



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL

O trabalho pericial surpreendeu, de tão abrangente, e a carga horária da Proposta de Honorários foi superada em muito, lógico, sem implicação alguma.

Como a primeira ideia é a que fica, deparamos com uma fazenda bem guardada, mas abandonada, dotada de um grande portal, de uma bela casa sede e de 45 chalés quase prontos, lagos e três edificações caseiras e um eucaliptal.

Apesar de perto da cidade, trata-se de um imóvel tipicamente rural, talvez até por tal motivo a porção destinada aos chalés não foi finalizada.

Valor venda: R\$ 22.900.000,00 /jan. 18

André Leme Guimarães, arquiteto, engenheiro e urbanista, Perito Judicial nomeado por V. Exa. nos autos da ação de EXECUÇÃO no processo 1100619-53.2016.8.26.0100 requerida por BANCO SANTANER (BRASIL) S/A contra AGROPECUÁRIA TUIUTI S.A. E OUTROS, tendo realizado as vistorias e as diligências que se tornaram necessárias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



## I- PRELIMINARES

### I/1- Petições das Partes

As partes a princípio pareciam estar bem representadas e com suas questões de ordem legal bem postas, resultando na designação da Prova Pericial de Engenharia, para a avaliação do bem dado em garantia.

Entretanto, às fls. 472 e 473 dos autos, há a seguinte intervenção de ordem legal, **datada de 22/02/2018**, sobre a qual não temos o menor entendimento para delinear a sua extensão:

**EMÍLIO DE BENEDICTIS NETO e GRIPAU COMÉRCIO DE BEBIDAS E PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA.**, ambos já qualificados nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial em epígrafe, que lhes movem **BANCO DO BRASIL S/A**, por meio de seus advogados que esta subscrevem (doc. 1), vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a **substituição** de seu representante processual – fls. 296, tendo em vista que o Dr. Rodolfo Ferroni **jamais possuiu** poderes para representar o peticionante Emílio nestes autos, e tendo em vista que a procuração outorgada pela peticionante Gripau foi expressamente revogada (doc. 2).

Desta forma, como o DD. Patrono que assina a petição parcialmente reproduzida acima, não se manifestou sobre a prova pericial e também nessa data os procedimentos de vistoria já estavam em fase final, seguimos com o seu normal andamento.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**I/2- Assistente Técnicos das Partes**

Foram indicados:

**Autor:** Adriana Landucci .....: engenheira agrimensura.  
Felipe Yuzo Tanaka.....: técnico em Drone.

**Réus:** Davi Lindo.....: técnico em química.

**II- PROCEDIMENTOS PERICIAIS**

Depois da diligência que precedeu a “Proposta de Honorários”, o signatário marcou as seguintes datas para as diligências:

- 4- em função do requerido e das festas de Carnaval, marcamos a **vistoria para o dia 15/02/18, às 11 horas, na entrada principal do imóvel** e ao mesmo tempo pedimos a indicação dos nomes e celulares dos Assistentes das partes, no que fomos atendidos;
- 5- tendo em vista que nos estudos preliminares apurou-se uma divergência do traçado do perímetro do imóvel descrito na respectiva Matrícula Imobiliária, quando comparada com as fotos aéreas do Google Maps, foram enviados emails aos DDs. Patronos das partes comunicando uma **reunião em escritório para o dia 09/02/18, às 11 horas**, na Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, para a qual já foram confirmadas a presença da Assistente da autora e do engenheiro agrônomo pelo signatário;

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br




Como Perito Judicial, já na proposta de honorários, foi devidamente explicado que se tratava de um trabalho de complexidade, uma verdadeira **PERÍCIA MULTIDISCIPLINAR**.

### **II/I- O Imóvel Avaliado**

Conforme consta dos autos, o imóvel em questão trata-se de uma área de grande extensão, com o seguinte registro imobiliário:

fls. 37

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS</b>			
Comarca de AMPARO - Est. S. Paulo			
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL
= 26.746 =	= 01 =		
<p><b>IMÓVEL:</b> FAZENDA SÃO LUIZ - GLEBA "A", situada no BAIRRO DOS FEIXOS, com a área de 4.014.527,00 metros quadrados ou 165,889 alqueires, neste município e comarca de Amparo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco nº.0, localizado junto a margem da Estrada Municipal na divisa com a Fazenda Jaburu; daí segue com azimute de 110°21'39" e distância de 12,576 metros até o marco nº.01; daí segue com azimute de 117°52'55" e distância de 326,188 metros até o marco nº.02; daí segue com azimute de 76°03'38" e distância de 8,877 metros até o marco nº.03; daí segue com azimute de 76°47'40" e distância de 11,676 metros até o marco nº.04; daí segue com azimute de 78°09'55" e distância de 91,855 metros até o marco nº.05; daí segue com azimute de 60°40'36" e distância de 18,752 metros até o marco nº.06; daí segue com</p>			

Em destaque, tem-se:

- Fazenda São Luiz – Gleba A, Bairro dos Feixos;
- Área: 169, 889 alqueires ou 4.014.527,00 m<sup>2</sup>;
- Divisas com a Fazenda Jaburu e Gleba B, por linha de transmissão de alta voltagem;

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

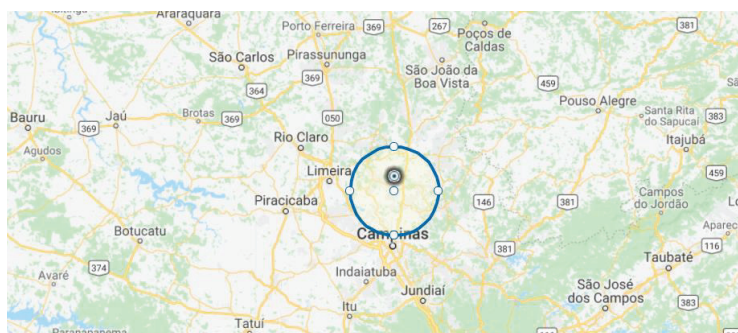
E-mail → a.lemc@terra.com.br



- Topografia montanhosa leve, típica da região.
- Divisas perimetrais bem preservadas, que não foram aferidas topograficamente, tendo em vista que a área descrita, por suas subidas e descidas não se encaixam perfeitamente na vista aérea plana representada pelos mapas do Google Maps. Porém, sob o aspecto técnico, a **POSSE EM SI pôde ser confirmada.**
- Dotadas de dois lagos de médio tamanho.
- Muitas benfeitorias de alvenaria que serão ilustradas em capítulo próprio, com suas plantas e respectivas dimensões e padrões construtivos.
- Cultura basicamente formada por vários quinhões de eucaliptais.

## **II/2- Localização e Mapas**

Dentre os vários que serão exibidos, iniciaremos com a da localização em relação à cidade de Amparo, como segue:



Com maior aproximação no próprio Município:

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lemc@terra.com.br](mailto:a.lemc@terra.com.br)

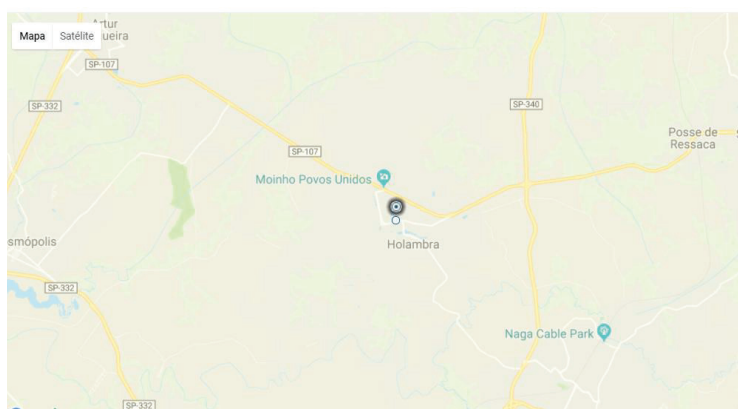


ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

6



Já com vista do imóvel avaliando:



A apresentação do Mapa Topográfico que embasou a descrição da respectiva Matrícula Imobiliária, com as ressalvas já feitas acima, NÃO SE ENCAIXA NAS VISTAS AÉREAS DO GOOGLE MAPS, senão vejamos:

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



Em amarelo, seria a linha perimetral da Matrícula Imobiliária, que como se nota faz uma pequena rotação em relação às divisas fáticas determinadas “in loco”.

Desta forma, os critérios de avaliação serão estabelecidos com base na **ÁREA DE POSSE**. Resultando nos mesmos:

**Área: 169, 889 alqueires**

**ou 4.014.527,00 m<sup>2</sup>**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



### **II/3- Áreas Construídas em Alvenaria**

Sem dúvida, os seus minuciosos levantamentos foram os serviços que deram maior trabalho ao corpo de Peritos presentes na vistoria, porque: primeiro, eram muitas unidades e nenhuma delas dispunha de plantas que mostrassem suas divisões; depois, porque a quase totalidade dos inúmeros Chalés estavam infestados com vespas de grande tamanho, prejudicando o levantamento dimensional, que só foi possível em três das unidades-padrão, que estavam habitadas por pessoal da região.

Assim, a partir do alinhamento de testada para a Estrada Municipal que leva ao Centro de Amparo, teremos:

#### **II/3.1- Portal de Entrada e Igrejinha**

O Portal de Entrada, de bela estética, em quatro pavimentos e duas coberturas estendidas para entrada e saída de veículos:



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

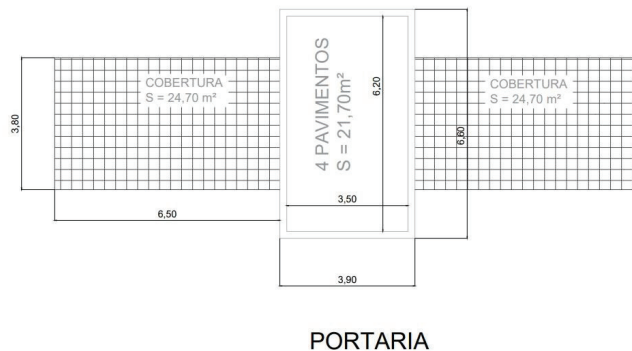
E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





**Fotos 1 e 2:** O Portal de Entrada está bem conservado em sua pintura e acabamentos, em que pese o fato dos três pavimentos superiores centrais estarem praticamente sem uso, necessitando de limpeza.

