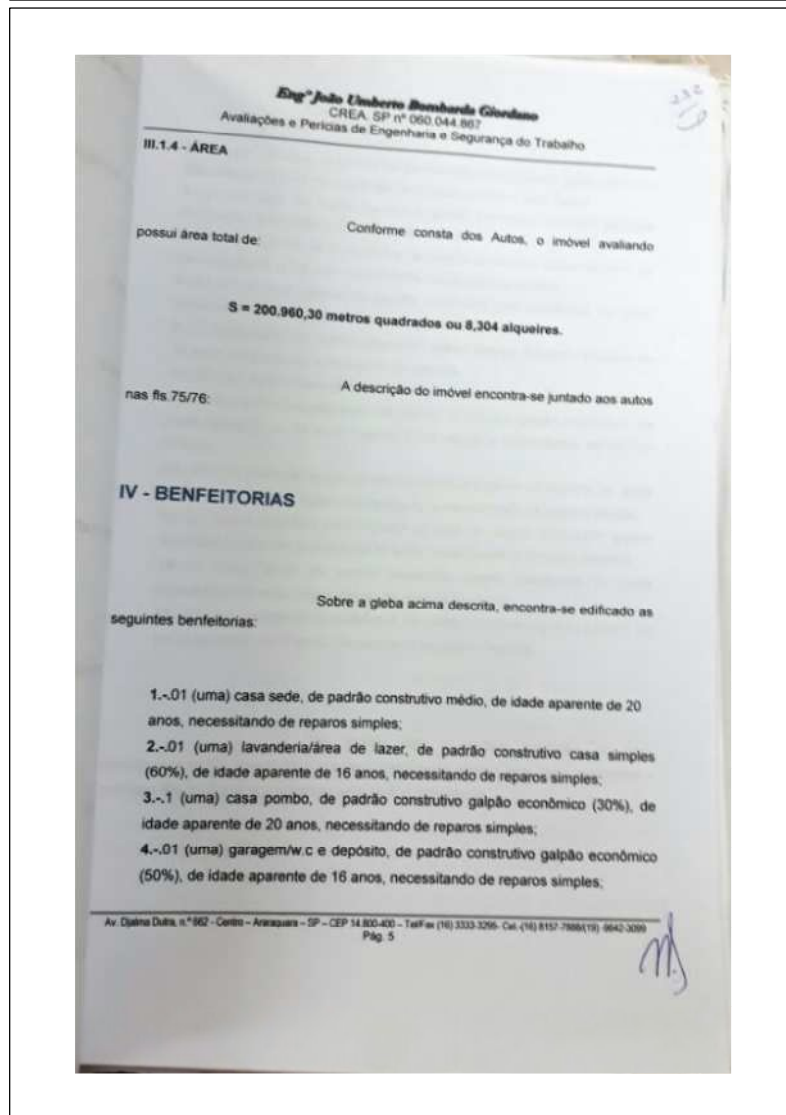
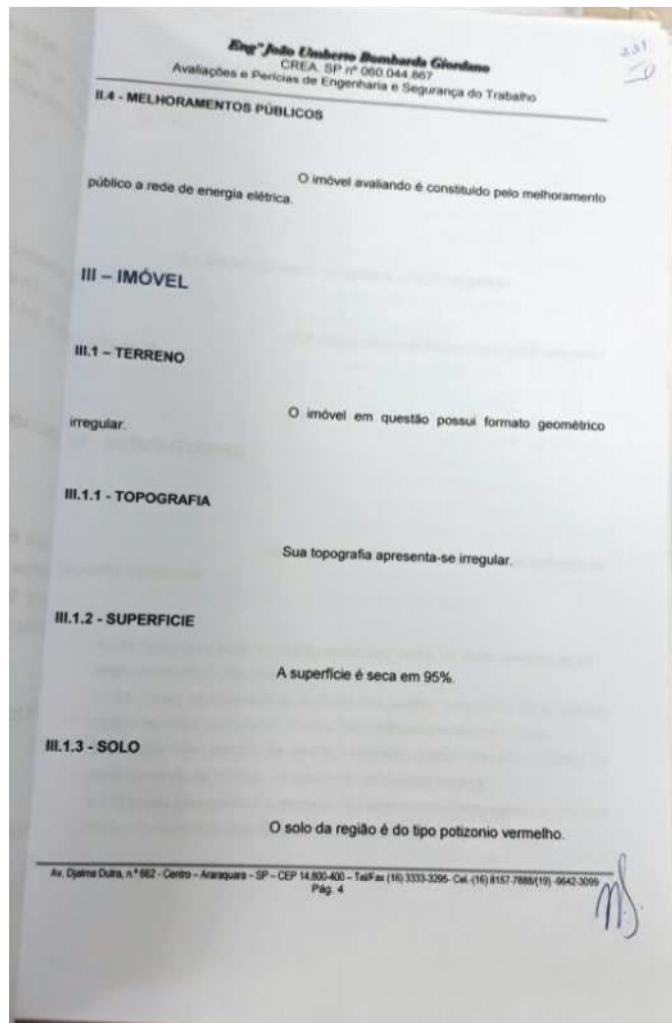
Imóvel rural denominado de "Sítio São Francisco", antigo "Sítio Pinheirinho", também conhecido por "Dobrada" ou "Frutal", situado no Bairro Frutal, no município de Santo Antônio da Posse, comarca de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, é constituído por terreno, benfeitorias e rede de energia elétrica.

II.2 - ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel, partindo-se da estrada rodoviária sentido Espírito Santo do Pinhal - Santo Antônio da Posse, a partir daí segue pela estrada por 900,00 metros de terra em bom estado de conservação até chegar ao Sítio São Francisco, antigo Sítio Pinheirinho, também conhecido por Dobrada ou Frutal, situado no Bairro Frutal.

II.3 - TIPO DE OCUPAÇÃO DA REGIÃO

A região onde está situado o imóvel avaliando apresenta características de ocupação tipicamente agrícola.



- 5.-.01 (um) chiqueiro, de padrão construtivo galpão econômico, (30%), de idade aparente de 16 anos, necessitando de reparos simples a importantes,
6.-.01 (um) paiol, de padrão construtivo galpão econômico, de idade aparente de 16 anos, com reparos simples a importantes,
7.-.01 (um) depósito de ferramentas, de padrão construtivo galpão simples, de idade aparente de 16 anos, necessitando de reparos de simples,
8.-.01 (uma) casa caseiro, de padrão construtivo casa econômica, de idade aparente de 16 anos, necessitando de reparos simples,
9.-.01 (uma) tulha, de padrão construtivo galpão simples, de idade aparente de 16 anos, necessitando com reparos de simples,
10.-.01 (um) terreiro para café, de idade aparente de 16 anos, estado regular,
11.-.01 (uma) cocheira/deposito, de padrão construtivo galpão econômico, de idade aparente de 16 anos, reparos entre regular e necessitando de reparos simples,
12.-.01 (uma) baia de cavalo, de padrão construtivo galpão econômico, de idade aparente de 10 anos, reparos entre regular e necessitando de reparos simples,
13.-.01 (uma) cobertura para secador de café, de padrão construtivo galpão econômico, de idade aparente de 10 anos, necessitando de reparos simples),
14.-.01 (uma) igreja, de padrão construtivo galpão econômico, de idade aparente de 16 anos, necessitando de reparos simples e,
15.-.01 (um) depósito ferramenta/canil, de padrão construtivo galpão simples, de idade aparente de 16 anos, necessitando de reparos simples.

De acordo com a vistoria realizada "in loco" constatamos várias construções que discriminaremos abaixo, bem como realizamos o cadastro das mesmas que encerras uma área construída de:

Residência Sede	: 0197,80 m ²
Lavanderia/área de lazer	: 0041,50 m ²
Casa pombo	: 0002,40 m ²
Garagem/w.c e depósito	: 0030,74 m ²
Chiqueiro	: 0021,46 m ²
Paiol	: 0029,25 m ²
Depósito ferramentas	: 0053,36 m ²
Casa caseiro	: 0102,00 m ²
Tulha/secador	: 0243,96 m ²
Terreiro	: 1 056,00 m ²
Cocheira/deposito	: 0095,46 m ²
Baia para cavalos	: 0038,00 m ²
Cobertura para secador de café	: 0013,86 m ²
Igreja	: 0012,92 m ²
Depósito ferramentas/canil	: 0028,56 m ²
Total	: 1.968,31 m²

O imóvel em questão é constituído das seguintes construções: 01 (uma) casa sede, 01 (uma) lavanderia/área de lazer), 1 (uma) casa pombo), 01 (uma) garagem/w.c e depósito, 01 (um) chiqueiro, 01 (um) paiol, 01 (depósito de ferramentas/Canil, 01 (uma) casa caseiro, 01 (uma) tulha, 01 (terreiro para café), 01 (uma) cocheira/deposito, 01 (uma) baia de cavalo, 01 (secador de café), 01 (uma) igreja e, 01 (um) depósito ferramentas/canil, como podemos observar no item **V - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA**, com as seguintes características construtivas e de acabamento nas dependências descritas a seguir:

IV.1.- CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL - CASA SEDE

IV.1.1.- ÁREA

Estrutura	Pilar de alvenaria sem revestimento com tijolo à vista
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira
Revestimento	Sem revestimento paredes e pilares com tijolo à vista.
Instalações	Elétrica
Esquadrias	Sem
Piso	Caco de cerâmico

IV.1.2.- SALA ESTAR

Estrutura	Alvenaria
Forro	Laje
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa e pintura à base de látex, internamente e parte com tijolo à vista, externamente tijolo à vista.
Instalações	Elétrica
Esquadrias	Madeira e ferro
Piso	Ardsia

IV.1.3.- DEPÓSITO

Estrutura	Alvenaria
Forro	Laje
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa e pintura à base de
Instalações	Elétrica.
Esquadrias	Ferro
Piso	Cerâmico

IV.1.4.- COZINHA

Estrutura	Alvenaria
Forro	Laje
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex e parte com azulejo branco.
Instalações	Elétricas e hidráulica
Esquadrias	Porta e janela de madeira
Piso	Cerâmico

IV.1.5.- BANHEIRO

Estrutura	Alvenaria
Forro	Laje
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex e também revestida com azulejo até a altura de 1,20 m.
Instalações	Elétricas e hidráulica
Esquadrias	Porta madeira e janela de ferro.
Piso	Cerâmico