As medidas foram tomadas pelo signatário e pelo técnico Felipe, que, em conjunto com a engenheira Adriana, elaboraram as plantas:



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lemc@terra.com.br](mailto:a.lemc@terra.com.br)



**Fotos 3, 4, 5 e 6:** Os quatro pavimentos da torre da portaria aparentam necessitar de limpeza apenas, com 15 ano de idade aparente.

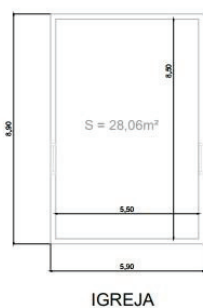
A igreja:



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Fotos 7 e 8:** Mostram que externamente a pintura está desgastada, com idade aparente de 30 anos, mas internamente mantém-se em razoáveis condições de conservação e limpeza (15 anos).

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)

### II/3.2- Casa Sede

Uma bela edificação, tanto sob o aspecto estético, como de materiais de construção e divisão interna de cômodos.



**Fotos 9 e 10:** Ilustram o caminho pavimentado com blocos sextavados de concreto e paralelepípedos, uma linda e já adulta árvore ornamental, além da Casa Sede propriamente dita, melhor vista nas fotos a seguir:

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Fotos 11 e 12:** Ilustram o terraço frontal, com piso de primeira qualidade, gradis ornamentais, pintura texturizada, com uma idade aparente de 15 anos.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 13:** Os batentes de portas e janelas principais são de cerca de 20 x 20 cm, aparentemente em madeira de lei.



**Fotos 14 e 15:** Mostram as duas primeiras salas, dos lados que se apresentam, com características construtivas, lustres e recorte ornamental, portas e janelas um pouco mais esbeltas, mas ainda de madeira de lei.

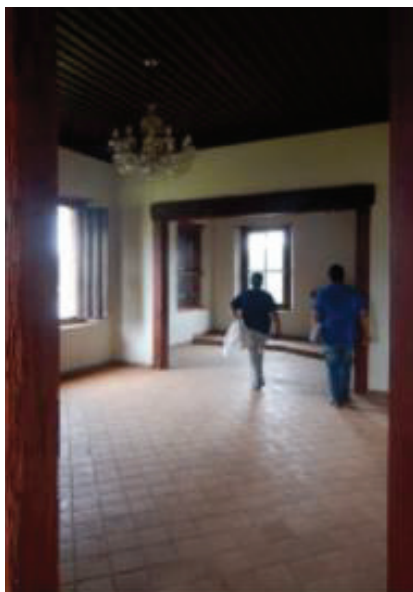
=&gt;

=&gt;

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Fotos 16 e 17:** Vista da sala mais ampla da Casa Sede, com os mesmos acabamentos, pode-se dizer requintados.



**Foto 18:** Ilustra a sala posterior, de lareira e os acabamentos de primeira.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

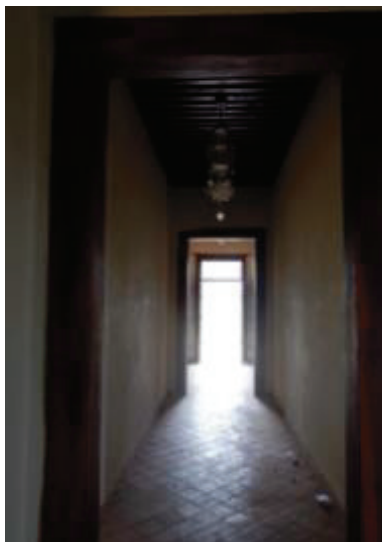
Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 19:** Ao lado da sala da lareira, está a parte principal da cozinha, toda estilizada de forma rústica, mas de muito bom-gosto.

**Foto 20:** Vista do longo corredor de distribuição dos diversos cômodos da Casa Sede, também de muito bom-gosto, com os mesmos destaques de acabamento já mencionados em outras fotografias.



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





**Fotos 21, 22 e 23:** Ilustram a fachada de trás da Casa Sede, de boa aparência, mas merecendo maiores cuidados de conservação, inclusive nos jardins.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Fotos 24, 25, 26, 27 e 28:** Tiradas com base em um mesmo tronco de árvore, servem para ilustrar o entorno do Casa Sede, em três diferentes direções.

Acima, a pequena construção que abriga a bomba de água que alimenta o Condomínio de Chalés. No meio, mais à direita, um dos Chalés.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



### Os Lagos

Como se fosse uma moldura, a Casa Sede tem à sua volta dois lagos amplos e que embelezam o seu entorno, senão vejamos:



**Fotos 29 e 30:** Tiradas ao longo do acesso entre o Portal e a Casa Sede, notando-se que na margem oposta existem duas casas também da Fazenda.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Fotos 31 e 32:** Já em outro ponto de vista, mostram o segundo lago, dividido do primeiro pela estrada de terra que serve como talude de represamento de água, em uma pequena barragem.

=&gt;

=&gt;

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**As Casas de Caseiros – Padrão Modesto – 25 anos**

Por não existirem quaisquer de plantas e representações das mesmas, o signatário, auxiliado pelo técnico Felipe, mediu tais edificações, elaborou as respectivas plantas e colheu fotografias, como segue:

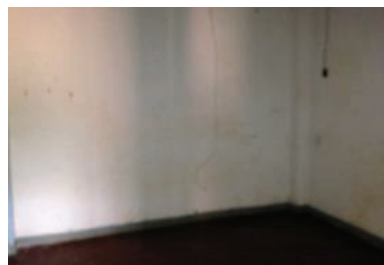
Casa Geminada 1



**Foto 33**



**Foto 34**



**Foto 35**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



Casa Geminada 2



**Fotos 36, 37, 38 e 39**

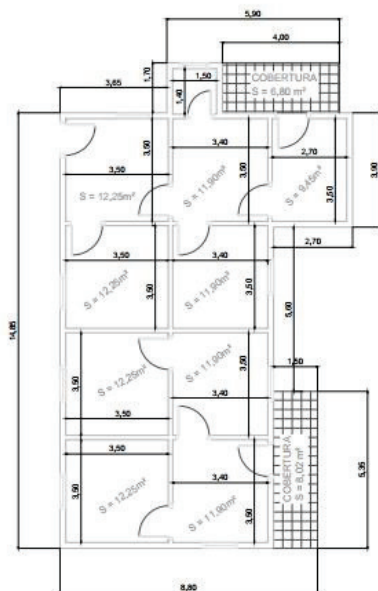
Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Plantas das Casas de Caseiros**



**CASAS GEMINADAS**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lemc@terra.com.br](mailto:a.lemc@terra.com.br)



**Foto 40:** Vista da subida que da Casa Sede se tem acesso ao Condomínio de Chalés, com 45 unidades, em dois tipos diferentes de edificação.



**Foto 41:** Vista da Caixa D'água elevada, que abastece os 45 Chalés.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





**Foto 42:** Ilustra que a Rede de Esgoto está implantada desde cerca de 2001.



**Foto 43:** Ilustra entrada secundária da Rede de Energia Elétrica, que abastece apenas a alguns poucos chalés.

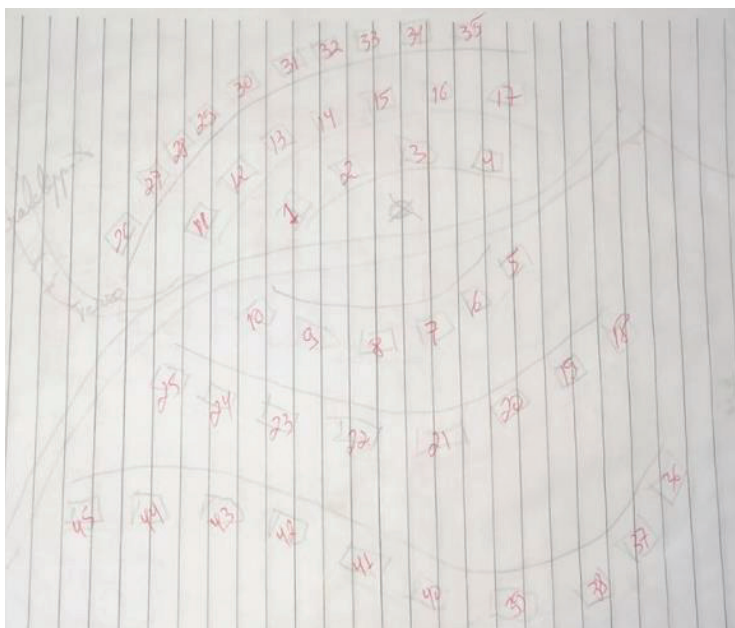
Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)

### O Condomínio de Chalés

Na total ausência de plantas que pudessem representar o **Condomínio de Chalés**, com **45 unidades**, o signatário não viu outra saída que não fosse a elaboração de um croqui que representasse os seus posicionamentos, em vermelho, cuja numeração também foi por inserida para simples identificação na vistoria e quanto à sequência de fotografias:



**Foto 44**

Tal croqui se identifica de forma aproximada com as fotografias tiradas em voo do aparelho Drone, sob o comando Felipe, auxiliar da Assistente Técnica do autor, engenheira em agrimensura Adriana.