IV.1.6.- DORMITÓRIOS (2)

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex
Instalações	Elétrica
Esquadrias	Ferro e madeira
Piso	Cimentado

Obs.: Os dormitórios possuem armários embutidos

IV.1.7.- DORMITÓRIO/SUÍTE

Estrutura	Alvenaria
Forro	Laje
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex
Instalações	Elétricas e hidráulica
Esquadrias	Madeira e ferro
Piso	Taco

IV.1.8.- BANHEIRO

Estrutura	Alvenaria
Forro	Laje
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex e também revestida com azulejo até a altura de 1,20 m.
Instalações	Elétricas e hidráulica
Esquadrias	Porta madeira e janela de ferro.
Piso	Paviflex

IV.2.- LAVANDERIA/ÁREA DE LAZER

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de eternit sobre estrutura de madeira e laje no W.C.
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex e tijolo à vista, WC azulejo até o teto
Instalações	Elétricas e hidráulica
Esquadrias	Madeira e ferro no W.C
Piso	Cerâmico

IV.3.- CASA DO POMBO

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira
Revestimento	Com argamassa e paredes pintura a base látex
Instalações	Sem
Esquadrias	Sem
Piso	Concreto

IV.4.- DEPÓSITO DE FERRAMENTAS/CANIL

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira.
Revestimento	Com argamassa e pintura à base de látex.
Instalações	Elétrica.
Esquadrias	Madeira e ferro
Piso	Concreto

IV.5.- CHIQUEIRO

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira.
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa até a altura de 1,00 metro e pintura à base de látex
Instalações	Elétrica.
Esquadrias	Ferro
Piso	Concreto

IV.6. - PAIOL

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex e parte com tijolo vazado.
Instalações	Elétricas
Esquadrias	Porta de madeira
Piso	Tábua

IV.7. - DEPÓSITO DE FERRAMENTAS

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira e a parte do canil em laje.
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex.
Instalações	Elétrica.
Esquadrias	Porta madeira e janela de ferro
Piso	Cimentado

IV.8. - CASA CASEIRO

Estrutura	Pilar de alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex
Instalações	Elétrica, sendo uma com hidráulica
Esquadrias	Sem
Piso	Cerâmico

IV.8.2. - SALA

Estrutura	Alvenaria
Forro	PVC
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex
Instalações	Elétricas
Esquadrias	Madeira e ferro
Piso	Ardósia

IV.8.3. - BANHEIRO

Estrutura	Alvenaria
Forro	Laje
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex e também revestida com azulejo até a altura de 1,20 m.
Instalações	Elétricas e hidráulica
Esquadrias	Porta madeira e janela de ferro.
Piso	Cerâmico

IV.8.4. - QUARTOS (03)

Estrutura	Alvenaria
Forro	PVC
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex
Instalações	Elétricas
Esquadrias	Madeira e ferro
Piso	Ardósia

IV.8.5.- DEPÓSITO

Estrutura	Alvenaria
Forro	Laje
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa e pintura à base de látex.
Instalações	Elétrica.
Esquadrias	Sem
Piso	Ardósia

IV.9.- TULHA/SECADOR

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa e pintura à base de látex.
Instalações	Elétrica.
Esquadrias	Madeira e ferro
Piso	Concreto

IV.10.- DEPÓSITO DE FERRAMENTAS

Estrutura	Alvenaria e parte de blocos de concreto
Forro	Sem, com cobertura de telhas de zinco, sobre estrutura metálica
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa e parte com pintura à base de látex e outra sem pintura.
Instalações	Elétrica
Esquadrias	Porta de ferro
Piso	Cimentado

IV.11.- TERREIRO

Estrutura	Sem
Forro	Sem
Revestimento	Sem
Instalações	Sem
Esquadrias	Sem
Piso	Concreto

IV.12.- COCHEIRA/DEPÓSITO

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira
Revestimento	Paredes da cocheira na altura de 1,70 metro, revestidas com argamassa pintura à base de látex.
Instalações	Elétrica e hidráulica
Esquadrias	Sem
Piso	Cimentado

IV.13.- BAIJA DE CAVALOS

Estrutura	Alvenaria
Forro	Sem, com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex
Instalações	Elétricas
Esquadrias	Madeira
Piso	Cimentado

IV.14.- COBERTURA PARA SECADOR DE CAFÉ

Estrutura	Blocos de concreto
Forno	Laje
Revestimento	Sem pintura
Instalações	Elétricas
Esquadrias	Sem
Piso	Concreto

IV.15.- IGREJA

Estrutura	Avenaria
Forno	PVC
Revestimento	Paredes revestidas com argamassa pintura à base de látex
Instalações	Elétricas
Esquadrias	Porta de madeira
Piso	Ladrilho

V – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

A título de ilustração, juntamos a seguir fotos obtidas por ocasião da vistoria que realizamos no imóvel, ou seja:



FOTO Nº 1 - Vista parcial do imóvel em questão, bem como o acesso ao imóvel em questão. Nota-se parte da plantação do café.



FOTO Nº 2 - Idem legenda anterior.