**Foto 45**

Chalé - 01



**Foto 46**

Chalé - 01



**Foto 47**

Chalé - 01



**Foto 48**

Chalé - 01

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 49**

Chalé - 02



**Foto 50**

Chalé - 02



**Foto 51**

Chalé - 03



**Foto 52**

Chalé - 03

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

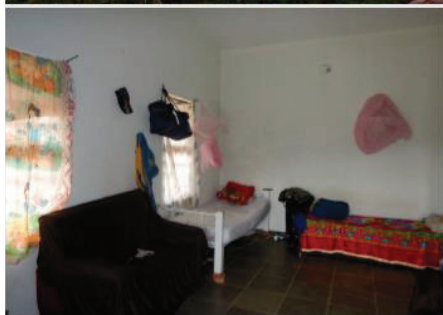
E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 53**

Chalé – 04

Habitado, com as seguintes vistas dos cômodos internos



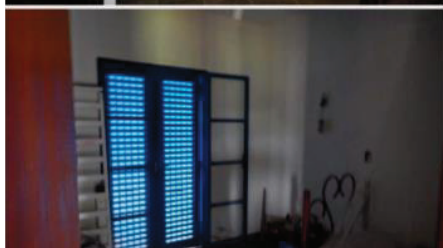
**Foto 54**

Chalé – 04



**Foto 55**

Chalé – 04



**Foto 56**

Chalé – 04

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

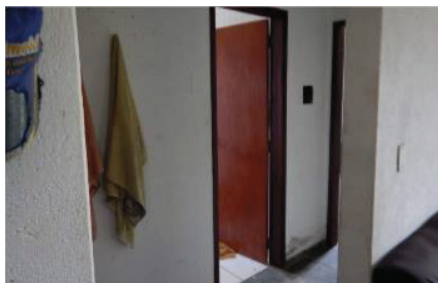
Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



40 anos

ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

30**Foto 57**

Chalé – 04

**Foto 58**

Chalé – 04

**Foto 59**

Chalé – 04

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 60**

Chalé – 05



**Foto 61**

Chalé – 05



**Foto 62**

Chalé – 06



**Foto 63**

Vista parcial desse  
alinhamento

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 64**

Vista mais ampla,  
embora parcial.



**Foto 65**

Vista mais ampla,  
embora parcial.



**Foto 66**

Vista parcial



**Foto 67**

Chalé - 07

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





**Foto 68-a**

Chalé – 07



**Foto 68-b**

Chalé – 07



**Foto 69**

Chalé – 08



**Foto 70**

Chalé – 08

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 71**

Chalé – 09



**Foto 72**

Segunda vista de  
elemento da Rede de  
Esgoto



**Foto 73**

Chalé – 09



**Foto 74**

Chalé – 09

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 75**

Chalé – 10



**Foto 76**

Chalé - 11



**Foto 77**

Chalé – 11



**Foto 78**

Chalé – 12

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 79**

Chalé – 12



**Foto 80**

Chalé - 13



**Foto 81**

Chalé – 13



**Foto 82**

Chalé – 13

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 83**

Chalé – 13



**Foto 84**

Chalé - 14



**Foto 85**

Chalé – 14



**Foto 86**

Chalé – 15

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 87**

Chalé - 15



**Foto 88**

Chalé - 16



**Foto 89**

Outra vista de  
elemento deslocado da  
Rede de Esgoto



**Foto 90**

Chalé - 16

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 91**

Chalé – 17



**Foto 92**

Chalé - 17



**Foto 93**

Chalé – 18



**Foto 94**

Chalé – 18

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 95**

Chalé – 19



**Foto 96**

Chalé – 19



**Foto 97**

Chalé – 19



**Foto 98**

Chalé – 19

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





**Foto 99**

Chalé – 20



**Foto 100**

Chalé – 20



**Foto 101**

Chalé – 21



**Foto 102**

Vista parcial desse  
alinhamento

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 99**

Chalé – 22



**Foto 100**

Chalé – 23



**Foto 101**

Chalé – 24



**Foto 102**

Chalé - 25

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 103**

Chalé – 26



**Foto 104**

Chalé – 27



**Foto 105**

Chalé – 28



**Foto 106**

Chalé - 29

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 107**

Chalé – 30



**Foto 108**

Chalé – 31



**Foto 109**

Chalé – 32



**Foto 110**

Chalé - 33

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 111**

Chalé – 34



**Foto 112**

Chalé – 35



**Foto 113**

Chalé – 36



**Foto 114**

Chalé - 37

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 115**

Chalé – 38



**Foto 116**

Chalé – 39



**Foto 117**

Chalé – 40



**Foto 118**

Chalé - 41

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 119**

Chalé – 42



**Foto 120**

Chalé – 43



**Foto 117**

Chalé – 44



**Foto 118**

Chalé - 45

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



#### IV- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Como consta da Matrícula Imobiliária, e respectivos destaques deste laudo, o imóvel avaliando, Fazenda São Luiz – Gleba A, Bairro dos Feixos encerra uma “Área: 169,889 alqueires ou 4.014.527,00 m<sup>2</sup>”

Por suposto, o valor do metro quadrado que deverá ser a ela atribuído não poderá nem de longe ser comparado com lotes padrão de 10 por 30 metros e tampouco com chácaras de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup>.

Desta forma, mesmo antes da intimação para início de diligências, em 21 de janeiro de 2018, o signatário já havia destacado uma empresa especializada em “PESQUISAS DE MERCADO IMOBILIÁRIO”, de renome, que atua há mais de 30 anos assessorando Perito Judiciais.

Para embasar o trabalho de pesquisa, o signatário traçou algumas premissas básicas de comportamento e seleção de dados, ciente de que a oferta de imóveis à venda de grandes áreas era diminuto, então foi aberto um leque para a grandeza das áreas.

Essa abertura de leque decorreu da verdade de que para áreas urbanas decaiu-se na velha máxima do mercado imobiliário, de que: “Quanto maior a área, menor o valor unitário e vice-versa”, porque, com os resultados dos elementos comparativos, o elencar dados em função da grandeza de área sempre aponta para um valor mais provável.

Entretanto, as Normas do IBAPE, para Avaliações de Terrenos, devem servir de diretriz pelo menos em seus fundamentos básicos, dentre os quais o signatário passa a transcrever os principais, em ordem de importância, como segue:

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.lemc@terra.com.br





13.1 Método comparativo direto de dados de mercado

13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Na orientação à equipe que procedeu à PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO, o signatário se valeu da indicação destacada no quadro em vermelho contínuo acima, desconsiderando os seguintes referenciais:

- O **maior número possível de imóveis** próximos à “Fazenda São Luiz – Gleba A”, independente de:
  - (1) Lei de Zoneamento;
  - (2) Grandeza de Área (**será considerada em gráfico**);
  - (3) Equipamento Urbano (**será desprezada**);
  - (4) Frente, profundidade equivalente e forma (**serão desprezados**);
  - (5) Topografia (**será considerada típica para todos**);
  - (6) Acessibilidade (**será considerada a distância da cidade**).

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lemc@terra.com.br](mailto:a.lemc@terra.com.br)



Então, depreende-se que levar-se-á em conta apenas:

- 1º) Serão tratados por homogeneização todos os elementos comparativos;
- 2º) Desprezar os equipamentos urbanos;
- 3º) Desprezar os imóveis de acesso pavimentado;
- 4º) Será considerada a distância até a cidade de Amparo;
- 5º) Será considerado o “Fator elasticidade de oferta”.

Adentrar nos seis fatores da relação marcada pelo ponto negro (\*) do penúltimo parágrafo, com desculpas à referência coloquial, seria o mesmo que: *”procurar pelo em casca de ovo”*, em que pese o esforço de normatização.

Em anexo I ao presente laudo, é apresentada a referida pesquisa devidamente embasada pelos dados dos elementos comparativos e fotografias dos mesmos, resultando:

⇒ **EM PRIMEIRO LUGAR** no seguinte resumo de valores unitários imediatos, decorrentes apenas da **divisão do VALOR pela ÁREA**:

**Resumo de Valores de Pesquisa**





Elementos	Valor - R\$	Área (m²)	Unitário
Elemento 01	3.500.000,00	224.200,00	15,61
Elemento 02	17.800.000,00	720.000,00	24,72
Elemento 03	7.000.000,00	960.000,00	7,29
Elemento 04	16.500.000,00	2.904.000,00	5,68 *
Elemento 05	4.800.000,00	968.000,00	4,96
Elemento 06	6.500.000,00	1.064.800,00	6,10
Elemento 07	10.000.000,00	2.904.000,00	3,44 **
Elemento 08	1.300.000,00	217.800,00	5,97
Elemento 09	2.200.000,00	135.670,00	16,22
Elemento 10	300.000,00	32.208,15	9,31
Elemento 11	400.000,00	30.200,00	13,25
Elemento 12	8.970.000,00	1.669.800,00	5,37
Elemento 13	1.800.000,00	96.000,00	18,75
Elemento 14	1.800.000,00	1.750,00	1.028,57
Elemento 15	3.800.000,00	19.100,00	198,95
Elemento 16	14.802.000,00	157.800,00	93,80

Da tabela supra depreende-se de imediato uma enorme disparidade entre os valores unitários de cada um dos elementos comparativos, aliás, como já seria de se supor no caso de não se levasse em conta as grandezas das áreas.

Necessário, então, impor um tratamento de homogeneização que atenda estritamente às recomendações das Normas de Avaliações, **descontando-se assim também os valores das construções devidamente avaliadas quando houver.**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



Considerando o aspecto que É MUITO IMPORTANTE A COMPATIBILIDADE ENTRE OS ELEMENTOS COMPARATIVOS, **será aplicado um índice de reajuste relativo às distâncias do imóveis comparativos em relação à Cidade de Amparo.**

Entretanto, nossa experiência mostra que a distância tem uma influência muito pequena, pois o tempo de deslocamento não é importante para os proprietários.