264
C



FOTO Nº 3 – Item legenda anterior.



FOTO Nº 4 – Item legenda anterior.

ms

266
C



FOTO Nº 5 – Item legenda anterior.



FOTO Nº 6 – Item legenda anterior.

ms

247
9



FOTO Nº 7 - Vista parcial do imóvel em questão. Nota-se parte da plantação do café



FOTO Nº 8 - Idem legenda anterior.

ms

248
9



FOTO Nº 9 - Idem legenda anterior.



FOTO Nº 10 - Idem legenda anterior.

ms

249
D



FOTO Nº 11 – Idem legenda anterior



FOTO Nº 12 – Idem legenda anterior

MS

250
D



FOTO Nº 13 – Vista parcial do o imóvel em questão. Nota-se parte do pasto.



FOTO Nº 14 – Vista parcial do o imóvel em questão. Nota-se outra vista do pasto.

MS



FOTO Nº 15 – Vista parcial do o imóvel em questão. Nota-se outra vista do pasto



FOTO Nº 16 – Vista parcial da casa sede. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 17 – Outra vista parcial da casa sede. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 18 – Outra vista parcial da casa sede. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 19 – Outra vista parcial da casa sede. Nota-se as características físicas da construção



FOTO Nº 20 – Vista parcial da garagem da casa sede (hoje usada como depósito). Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 21 – Vista parcial de um dos dormitórios da casa sede. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 22 – Vista parcial do wc da suíte da casa sede. Nota-se as características físicas da construção



FOTO Nº 23 – Vista parcial do dormitório da suíte da casa sede. Note-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 24 – Vista parcial do outro dormitório da casa sede. Note-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 25 – Vista parcial do outro dormitório da casa sede. Note-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 26 – Vista parcial banheiro da casa sede. Note-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 27 – Idem legenda anterior. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 28 – Vista parcial cozinha da casa sede. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 29 – Vista parcial cozinha da casa sede com acesso à sala e demais cômodos. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 30 – Outra vista parcial cozinha da casa sede. Nota-se as características físicas da construção.

259
D



FOTO Nº 31 – Vista parcial da sala casa sede. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 32 – Idem legenda anterior

ms

260
D



FOTO Nº 33 – Vista parcial do banheiro da lavanderia e área de lazer da casa sede. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 34 – Vista parcial da área de lazer. Nota-se as características físicas da construção.

ms

261
19



FOTO Nº 35 – Vista parcial da lavanderia, banheiro e área de lazer. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 36 – Vista frontal da igreja. Nota-se as características físicas da construção.

262
19



FOTO Nº 37 – Vista interna da igreja. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 38 – Vista parcial de um outro lago e a casa de pau-a-pique. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 39 - Vista parcial do terreno e o secador de café. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 40 - Vista parcial do terreno e o secador de café e depósito de ferramentas. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 41 - Vista parcial interna da sala. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 42 - Outra vista parcial interna da sala. Nota-se as características físicas da construção.

266
38



FOTO Nº 43 – Vista parcial externa da obra. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 44 – Vista parcial interna do depósito da cocheira. Nota-se as características físicas da construção.

Handwritten signature

266
39



FOTO Nº 45 – Vista parcial interna de cocheira. Nota-se as características físicas de construção.



FOTO Nº 46 – Outra vista parcial interna da cocheira. Nota-se as características físicas de construção.

Handwritten signature

267
P



FOTO Nº 47 – Outra vista parcial externa da cocheira. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 48 – Vista parcial externa da tinha. Nota-se as características físicas da construção.

MJ

268
P



FOTO Nº 49 – Vista parcial interna da tinha. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 50 – Vista parcial externa da tinha e um dos portões de acesso. Nota-se as características físicas da construção.

MJ



FOTO Nº 21 – Outra vista parcial interna de silo. Nota-se as características físicas de construção.



FOTO Nº 22 – Idem legenda anterior de outro ângulo.



FOTO Nº 23 – Idem legenda anterior de outro ângulo.



FOTO Nº 24 – Vista parcial externa da garagem, WC e depósito. Nota-se as características físicas de construção.

171
10



FOTO Nº 55 - Outra vista parcial externa do garagem, WC e depósito. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 56 - Vista parcial interna do WC. Nota-se as características físicas da construção.

MS

171
10



FOTO Nº 57 - Vista parcial interna do depósito. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 58 - Vista parcial externa do chiqueiro. Nota-se as características físicas da construção.

MS



FOTO Nº 59 – Vista parcial externa da garagem, chiqueiro e casa do caseiro. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 60 – Vista parcial externa do paiol. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 61 – Vista parcial interna do paiol. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 62 – Outra vista parcial interna do paiol. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 63 – Vista parcial externa da casa do caseiro e loteiro. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 64 – Outra vista parcial externa casa do caseiro. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 65 – Vista parcial interna do banheiro da casa do caseiro. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 66 – Outra vista parcial interna do banheiro da casa do caseiro. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 57 - Vista parcial interna do depósito da casa do caseiro. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 58 - Vista parcial interna do dormitório da casa do caseiro. Nota-se as características físicas da construção.

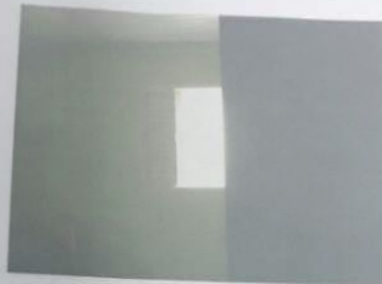


FOTO Nº 59 - Vista parcial interna de outro dormitório da casa do caseiro. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 60 - Vista parcial interna cozinha da casa do caseiro. Nota-se as características físicas da construção.

279
10



FOTO Nº 81 - Vista parcial interna de outro dormitório da casa do caso. Nota-se as características físicas da construção.



FOTO Nº 82 - Vista parcial da sala com acesso a cozinha e demais cômodos casa de caso. Nota-se as características das condições físicas e de construção.

M

279
10



FOTO Nº 83 - Vista externa do depósito/casal. Nota-se as características das condições físicas e de construção.



FOTO Nº 84 - Vista externa do depósito/casal. Nota-se as características das condições físicas e de construção.

M

231
10



FOTO Nº 65 – vista interna do disputer. Nota-se as características das condições físicas e de construção.



FOTO Nº 66 – Vista geral dos lagos



232
10



FOTO Nº 67 – Vista geral dos lagos.



FOTO Nº 68 – Vista geral dos lagos.



233
19

VI - METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VI.1

Para a apuração do justo, real e atual valor de mercado do imóvel avaliando, o signatário lançou mão dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como das Normas Brasileiras NBR 14653-1 (Avaliação de bens - procedimentos gerais), NBR 14.653-2 (Avaliação de imóveis Urbanos) e NBR 14.53-3 (Avaliação de Imóveis Rurais), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, da Norma para Avaliações de Imóveis do Instituto de Engenharia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPE.

VI.2

Com relação às Normas Técnicas retro mencionadas, os métodos avaliatórios são:

Método Comparativo de Dados de Mercado;

Método de Custo;

Método da Renda; e

Método de Venda.

Os quais, por vezes, apresentam variantes nos casos especiais.

234
19

VI.3

O Método Comparativo de Dados do Mercado é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constituintes é obtido através de dados de mercado relativos a outros de características similares. Consiste na determinação do valor de um imóvel pela sua comparação direta com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda, tenham valores iguais ou guardem entre si proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições através de critérios e fórmulas próprias. Considerando-se também os coeficientes dos diversos fatores que valorizam ou desvalorizam o imóvel avaliando.

VI.4

O Método de Custo é aquele em que o valor do imóvel resulta da somatória das parcelas relativas ao terreno e as benfeitorias, enquanto que o valor destas é obtido através de orçamentos ou da composição de custo de outras iguais as que são objeto de avaliação, (Custo de Reprodução) ou equivalentes (Custo de Substituição).

VI.5

285
10

O Método de Renda é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista.

VI.6

O Método de Venda é aquele em que os preços unitários de venda das edificações são obtidos:

- a) deduzindo-se do valor total de venda do imóvel o correspondente ao terreno, este apurado pelos critérios estabelecidos pelas Normas;
- b) dividindo-se resultado desta operação pela área construída do prédio.

Nestas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro do empreendimento, mão de obra e etc., já se encontram embutidos nos custos unitários apurados. É tomado como base o estudo denominado de Método de Preços de Venda - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE.

VI.7

No caso em questão, o signatário empregará o Método Comparativo de Dados de Mercado, para a avaliação do terreno e cultura e o Método de Venda para as benfeitorias.

286
10

VII - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme mencionado no item VI.7, retro, a avaliação do imóvel em questão será feita com base no Método Comparativo de Dados de Mercado (terreno), e o Método de Venda para as benfeitorias.

VI.1 - VALOR DO TERRENO (VT)

O preço unitário básico do terreno foi determinado através de uma pesquisa de dados comparativos confiáveis, opiniões de técnicos devidamente cadastrados no C.R.E.C.I. - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, conforme Anexo I, que depois de terem sido devidamente homogeneizados resultou no valor unitário básico de R\$ 3,30 / m².

O valor do terreno avaliando será obtido por meio da seguinte expressão algébrica:

$$VT = S \times Q$$

onde:

$$S = \text{área do terreno} = 200.960,30 \text{ m}^2$$

$$Q = \text{valor unitário básico (anexo I)} = \text{R\$ } 3,30 / \text{m}^2$$

Portanto, substituindo teremos:

$$VT = 200.960,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3,30 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 663.169,00$$

VII – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme mencionado no item VI.7, retro, a avaliação do imóvel em questão será feita com base no Método Comparativo de Dados de Mercado (terreno), e o Método de Venda para as benfeitorias.

VII.1 - VALOR DO TERRENO (VT)

O preço unitário básico do terreno foi determinado através de uma pesquisa de dados comparativos confiáveis, opiniões de técnicos devidamente cadastrados no C.R.E.C.I. - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, conforme Anexo I, que depois de terem sido devidamente homogeneizados resultou no valor unitário básico de R\$ 3,75 / m².