Como a “**Fazenda São Luiz – Gleba A**” está a cerca de 7 Km da cidade de Amparo. Tendo-a como **paradigma**, teremos:

100 m => Fator: 1,35  
1,0 Km => Fator: 1,30  
2,0 Km => Fator: 1,25  
3,0 Km => Fator: 1,20  
4,0 Km => Fator: 1,15  
5,0 Km => Fator: 1,10  
6,0 Km => Fator: 1,05  
Paradigma => 7,0 Km => Fator: 1,00  
8,0 Km => Fator: 0,95  
9,0 Km => Fator: 0,90

Então, os valores unitários de pesquisa ainda provisoriamente serão iguais a:

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

53

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0001

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Antonio Miota - s/nº  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.500.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 224.200,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial  
Padrão : RMe Idade : 45 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 1.600,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Chiminazzo Imóveis  
Endereço - Rua Dr. Guilherme da Silva, 83  
Contato - Sr. Nilton Fone: (19) 3735-5700

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Médio - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes
- 3 - ( Oferta de R\$ 15,61 / m² )
- 4 - Imóvel à 5 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$1 = \frac{[3.500.000,00 - (1.600 \times (1.334,45 \times 1,07 \times 0,5269))}{224.200,00} \times 0,9 \times 1,1$$

$$1 = \frac{3.500.000,00 - 1.203.744,00}{224.200,00} \times 0,9 \times 1,10 = R\# 10,14 /m^2$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

54

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0002

Tipo : Terreno  
Endereço : Rodovia João Beira - (SP 95) - Km 49,500  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 17.800.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 720.000,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial  
Padrão : RSu Idade : 50 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 950,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Properhouse Imóveis  
Endereço - Rua Ouvidor Portugal, 679  
Contato - Sra. Márcia Fone: (11) 2779-5667

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Superior - 50 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - ( Oferta de R\$ 24,72 / m<sup>2</sup> )
- 4 - Imóvel à 7,2 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$2 = \frac{17.800.000,00 - (950 \times 1.334,45 \times 1,07 \times 0,5127)}{224.200,00} \times 0,9 \times 1,10$$

$$2 = \frac{17.800.000,00 - 696.461,00}{720.000,00} \times 0,9 \times 1,10 = \mathbf{R\# 20,38 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

55

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0003

Tipo : Terreno  
Endereço : Rodovia Amparo-Serra Negra - (SP 360) - Km 123,500  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO**

**Melhoramentos públicos: Luz, Água, Telefone, Iluminação,  
Arborização**

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 7.000.000,00  
Natureza : Oferta

**DADOS DO TERRENO**

Area : 960.000,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Tipo Construção: Construção residencial  
Padrão : RSu Idade : 25 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 1.500,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Corretor autônomo  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Antonio Carlos Fone: (11) 3751-4456

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Construção residencial - Padrão Superior - 25 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - (Fazenda Estância Vilarejo do Sol)
- 4 - ( Oferta de R\$ 7,29 / m² )
- 5 - Imóvel à 2,8 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$3 = \frac{7.000.000,00 - (1.500 \times 1.334,45 \times 2,656 \times 0,548)}{960.000,00} \times 0,9 \times 1,10$$

$$3 = \frac{7.000.000,00 - 3.822.526,68}{960.000,00} \times 0,9 \times 1,10 = = \mathbf{R\# 3,27 / m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

56

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0004

Tipo : Terreno  
Endereço : Estrada Municipal João Silvério Pereira - s/nº  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 16.500.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 2.904.000,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Construção: Construção residencial  
Padrão : RSu Idade : 30 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 2.323,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma  
Endereço - No local  
Contato - Sra. Fernanda Franciscon Fone: (11) 97516-1741

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Superior - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - ( Oferta de R\$ 5,68 / m<sup>2</sup> )
- 4 - Imóvel à 3,3 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$4 = \frac{16.500.000,00 - (2.323 \times 1.334,45 \times 2.323,00 \times 0,42)}{2.904000,00} \times 0,9 \times 1,20$$

$$4 = \frac{16.500.000,00 - 3.031.676,24}{2.904.000,00} \times 0,9 \times 1,20 = = \mathbf{R\# 5,01 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br





**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

57

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0005

Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada do Modelo - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 4.800.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 968.000,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo  
 Endereço - No local  
 Contato - Sr. Luis Marques Fone: (11) 4014-7779

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Terreno vago
- 2 - ( Oferta de R\$ 4,96 / m² )
- 3 - Imóvel à 9 Km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$5 = \frac{4.800.000,00}{968.000,00} \times 0,9 \times 0,9 = \mathbf{R\# 13,92 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

58

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0006

Tipo : Terreno  
Endereço : Estrada Afonso Ribeiro Persicano - s/n°  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 6.500.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 1.064.800,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial  
Padrão : RMe Idade : 40 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 2.000,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Zamm Imóveis  
Endereço - Rua Manoel de Almeida Antunes, 19  
Contato - Sr. Everton Fone: (19) 3817-0194

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Médio - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples 800
- 3 - ( Oferta de R\$ 6,10 / m² )
- 4 - Imóvel à 6,3 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$6 = \frac{6.500.000,00}{1.064.800} \times 0,9 \times 1,05 = \mathbf{R\# 5,77 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

59

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0007

Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada Municipal do Jaburu - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 10.000.000,00  
 Natureza : **Transação**

## DADOS DO TERRENO

Area : 2.904.000,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Valentina Caran Imóveis  
 Endereço - Avenida Coronel Antonio E. Amaral, 140  
 Contato - Sr. Lucivanio Fone: (19) 3825-5000

## OBSERVAÇÕES

- 1 - CONSTRUCAO SEM VALOR COMERCIAL
- 2 - (Fazenda Jaburu - Vendida em Novembro / 2017)
- 3 - ( Vendido por R\$ 3,44 / m<sup>2</sup> )
- 4 - Imóvel à 4 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$7 = \frac{10.000.000,00}{2.904.000} \times 0,9 \times 1,15 = \mathbf{R\# 3,56 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



40 anos

**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

60

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0008

Tipo : Terreno  
Endereço : Estrada do Barreiro - s/n°  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO**

**Melhoramentos públicos: Luz, Água, Telefone, Iluminação,  
Arborização**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.300.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 217.800,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial  
Padrão : RSi Idade : 35 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 800,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma  
Endereço - No local  
Contato - Sra. Siomara Costa Fone: (19) 3387-2004

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes
- 3 - (Sítio Três Lagos)
- 4 - ( Oferta de R\$ 5,97 / m² )
- 5 - Imóvel à 6 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$8 = \frac{1.300.000,00 - (800 \times 1.334,45 \times 1.497,00 \times 0,26)}{217.800,00} \times 0,9 \times 1,05$$

$$8 = \frac{1.300.000,00 - 415.515,70}{217.800,00} \times 0,9 \times 1,05 = = \mathbf{R\# 3,84 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

61

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0009

Tipo : Terreno  
Endereço : Rodovia Amparo-Serra Negra - (SP 360)  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO**

**Melhoramentos públicos: Luz, Água, Telefone, Iluminação,  
Arborização**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.200.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 135.670,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial  
Padrão : RSi Idade : 60 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 1.025,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Miyashiro Imóveis  
Endereço - Rua Ana Cintra, 246  
Contato - Sr. Miyashiro Fone: (19) 99609-4312

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 60 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes
- 3 - (próximo ao trevo Amparo / Monte Alegre do Sul)
- 4 - ( Oferta de R\$ 16,22 / m<sup>2</sup> )
- 5 - Imóvel à 3,4 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$9 = \frac{2.200.000,00 - (1.025 \cdot 1.334,45 \times 1.497,00 \times 0,16)}{135.670,00} \times 0,9 \times 1,05$$

$$9 = \frac{2.200.000,00 - 415.515,70}{217.800,00} \times 0,9 \times 1,20 = = \mathbf{R\# 9,05 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

62

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0010

Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada Municipal do Jaburu - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: Luz, Água, Telefone, Iluminação**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 300.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 32.208,15 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Gallo Imóveis  
 Endereço - Rua João Arruda Pestana, 136  
 Contato - Sr. Adilson Fone: (19) 3807-8855

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Terreno vago
- 2 - ( Oferta de R\$ 9,31 / m<sup>2</sup> )
- 3 - Imóvel à 2,6 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$10 = \frac{300.000,00}{32.208,15} \times 0,9 \times 1,20 = \mathbf{R\# 10,05 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

63

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0011 Tipo : Terreno  
Endereço : Estrada Municipal do Bairro do Pereiras - s/nº  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 400.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 30.200,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Aclive

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago  
Padrão : Idade : 0 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Circuito das Aguas Imóveis  
Endereço - Avenida Bernardino de Campos, 851  
Contato - Sra. Amanda Fone: 19 3807-3401

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Terreno vago
- 2 - ( Oferta de R\$ 13,25 / m<sup>2</sup> )
- 3 - Imóvel à 4,6 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$11 = \frac{400.000,00}{30.200} \times 0,9 \times 1,10 = \mathbf{R\# 13,11 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

64

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0012

Tipo : Terreno  
Endereço : Estrada do Pantaleão - s/nº  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 8.970.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 1.669.800,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago  
Padrão : Idade : 0 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alameda Imóveis  
Endereço - Praça da Bandeira, 10  
Contato - Sra. Graziela Fone: 19 3808-1764

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Terreno vago
- 2 - ( Oferta de R\$ 5,37 / m² )
- 3 - Imóvel à 7 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$12 = \frac{8.970.000,00}{1.669.800} \times 0,9 \times 1,0 = \mathbf{R\# 4,83 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br





ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

65

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0013

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Siena - s/n°  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.800.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 96.000,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 1,00 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago  
Padrão : Idade : 0 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alameda Imóveis  
Endereço - Praça da Bandeira, 10  
Contato - Sra. Graziela Fone: 19 3808-1764

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Terreno vago
- 2 - ( Oferta de R\$ 18,75 / m<sup>2</sup> )
- 3 - Imóvel à 2,5 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$13 = \frac{1.800.000,00}{96.000} \times 0,9 \times 1,2 = \mathbf{R\# 20,25 / m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

66

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0014

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Carlos Gomes - ao lado nº 56  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO**

**Melhoramentos públicos: Luz, Água, Telefone, Iluminação,  
Pavimentação,**

**Guias e Sarjetas.**

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.800.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 1.750,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 19,00 Formato : Irregular  
Topografia : Declive

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago  
Padrão : Idade : 0 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alameda Imóveis  
Endereço - Praça da Bandeira, 10  
Contato - Sra. Eleize Fone: 19 3808-1764

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Terreno vago
- 2 - (imóvel situado no centro - próximo ao Foro)
- 3 - ( Oferta de R\$ 1.028,57 / m<sup>2</sup> )
- 4 - Imóvel à 110 m do Centro de Amparo - Centro

$$14 = \frac{1.800.000,00}{1.750} \times 0,9 \times 1,35 = \mathbf{R\# 1.249,71 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

67

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0015

Tipo : Terreno  
Endereço : Avenida Europa - ao lado do nº 146  
Bairro :  
Setor : 000 Zona :  
Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO**

**Melhoramentos públicos: Luz, Água, Telefone, Iluminação, Pavimentação,**

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 3.800.000,00

Natureza : Oferta

**DADOS DO TERRENO**

Area : 19.100,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 18,00 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Tipo Construção: Terreno vago

Padrão : Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Alameda Imóveis

Endereço - Praça da Bandeira, 10

Contato - Sra. Eleize Fone: 19 3808-1764

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Terreno vago
- 2 - (imóvel situado próximo ao centro)
- 3 - ( Oferta de R\$ 198,95 / m<sup>2</sup> )
- 4 - Imóvel à 3,3 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$15 = \frac{3.800.000,00}{19.100} \times 0,9 \times 1,20 = \mathbf{R\# 214,87 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

68

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0016

Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada Municipal do Bairro Três Pontes - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18

**DADOS DA REGIÃO****Melhoramentos públicos: NENHUM MELHORAMENTO PÚBLICO - ÁREA BRUTA**

## LIMITROFES

Via 2 : frente 02: Estrada Municipal Bairro dos Pereiras  
 Frente 2 : 1,00 I.F.2 : 1,00

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 14.802.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 157.800,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alameda Imóveis  
 Endereço - Praça da Bandeira, 10  
 Contato - Sra. Eleize Fone: 19 3808-1764

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Terreno vago
- 2 - ( Oferta de R\$ 93,80 / m<sup>2</sup> )
- 3 - Imóvel à 5,1 km do Centro de Amparo - fácil acesso

$$16 = \frac{14.802.000,00}{157.800} \times 0,9 \times 1,10 = \mathbf{R\# 92,00 /m^2}$$

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**RESUMO DE VALORES UNITÁRIOS**

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0001 → R# 10,14 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0002 → R# 20,38 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0003 → R# 3,27 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0004 → R\$ 5,01 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0005 → R# 13,92 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0006 → R# 5,77 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0007 → R# 3,56 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0008 → R# 3,84 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0009 → R# 9,05 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0010 → R# 10,05 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0011 → R# 13,11 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0012 → R# 4,83 /m<sup>2</sup>

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0013 → R# 20,25 /m<sup>2</sup>

~~FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0014 → R# 1.249,71 /m<sup>2</sup>~~

~~FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0015 → R# 214,87 /m<sup>2</sup>~~

~~FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0016 → R# 92,00 /m<sup>2</sup>~~

Os COMPARATIVOS 14, 15 e 16 referem-se a imóveis situados NO CENTRO DE AMPARO, que simplesmente por tal motivo não poderiam compor a relação de comparativos da pesquisa de mercado imobiliários, mas como a matemática confirma esse impropriedade, depreende-se que os seus respectivos valores unitários são os únicos que destoam enormemente dos demais.

Desta forma, os eliminaremos de plano, resultando:

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**RESUMO DE VALORES UNITÁRIOS**

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0001	→	R# 10,14	/m <sup>2</sup>
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0002	→	R# 20,38	/m <sup>2</sup> **
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0003	→	R# 3,27	/m <sup>2</sup> *
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0004	→	R\$ 5,01	/m <sup>2</sup> *
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0005	→	R# 13,92	/m <sup>2</sup> **
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0006	→	R# 5,77	/m <sup>2</sup> *
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0007	→	R# 3,56	/m <sup>2</sup> *
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0008	→	R# 3,84	/m <sup>2</sup> *
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0009	→	R# 9,05	/m <sup>2</sup>
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0010	→	R# 10,05	/m <sup>2</sup>
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0011	→	R# 13,11	/m <sup>2</sup> **
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0012	→	R# 4,83	/m <sup>2</sup> *
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0013	→	R# 20,25	/m <sup>2</sup> **

$$\text{Média Geral} = \frac{123,18}{13} = \text{R\$ } 9,47$$

Eliminando-se os comparativos que discrepam 30% acima e abaixo da média supra, teremos:

Límite Superior: R\$ 12,31

Límite Inferior: R\$ 6,63

Como se depreende restam apenas três comparativos entre os limites superior e inferior, fato que afronta a recomendação das Normas do IBAPE de se valer de um mínimo de cinco elementos.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



Mas não seria só por isso, já que ESTA EXCESSIVA DISPARIDADE INDICA QUE HÁ ALGUMA IRREGULARIDADE NA PESQUISA, aliás, como já adiantamos no início deste capítulo, qual seja:

**“QUANTO MAIOR A ÁREA, MENOR O VALOR UNITÁRIO DE MERCADO E VICE-VERSA”.**

Portanto, o signatário VOLTARÁ A ELENCAR OS COMPARATIVOS EM ORDEM DE GRANDEZA DE ÁREA, mas com a diferença que estes últimos foram homogeneizados segundo as Normas de Avaliações do IBAPE, como segue:

	<u>Valor Univário</u>	<u>Área</u>
01 →	R# 10, 14 /m <sup>2</sup>	224.200,00
02 →	R# 20, 38 /m <sup>2</sup>	720.000,00
03 →	R# 3, 27 /m <sup>2</sup>	960.000,00
04 →	R\$ 5, 01 /m <sup>2</sup>	2.904.000,00
05 →	R# 13, 92 /m <sup>2</sup>	968.000,00
06 →	R# 5, 77 /m <sup>2</sup>	1.064.800,00
07 →	R# 3, 56 /m <sup>2</sup>	2.904.000,00
08 →	R# 3, 84 /m <sup>2</sup>	217.800,00
09 →	R# 9, 05 /m <sup>2</sup>	135.670,00
10 →	R# 10, 05 /m <sup>2</sup>	32.208,00
11 →	R# 13, 11 /m <sup>2</sup>	30.200,00
12 →	R# 4, 83 /m <sup>2</sup>	1.669.800,00
13 →	R# 20, 25 /m <sup>2</sup>	96.000,00

→

Comentado [ALG1]:

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



Resumo de Valores em Ordem de Grandeza de Áreas:

	<u>Valor Univário</u>	<u>Área</u>
11 →	R# 13,11 /m <sup>2</sup>	30.200,00
10 →	R# 10,05 /m <sup>2</sup>	32.208,00
13 →	R# 20,25 /m <sup>2</sup>	96.000,00
09 →	R# 9,05 /m <sup>2</sup>	135.670,00
08 →	R# 3,84 /m <sup>2</sup>	217.800,00
01 →	R# 10,14 /m <sup>2</sup>	224.200,00
02 →	R# 20,38 /m <sup>2</sup>	720.000,00
03 →	R# 3,27 /m <sup>2</sup>	960.000,00
05 →	R# 13,92 /m <sup>2</sup>	968.000,00
06 →	R# 5,77 /m <sup>2</sup>	1.064.800,00
12 →	R# 4,83 /m <sup>2</sup>	1.669.800,00
04 →	R\$ 5,01 /m <sup>2</sup>	2.904.000,00 *
07 →	R# 3,56 /m <sup>2</sup>	2.904.000,00 **

Comentado [ALG2]:

Os asteriscos indicam valores unitários para o mesmo imóvel, com a diferença de que:

\* Valor de “Oferta”, 10%, como todos os demais, exceto o “7”

\*\* Valor de “Venda” (“7”) já realizada. (NÃO SERÁ PLOTADO)

“Fator Oferta”: a diferença entre ambos significaria uma irreal redução entre o valor pedido e o valor vendido, mas ATUALMENTE O MERCADO IMOBILIÁRIO JÁ SE RECUPEROU DA RECENTE CRISE POR QUE PASSOU E PODE SER CONSIDERADO “**NORMAL**”, para a condição de uma **redução 10% indicada pelas Normas de Avaliação.**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