O valor do terreno avaliando será obtido por meio da seguinte expressão algébrica:

$$VT = S \times Q$$

onde:

S = área do terreno = 200.960,30m²

Q = valor unitário básico (anexo I) = R\$ 3,93 / m²

Portanto, substituindo teremos:

$$VT = 200.960,30m^2 \times R\$ 3,75 / m^2$$

$$VT = R\$ 753.600,00$$

VII.2 - VALOR DA BENFEITORIA (VB)

Tendo em vista suas características construtivas as quais podem ser observados pelas fotos do item - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA, as construções e instalações enquadram-se nos tipos já descritos no item V - BENFEITORIAS; de acordo com o Método de Preços de Venda - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE, levando-se em conta a sua classificação segundo o grupo ou tipo, padrão construtivo (Pc) e depreciação pelo fator de adequação ao obsoleto e estado de conservação (Fo). O valor base R₀N é de R\$ 1.024,40m².

VII.2.1.-CASA SEDE

VII.2.1.-casa sede

Área da Benfeitoria (AB)	- 197,80m ²
Classe:-	- Casa
Grupo/Tipo	- Grupo 1.2.5 - Padrão médio
Valor Unitário (Vu)	- R ₀ N = R\$ 1.024,40m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 1,155
Idade Aparente	- 20 anos
Vida Referencial	- 70 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsoleto (Fo)	- 0,20 + [0,809 x (1-0,20)] = 0,8472

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB_1 = Ac \times R_0N \times Pc \times Foc$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria
Ac = Área construída = 197,80 m²
Vuc = Valor unitário da construção (R₀N) = R\$ 1.024,40/m²
Pc = Fator de depreciação = 1,155
Foc = Fator obsolescimento = 0,8472

Substituindo temos

$$VB_1 = Ac \times R_0N \times Pc \times Foc$$

$$VB_1 = 197,80 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 1,155 \times 0,8472$$

$$VB_1 = R\$ 198.273,00$$

VII.2.2.- LAVANDERIA/ÁREA DE LAZER

Área Construída (Ac)	- 41,50m ² x 60%
Classe	- Casa
Grupo/Tipo	- Grupo 1.2.4 - Padrão simples
Valor Unitário (Vu)	- R ₀ N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Simples = 0,880
Idade Aparente	- 20 anos
Vida Referencial	- 70 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescimento (Fo)	- 0,20 + [0,743 x (1-0,20)] = 0,7944

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB_2 = Ac \times R_0N \times Pc \times Foc$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria
Ac = Área construída = 41,50 m² x 60%
Vuc = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
Pc = Fator de depreciação = 0,880
Foc = Fator obsolescimento = 0,7944

Substituindo temos

$$VB_2 = Ac \times R_0N \times Pc \times Foc$$

$$VB_2 = 41,50 \text{ m}^2 \times 60\% \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,880 \times 0,7944$$

$$VB_2 = R\$ 17.832,00$$

VII.2.3.-CASA DE POMBO

Área Construída (Ac)	- 2,40 m ² x 30%
Classe-	- Galpão econômico
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.1 - Padrão econômico
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,300
Idade Aparente	- 20 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,743 x (1-0,20)] = 0,7944

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB_3 = Ac \times 30\% \times R_uN \times Pc \times Foc$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria
Ac = Área construída = 2,40 m² x 30%
Vu = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
Pc = Fator de depreciação = 0,300
Foc = Fator obsolescência = 0,7944

Substituindo temos

$$Vc_3 = Ac \times 30\% \times R_uN \times Pc \times Foc$$
$$VB_3 = 2,40 \text{ m}^2 \times 30\% \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,300 \times 0,7944$$
$$VB_3 = R\$ 115,00$$

VII.2.4.-GARAGEM/W.C E DEPÓSITO

Área Construída (Ac)	- 30,74m ² x 50%
Classe-	- Galpão
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.1 - Padrão Econômico
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,300
Idade Aparente	- 16 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,743 x (1-0,20)] = 0,7944

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB_4 = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria
Ac = Área construída = 30,74 m²
Vu = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
Pc = Fator de depreciação = 0,300
Foc = Fator obsolescência = 0,7944

Substituindo temos

$$VB_4 = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$
$$VB_4 = 30,74 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,300 \times 0,7944$$
$$VB_4 = R\$ 3.752,00$$

VI.2.5. - CHIQUEIRO

Área Construída (Ac)	- 21,46 m ² x 30%
Classe	- Galpão
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.1 - Padrão Econômico
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,300
Idade Aparente	- 16 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,743 x (1-0,20)] = 0,7944

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB_s = Ac \times R_u N \times P_c \times F_o c$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria

Ac = Área construída = 21,46 m² x 30%

Vuc = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²

Pc = Fator de depreciação = 0,300

Foc = Fator obsolescência = 0,7944

Substituindo temos

$$VB_s = Ac \times 30\% \times R_u N \times P_c \times F_o c$$

$$VB_s = 21,46 \text{ m}^2 \times 30\% \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,300 \times 0,7944$$

$$VB_s = R\$ 1.572,00$$

VI.2.6. - PAIOL

Área Construída (Ac)	- 29,25 m ²
Classe	- Galpão
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.1 - Padrão econômico
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,300
Idade Aparente	- 16 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples a importante
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,606 x (1-0,20)] = 0,6848

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB_s = Ac \times R_u N \times P_c \times F_o c$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria