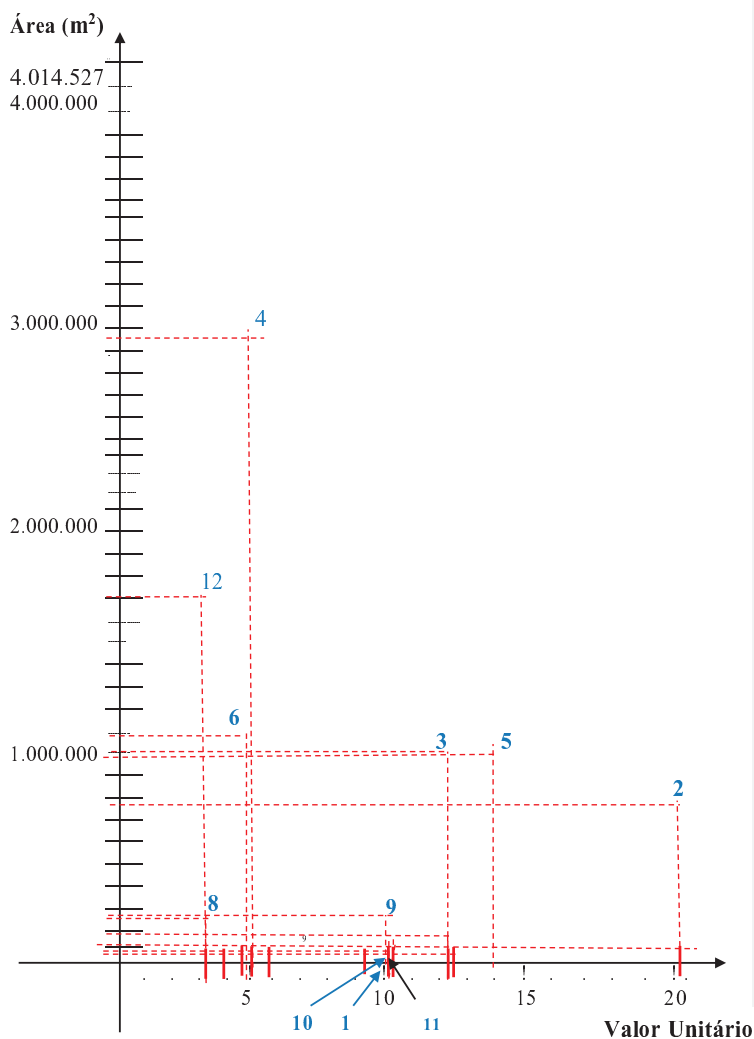
Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br





Com os valões relacionados em grandeza de área, o signatário passará plotar de forma estimada em gráfico, por meio de coordenadas, como segue:



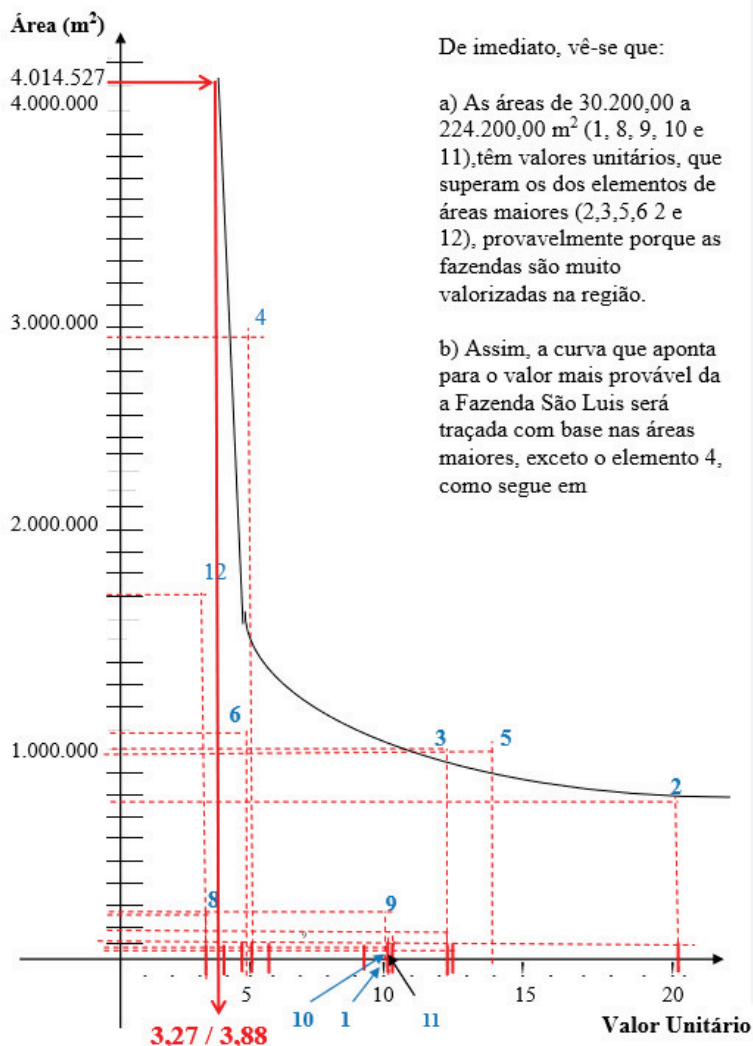
Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



Com os valões relacionados em grandeza de área, o signatário passará plotar de forma estimada em gráfico:



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



Do gráfico supra depreende-se que:

1º) A seta vermelha que sai da área de 4.014.527 m<sup>2</sup>, da “Fazenda São Luiz - Gleba A”, bate na curva de interpolação de valores e nesse ponto aproximado desce na vertical até os espaço de valores entre R\$ 3,27 a R\$ 3,88 /m<sup>2</sup>, tendendo a se aproximar bem mais de R\$ 3,88 /m<sup>2</sup>.

2º) Neste diapasão, tratando-se de uma interpolação de caráter estimativo, o signatário arbitraré o valor unitário de terreno para o imóvel em questão em:

Valor Unitário de Terreno = R\$ 3,80 /m<sup>2</sup> /jan.18

Como consta da Matrícula Imobiliária e dos destaques deste laudo, o imóvel avaliando, “Fazenda São Luiz – Gleba A, Bairro dos Feixos”, tem uma “**Área: 169.889 alqueires ou 4.014.527,00 m<sup>2</sup>**”.

Tendo em vista que o valor unitário destacado no quadro tracejado acima já está devidamente homogeneizado, o valor do terreno será dado pelo produto puro e simples da área pelo valor unitário, como segue:

$$V_{\text{TERRENO}} = (4.014.527,00 \text{ m}^2) \times (\text{R\$ } 3,80 /\text{m}^2) = \text{R\$ } 15.255.202,20$$

Ou, em números redondos:

R\$ 15.300.000,00 / janeiro.2018

Valor do Terreno

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



#### V- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

CONCEITUALMENTE, ESTA AVALIAÇÃO PODE LEVAR A UMA DISCUSSÃO ACADÊMICA, porque o signatário tem um entendimento de fundamento bem diferente do defendido pela DD. Assistente Técnica do Autor.

O signatário pressupõe que como o objetivo do presente laudo é DETERMINAR O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL EM QUESTÃO, no desenvolvimento da avaliação não se pode considerar NENHUM VALOR DE CUSTO, pelo simples fato de no último caso se decair no erro de deixar “misturado alho, com bugalhos”.

A Assistente Técnica do autor defende que, como a construção dos Chalés não está finalizada, não se pode falar ou pensar em valor de venda para o imóvel, então se vale do valor de custo para avaliar todas as edificações da “Fazenda São Luiz – Gleba A”.

**Primeiro**, os Chalés fazem parte apenas de uma pequena parte da fazenda, cujas principais construções já estão prontas e em condições de uso muito antes do início da constituição da área de chalés, a saber, em ordem de importância:

- Casa Sede, ampla e de padrão médio superior;
- Portal de Entrada, em quatro pavimentos e telhados de ambos os lados;
- Lagos grandes e respectivas barragens;
- Casas de caseiros (três);
- Instalações elétricas, hidráulicas e infraestrutura.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Segundo**, a fazenda também dispõe de várias e belas árvores ornamentais já adultas, estradas pavimentadas e de terra, pasto, culturas de pequenos portes e um extenso eucaliptal. Talvez ela não esteja sendo utilizada por questões de ordem legal, cujas interpretações fogem das atribuições de engenheiros e arquitetos.

**Terceiro**, a paralização das obras dos chalés em nada afeta o uso da fazenda como um todo e essa paralização também pode decorrer de questões de ordem legal, pois, sob o aspecto econômico, o valor necessário para o término dos chalés é irrisório, se comparado ao imóvel como um todo.

**Quarto**, entre o valor de custo pretendido pela DD. Assistente Técnica do autor e o valor de venda há uma distância enorme, onde, entre outros diferenciais, cabem os conhecidos “BDI – Benefícios e Despesas Indiretas”, que várias publicações técnicas estimam entre 25 a 35% sobre o valor de custo.

**Quinto**, salvo melhor juízo, do respeitável despacho saneador para esta perícia de engenharia subentende-se a DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA.

Desta forma, **o signatário se valerá da sistemática de avaliação do valor de venda de todas as benfeitorias da fazenda**, inclusive dos 45 Chalés, em fase já bem adiantada de construção, dos quais 3 deles já estão sendo habitados.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



A avaliação da Assistente Técnica do autor, para que não se diga que ela não foi devidamente analisada, se vale do **método de custo da construção**. Dessa avaliação, o signatário também detectou um equívoco na avaliação da Casa Sede, ao se atribuir apenas 50% do estágio das instalações elétricas e hidráulica, pois ambas estão completas (100%), fato que depois ela própria corrigiu em tempo.

OS VALORES UNITÁRIOS DE VENDA SERÃO OBTIDOS PELAS NORMAS D “IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA”, a seguir reproduzida:


Valores de Edificações

**Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas**

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	
			1.1.2- Padrão Simples	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	
			1.2.2- Padrão Proletário	
			1.2.3- Padrão Econômico	
			1.2.4- Padrão Simples	
			1.2.5- Padrão Médio	
			1.2.6- Padrão Superior	
			1.2.7- Padrão Fino	
			1.2.8- Padrão Luxo	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
1.3.3- Padrão Médio			Sem elevador Com elevador	
1.3.4- Padrão Superior			Sem elevador Com elevador	
1.3.5- Padrão Fino				
1.3.6- Padrão Luxo				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino	
			2.1.6- Padrão Luxo	
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	
			2.2.2- Padrão Simples	
			2.2.3- Padrão Médio	
			2.2.4- Padrão Superior	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	
			3.1.2- Padrão Médio	
			3.1.3- Padrão Superior	

\* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

79

**V/1- Avaliação de Cada Construção**

Seguindo a mesma ordem da avaliação preliminar que nos foi apresentada como subsídio pela Assistente Técnica do autor e seu auxiliar, ambos abaixo identificados, teremos:

**Adriana Landucci**  
**Engenheira Agrimensora**  
**CREA: 0601303878**  
**CPF: 055741128-92**


**Felipe Yuzo Tanaka**  
**Engenheiro Civil**  
**CPF: 413369808-85**

Atenciosamente,

**Felipe Yuzo Tanaka**

Tel.: +55 11 2985-1101  
E-mail: [ftanaka@binswanger.com.br](mailto:ftanaka@binswanger.com.br)



**Binswanger Brazil**  
100 Offices Worldwide  
Real Estate Solutions 

**R. Libero Badaró, 377 - 27º andar - Centro**  
01009-000 | São Paulo – SP | Brasil  
[www.binswangerbrazil.com.br](http://www.binswangerbrazil.com.br)

Eng. Andre, envio cálculo ajustado da casa sede (100% hidráulica e elétrica concluídos).

Atenciosamente,

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



### V/1.1- Casa Sede

De início, a avaliação corrigida da DD. Assistente Técnica do autor:

#### CASA SEDE

**Descrição:** Casa composta por recepção, quatro salões, cozinha, corredor e dois sanitários. Pos estrutura em concreto armado e armadura metálica e fechamento em alvenaria guarnecida de reboco com pintura acrílica. Telhado com telhas de barro em quatro águas. Paredes internas em alvenaria guarnecida de reboco com pintura látex. Piso cerâmico. Laje em concreto armado com forro de madeira. Portas de rotação em madeira com uma folha e janelas com esquadilha de madeira do tipo bandeira.

**Grupo:** 1.2 - Casa

**Padrão:** 1.2.6 - Padrão superior

**Idade aparente:** 25 anos



Estapas construtivas	Estapas concluídas	Estimativa de conclusão da etapa	Gasto por etapa
Serviços preliminares	3,9%	100%	R\$10.902,08
Movimentação de terra	1,0%	100%	R\$2.795,41
Infraestrutura	4,4%	100%	R\$12.299,79
Superestrutura	16,8%	100%	R\$46.962,82
Vedação	11,7%	100%	R\$32.706,25
Esquadilhas	12,7%	100%	R\$35.501,65
Cobertura	8,8%	100%	R\$24.599,57
Instalações hidráulicas	13,1%	100%	R\$36.619,82
Instalações elétricas	4,8%	100%	R\$13.417,95
Impermeabilização e isolamento térmica	0,0%	0%	R\$0,00
Revestimento(piso, parede e forro)	29,6%	100%	R\$82.744,01
Vidros	0,0%	0%	R\$0,00
Pintura	8,0%	100%	R\$22.363,25
Serviços complementares	0,0%	0%	R\$0,00
<b>Estimativa de conclusão do imóvel:</b>	<b>98,1%</b>		<b>R\$320.912,59</b>

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





Deixando o “Valor de Custo” e adotando o “ Valor de Venda”, porém, endossando os parâmetros básicos e o índice indicado pelo IBAPE, teremos:

Padrão: 1.2.6 – Casa de padrão superior

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.6 - Padrão Superior	2.356	2.656	3.008

R8N / janeiro.18 = R\$ 1.334,45 /m<sup>2</sup>

Idade aparente: 15 anos / 60 anos

Depreciação : 0,825

Área: 209,48 m<sup>2</sup>

Substituindo-se, teremos:

Valor da Casa Sede = (2,656 x R\$ 1.334,45) x 0,825 x 209,48

Valor da Casa Sede = R\$ 612.5529,33

Ou em números redondos:

**Valor da Casa Sede = R\$ 612.500,00 / jan.18**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



### V/1.2- Portaria

A partir da mesma sistemática avaliatório do subcapítulo anterior, teremos:

Padrão: 2.1.2 – Escritório padrão simples, intervalo

Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
	Com elevador	1,234	1,410	1,620

R8N / janeiro.18 = R\$ 1.334,45 /m<sup>2</sup>

Idade aparente: 15 anos / 60 anos

Depreciação : 0,825

Área: 71,17 m<sup>2</sup>

Substituindo-se, teremos:

Valor da Portaria = (1,206 x R\$ 1.334,45) x 0,825 x 71,17

Valor da Portaria = R\$ 94.493,19

Ou em números redondos:

**Valor da Portaria = R\$ 94.500,00 / jan.18**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



### V/1.3- Capela

A partir da mesma sistemática avaliatório do capítulo V/1.1, teremos:

Padrão: 1.2.3 – Casa padrão econômico, intervalo médio.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

R8N / janeiro.18 = R\$ 1.334,45 /m<sup>2</sup>

Idade aparente: 25 anos / 60 anos

Depreciação : 0,575

Área: 28,00 m<sup>2</sup>

Substituindo-se, teremos:

Valor da Capela = (1,00 x R\$ 1.334,45) x 0,575 x 28,00

Valor da Capela = R\$ 21.484,64

Ou em números redondos:

**Valor da Capela = R\$ 21.500,00 / jan.18**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**V/1.4- Duas Casas Geminadas, tipo Caseiro**

A partir da mesma sistemática avaliatória do capítulo V/1.1, teremos:

Padrão: 1.2.5 – Casa padrão médio, intervalo médio

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

R8N / janeiro.18 = R\$ 1.334,45 /m<sup>2</sup>

Idade aparente: 30 anos / 60 anos

Depreciação : 0,4175

Área: 122,97 m<sup>2</sup>

Substituindo-se, teremos:

Valor das duas Casas Geminadas = (2,154 x R\$ 1.334,45) x 0,417 x 122,97

Valor das duas Casas Geminadas = R\$ 147.395,16

Ou em números redondos:

**Valor das duas Casas Geminadas = R\$ 147.400,00 / jan.18**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**V/1.5- Casa do Zelador**

A partir da mesma sistemática avaliatório do capítulo V/1.1, teremos:

Padrão: 1.2.5 – Casa padrão médio, intervalo médio

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1.903	2.154	2.355

R8N / janeiro.18 = R\$ 1.334,45 /m<sup>2</sup>

Idade aparente: 30 anos / 60 anos

Depreciação : 0,4175

Área: 93,86 m<sup>2</sup>

Substituindo-se, teremos:

Valor da Casa do Zelador = (2,154 x R\$ 1.334,45) x 0,417 x 93,86

Valor das Casas do Zelador = R\$ 112.503,13

Ou em números redondos:

**Valor da Casa do Zelador = R\$ 112.500,00 / jan.18**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**V/1.6- Condomínio de Chalés**

Neste item “CHALÉS” uma qualquer avaliação mais precisa se torna bem mais difícil ou, por causa de um caso totalmente atípico, impossível:

À EXCEÇÃO DE TRÊS UNIDADES FINALIZADAS, DAS QUAIS DUAS JÁ ESTAVAM SENDO HABITADAS, **TOOS OS 42 CHALÉS ESTAVAM INFESTADOS POR VESPAS, GRANDES E VERMELHAS, COM A CONSEQUÊNCIA DE QUE UM ATAQUE EM EXAME PORIA EM RISCO A VIDA DO SIGNATÁRIO, ASSISTENTES TÉCNICOS E AUXILIARES.**

Desta forma, em consenso, o signatário decidiu que as vistorias a cada um dos 42 chalés infestados com vespas seriam feitas à média distância, suficiente para tirar as fotografias e anotar o estado externo dos mesmos.

Como resultado, entendemos que deveríamos classificá-los em distintos estágios de obra, obtendo:

<u>Descrição</u>	<u>Área total construída</u>	<u>Quantidade</u>
35 Chalés - tipo 1	2686,60 m <sup>2</sup>	35
10 Chalés - tipo 2	518,30 m <sup>2</sup>	10

<u>Idade</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Estado de conservação</u>	<u>Fator de depreciação</u>
25	60	Reparos simples	0,575
25	60	Reparos simples	0,575

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



### 35 Chalés, tipo 1

A partir da mesma sistemática avaliatório do capítulo V/1.1, teremos:

Padrão: 1.2.4 – Casa padrão simples – intervalo mínimo

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

R8N / janeiro.18 = R\$ 1.334,45 /m<sup>2</sup>

Idade aparente: 25 anos / 60 anos

Depreciação : 0,575

Área: 2.686,60 m<sup>2</sup>

Substituindo-se, teremos:

Valor de 35 Chalés tipo 1 = (1,251 x R\$ 1.334,45) x 0,575 x 2.686,60

Valor de 35 Chalés tipo 1 = R\$ 2.578.876,06

Ou em números redondos:

**Valor de 35 Chalés tipo 1 = R\$ 2.600.000,00 / jan.18**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



### 10 Chalés, tipo 2

A partir da mesma sistemática avaliatório do capítulo V/1.1, teremos:

Padrão: 1.2.4 – Casa padrão simples – intervalo médio

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

R8N / janeiro.18 = R\$ 1.334,45 /m<sup>2</sup>

Idade aparente: 25 anos / 60 anos

Depreciação : 0,575

Área: 518,30 m<sup>2</sup>

Substituindo-se, teremos:

Valor de 10 Chalés tipo 2 = (1,497 x R\$ 1.334,45) x 0,575 x 518,30

Valor de 10 Chalés tipo 2 = R\$ 595.351,096

Ou em números redondos:

**Valor de 10 Chalés tipo 2 = R\$ 595.400,00 / jan.18**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br





**V/2- Resumo dos Valores de Construção**

Com base nos resultados obtidos para cada uma das construções que integram a “Fazenda São Luiz – Gleba A”, obtidos no capítulo V/1 anterior, teremos:

Valor da Casa Sede.....=	R\$ 612.500,00
Valor da Portaria..... =	R\$ 94.500,00
Valor da Capela..... =	R\$ 21.500,00
Valor das duas Casas Geminadas.... =	R\$ 147.400,00
Valor da Casa do Zelador..... =	R\$ 112.500,00
Valor de 35 Chalés tipo 1..... =	R\$ 2.600.000,00
Valor de 10 Chalés tipo 2..... =	R\$ 595.400,00
	-----
	R\$ 4.183.800,00

Ou em números redondos:

R\$ 4.200.000,00 /janeiro.18

Valor das Construções

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



40 anos

## VI- AVALIAÇÃO DAS CULTURAS

Na “Fazenda São Luiz – Gleba A” encontramos poucas culturas, entre as principais:

\* as árvores ornamentais já adultas, que na verdade estão atreladas ao padrão construtivo da Casa Sede e portanto não serão avaliadas;

\* o eucaliptal, formado por diversos Talhões, alguns dos quais mais recentemente atingidos por fogo, cujos troncos remanescentes não servem sequer para a comercialização como lenha, tendo em vista que o custo de contratação de uma empresa que os retire e os leve ao mercado se torna economicamente inviável.