Ac = Área construída = 29,25 m²

Vuc = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²

Pc = Fator de depreciação = 0,300

Foc = Fator obsolescência = 0,6848

Substituindo temos

$$VB_s = Ac \times R_u N \times P_c \times F_o c$$

$$VB_s = 29,25 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,300 \times 0,6848$$

$$VB_s = R\$ 6.156,00$$

VII.2.7.-DEPÓSITO FERRAMENTAS

Área Construída (Ac)	- 53,36 m ²
Classe	- Galpão
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.2 - Padrão simples
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,605
Idade Aparente	- 16 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,743 x (1-0,20)] = 0,7944

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB_7 = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$

onde:

- VB = Valor da benfeitoria
- Ac = Área construída = 53,36 m²
- Vuc = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
- Pc = Fator de depreciação = 0,605
- Foc = Fator obsolescência = 0,7944

Substituindo temos

$$VB_7 = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$

$$VB_7 = 53,36 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,605 \times 0,7944$$

$$VB_7 = R\$ 26.271,00$$

VII.2.8.-CASA CASEIRO

Área Construída (Ac)	- 102,00 m ²
Classe	- Casa
Grupo/Tipo	- Grupo 1.2.3 - Padrão econômica
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,655
Idade Aparente	- 16 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,743 x (1-0,20)] = 0,7944

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$

onde:

- VB = Valor da benfeitoria
- Ac = Área construída = 120,00 m²
- Vuc = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
- Pc = Fator de depreciação = 0,655
- Foc = Fator obsolescência = 0,7944

Substituindo temos

$$VB_8 = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$

$$VB_8 = 120,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,655 \times 0,7944$$

$$VB_8 = R\$ 63.963,00$$

VII.8.-TULHA

Área Construída (Ac)	- 243,96 m ²
Classe:-	- Galpão
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.2 - Padrão simples
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,605
Idade Aparente	- 16 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,743 x (1-0,20)] = 0,7944

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria
Ac = Área construída = 243,96 m²
Vu = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
Pc = Fator de depreciação = 0,605
Foc = Fator obsolescência = 0,7944

Substituindo termos

$$VB_8 = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$
$$VB_8 = 243,96 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,605 \times 0,7944$$
$$VB_8 = R\$ 120.111,00$$

VII.2.10.-COCHEIRA/DEPÓSITO

Área Construída (Ac)	- 95,46 m ²
Classe:-	- Galpão
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.1 - Padrão econômico
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,300
Idade Aparente	- 16 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,743 x (1-0,20)] = 0,7944

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria
Ac = Área construída = 95,46 m²
Vu = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
Pc = Fator de depreciação = 0,300
Foc = Fator obsolescência = 0,7944

Substituindo termos

$$VB_{10} = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$
$$VB_{10} = 95,46 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,300 \times 0,7944$$
$$VB_{10} = R\$ 23.305,00$$

VII.2.11.-BAIA DE CAVALO

Área Construída (Ac)	- 38,00 m ²
Classe	- Galpão
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.1 - Padrão econômico
Valor Unitário (Vu)	- R ₀ N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,300
Idade Aparente	- 10 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,869 x (1-0,20)] = 0,8952

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB = Ac \times R_0N \times Pc \times Foc$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria
Ac = Área construída = 38,00 m²
Vu = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
Pc = Fator de depreciação = 0,300
Foc = Fator obsolescência = 0,8952

Substituindo temos:

$$V_{C11} = Ac \times R_0N \times Pc \times Foc$$
$$VB_{11} = 38,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,300 \times 0,8952$$
$$VB_{11} = R\$ 10.454,00$$

VII.2.12.-COBERTURA PARA SECADOR DE CAFÉ

Área Construída (Ac)	- 13,86 m ²
Classe	- Galpão
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.1 - Padrão econômico
Valor Unitário (Vu)	- R ₀ N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,300
Idade Aparente	- 10 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- 0,20 + [0,869 x (1-0,20)] = 0,8952

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB = Ac \times R_0N \times Pc \times Foc$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria
Ac = Área construída = 13,86 m²
Vu = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
Pc = Fator de depreciação = 0,300
Foc = Fator obsolescência = 0,8952

Substituindo temos:

$$V_{B12} = Ac \times R_0N \times Pc \times Foc$$
$$VB_{12} = 13,86 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,300 \times 0,8952$$
$$VB_{12} = R\$ 3.813,00$$

301
D

VB.2.13-IGREJA

Área Construída (Ac)	- 12,92 m ²
Classe	- Galpão
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.1 - Padrão econômico
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio = 0,300
Idade Aparente	- 16 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples
Fator Obsolescência (Fo)	- $0,20 + [0,743 \times (1-0,20)] = 0,7944$

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$

onde:

- VB = Valor da benfeitoria
- Ac = Área construída = 12,92 m²
- Vuc = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
- Pc = Fator de depreciação = 0,300
- Foc = Fator obsolescência = 0,7944

Substituindo temos

$$VB_{13} = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$
$$VB_{13} = 12,92 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,300 \times 0,7944$$
$$VB_{13} = R\$ 3.154,00$$

302
D

VB.2.14-DEPÓSITO FERRAMENTASCANIL

Área Construída (Ac)	- 28,56 m ²
Classe	- Padrão econômico
Grupo/Tipo	- Grupo 2.2.1 - Galpão econômico
Valor Unitário (Vu)	- R _u N = R\$ 1.024,40/m ²
Padrão Construtivo (Pc)	- Médio 0,300
Idade Aparente	- 16 anos
Vida Referencial	- 60 anos
Valor Residual Anual	- 20%
Estado de Conservação	- Necessitando de reparos simples a importantes
Fator Obsolescência (Fo)	- $Foc = 0,20 + [0,743 \times (1-0,20)] = 0,7944$

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$

onde:

- VB = Valor da benfeitoria
- Ac = Área construída = 28,56 m²
- Vuc = Valor unitário da construção = R\$ 1.024,40/m²
- Pc = Fator de depreciação = 0,300
- Foc = Fator obsolescência = 0,7944

Substituindo temos

$$VB_{14} = Ac \times R_uN \times Pc \times Foc$$
$$VB_{14} = 28,56 \text{ m}^2 \times R\$ 1.024,40/\text{m}^2 \times 0,300 \times 0,7944$$
$$VB_{14} = R\$ 6.972,00$$

VII.15.-TERREIRO

Para o terreno, tendo em vista suas características construtivas as quais podem ser observados pelas fotos constantes da documentação fotográfica do item V, as construções e instalações enquadram-se nos tipos já descritos no item IV - BENFEITORIAS, de acordo com classificação constante de Caderno de Preços de Construções e Instalações Rurais (2005), o qual preconiza valores unitários por metro quadrado de construção.

Os valores unitários referentes às construções, extraídos do mesmo estudo e atualizados para Fevereiro - 2013, a serem utilizados em nosso trabalho são:

Terreiro para café	=	R\$ 48,90 / m ²
--------------------	---	----------------------------

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$V_{bt} = A_c \times V_u \times F_{ob}$$

Descrição:

V_{bt} : Valor total do terreno
Área construída : = 1056,00 m²
Valor unitário (V_u) : = R\$ 48,90 / m²
Estado de conservação : = Bom
Fator de obsolescência (F_{ob}) : = 0,800

$$V_{bt} = 1.056,00 \times R\$ 48,90/m^2 \times 0,800$$
$$V_{bt} = R\$ 41.310,00$$

VII.16.- VALOR DA CULTURA DE CAFÉ (VC)

Conforme mencionado acima iremos proceder à avaliação dos pés de café que arrancados para a adaptação da nova torre, conforme determinado pelas normas técnicas pertinentes, NBR-14.653, parte 3, culturas desta natureza deve ser avaliadas empregando-se os parâmetros extraídos da Publicação Agriannual 2009 - FNP.

VII.16.1.- CUSTO DO PÉ DE CAFÉ

$$V_{pc} = S \times V_u$$

onde

V_p = Valor total do café

S = 14.000,00 pés de café (tipo mundo novo, idade 15 anos)

V_u = Valor unitário = R\$ 3,72/pé

Obs.: Atualizaremos para fevereiro de 2013

X - QUESITOS

Não foram formulados pelas partes.

XI - ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a calcular ou relatar, encerro o presente Laudo Pericial composto de 79 (setenta e nove) folhas digitadas no anverso, todas rubricadas, e esta datada e devidamente assinada.

Segue anexo:

Anexo I - Determinação do Valor Unitário de terreno.

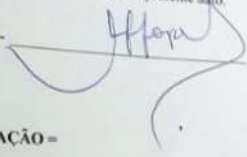
Araraquara/Espírito Santo do Pinhal, 04 de Fevereiro de 2013.


Eng. João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro
Membro Titular do
I.B.A.P.E.

COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
= AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO =

Aos onze dias do mês de setembro, do ano de dois mil e quinze (11/09/2015), nesta cidade de Espírito Santo do Pinhal, do Estado de São Paulo, no Sítio Pinheirinho, onde em diligência me encontrava, a fim de dar cumprimento ao Respeitável mandado, do **MM. JUIZ DE DIREITO** da 1ª Vara Cível, desta Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP, na **Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo número 0004524-83.2003.26.0180**, em que é exequente **Banco Safra S/A e executado Dagoberto Siqueira Junior e outros** e, sendo ali, no **Sítio Pinheirinho**, **CONSTATEI** condições descritas no mandado de penhora, estando em perfeitas condições de uso e habitação. Em seguida lavrei o presente auto.

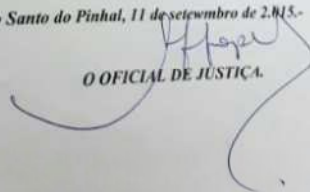
OFICIAL DE JUSTIÇA :-



=LAUDO DE REAVALIAÇÃO=

NOS TERMOS DO ARTIGO 13º DA LEI FEDERAL NÚMERO 6.830, DE 22 DE SETEMBRO DE 1.980, AVALIO O BEM PENHORADO, QUE POSSUI O SEU VALOR DE MERCADO ESTIMADO EM R\$ 1.400.000,00 (Hum milhão e quatrocentos mil reais)

Esírito Santo do Pinhal, 11 de setembro de 2015.-



O OFICIAL DE JUSTIÇA.