Desta forma, como cultura será considerado e avaliado apenas o eucaliptal.

### VI/1 - Levantamento Aéreo por Drone

A pedido do signatário, a DD. Assistente Técnica do autor deslocou para a vistoria conjunta um técnico especializado no comando de voo por DRONE, Felipe, ao qual já nos referimos anteriormente.

O resultado do levantamento aéreo nos foi apresentado em duas diferentes plantas, a saber:

- Planta da Área Total do Eucaliptal
- Planta das Áreas dos Quinhões

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)

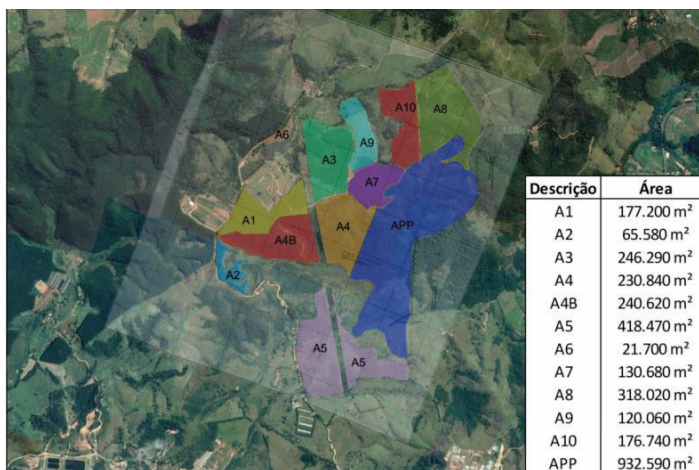


**V/1.1- Planta da Área Total do Eucalipto**



**Foto 119**

**V/1.2- Planta de Áreas de Cada Quiinhão**



**Foto 119**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lemc@terra.com.br](mailto:a.lemc@terra.com.br)



Destacando de forma ampliada o quadro de áreas da foto aérea anterior, teremos:

Descrição	Área
A1	177,20 m <sup>2</sup>
A2	65,58 m <sup>2</sup>
A3	246,29 m <sup>2</sup>
A4	230,84 m <sup>2</sup>
A4B	240,62 m <sup>2</sup>
A5	418,47 m <sup>2</sup>
A6	21,70 m <sup>2</sup>
A7	130,68 m <sup>2</sup>
A8	318,02 m <sup>2</sup>
A9	120,06 m <sup>2</sup>
A10	176,74 m <sup>2</sup>
A>P	932,59 m <sup>2</sup>

Do quadro supra, foi destacado em vermelho a área total das “APPs = ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE”, que, como é de consenso geral até entre leigos, são áreas preservadas em função das suas importâncias para o Meio Ambiente. Entre elas destacam-se: as matas no entorno das minas d’águas, as de inclinação improdutivas e as das faixas ao longo de talvegues, córregos e rios, entre outras que não se encaixam no perímetro do imóvel em questão:

O que chama a atenção de imediato é a diferença substancial entre a área total de 2.752.500,00 m<sup>2</sup> da primeira planta e a soma das áreas dos 10 quinhões de 2.146.200,00 m<sup>2</sup>, senão vejamos:

=> Área Total Geral.....	2.760.000,00 m <sup>2</sup>
=> Área Total dos Quinhões.....	2.146.200,00 m <sup>2</sup> .
	-----
	613.800,00 m <sup>2</sup>

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



Como já foi dito, uma diferença substancial que à primeira vista só pode ser explicada por um equívoco do engenheiro Francis Stadutto, pois que uma estimativa da própria Assistente do autor foi com uma boa margem de aproximação confirmado pelo signatário.

Portanto, para fins de avaliação, resulta:

**Área Total do Eucaliptal: 2.760.000,00 m<sup>2</sup>**

Em uma parte mais adiantada deste laudo, o signatário junta um Parecer Técnico do **engenheiro agrônomo FRANCIS WAREN RAMUNDO STADUTO - CREA 060176009**, que em síntese se valeu dos seguintes parâmetros:

“Área total plantada: → 2.146,20 ha      Corrigida para 274,65 ha

Espécie: *Eucalyptus spp*

2.    **Espaçamento:** 3,0 x 2,0 m
3.    **Densidade de plantio:** 1.667 plantas/ha
9.    **Clima:**            sub tropical Cfb
10. **Bioma:**           cerrado, com manchas de vegetação nativa em estágio inicial, médio e avançado
11. **Corte/desbaste:**    com ocorrência.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



### VI/1.3- Áreas de Pastagem

Sobre a área de pastagem, como o signatário não tem atribuição para descrevê-la à contento, também nos valeremos do que foi explicado pelo Agrônomo Francis Stadutto, como segue:

*“A pastagem degradada pode ser caracterizada pelos parâmetros: perda do vigor, da produtividade, da capacidade de recuperação natural para sustentar os níveis de produção e da qualidade exigida pelos animais; além disso, não supera os efeitos nocivos de pragas, doenças e plantas invasoras.*

*Sendo um processo evolutivo da perda da produtividade, vigorosidade e das condições desejáveis do solo, ligadas aos níveis de produção e qualidade exigidas pelos animais, a degradação de pastagem, pode-se entender como a queda na produção e valor nutritivo da forragem.*

*As áreas não recebem nenhum tipo de manejo (adubação, aração, tratamento fitossanitário, calagem, subsolagem, gradagem etc.) sem a utilização de tais manejos as áreas de pastagens se degradam ocorrendo perda de vigor e produtividade.*

*Com a perda de vigor e produtividade a áreas diminuem sua capacidade de suportar exploração de animais.*

*Sem utilidade como pastagem pelos animais a área referida assume apenas o “valor da terra” sem ter um valor como pastagem.*

Os grifos supra são do signatário e servem para ressaltar quem, enfim, **NÃO HÁ VALOR PARA EVETUAIS ÁREAS QUE APARECEM SER DE PASTAGEM.**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.lemc@terra.com.br



#### **VI/1.4- Valor do Eucaliptal**

Deste laudo, já fizemos constar:

##### **1.4.1- Área Total do Eucaliptal: 2.756.500,00 m<sup>2</sup>**

Em seguida, será preciso estimar a área queimada do eucaliptal, para então se calcular com um mínimo de precisão o valor de volume de madeira do eucaliptal.

Como melhor do que o signatário, do que o agrônomo por nós contratado e até mesmo da Assistente Técnica do autor, HÁ DE SE LEVAR EM CONTA A ESTIMATIVA DO TÉCNICO FELIPE, QUE SOBREVU TODA A EXTENSÃO DO EUCALIPTAL (vide fotos aéreas a partir da próxima folha) e que assim se manifestou:

*“...entendemos ser de aproximadamente 8% com base em estimativa visual durante vistoria "in loco" e fotos aéreas obtida pelo Drone porém não garantimos sua exatidão.*

Portanto, teremos:

##### **1.4.2- Área do Eucaliptal passível de Comercialização**

$$2.756.500,00 \text{ m}^2 \times (1 - 0,08) = 2.535.980,00 \text{ m}^2$$

Ou em números redondos:

$$\text{Área do Eucaliptal passível de Comercialização} = 2.540.000,00 \text{ m}^2$$

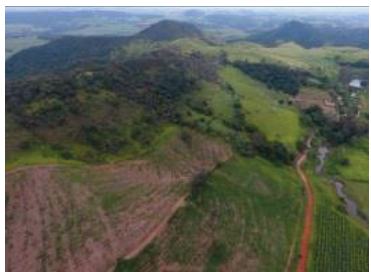
Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



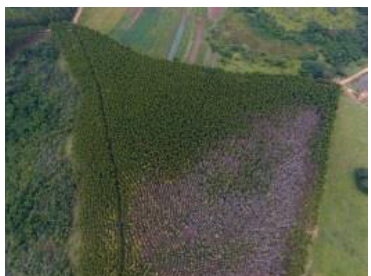
**ALGUMAS FOTOS DO DRONE**



**Foto 120**



**Foto 121**



**Foto 122**



**Foto 123**



**Foto 124**



**Foto 125**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





**Foto 126 e Foto 127**



**Foto 128 e Foto 129**



**Foto 130**



**Foto 131**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



Lagos, construídos por barragem, cujo custo integra o valor da fazenda em si.

Condomínio de 45 chalés

Linha de energia de alta tensão.

**Foto 132 e Foto 133:** Vista aérea de importância, já que em continuação às anteriores mostram:

- \* o Condomínio de 45 Chalés;
- \* a faixa de transmissão de energia elétrica de alta tensão;
- \* algumas partes do eucaliptal, queimadas e prejudicadas para venda..

Retomando, passaremos à avaliação da:

**Área do Eucaliptal passível de Comercialização = 2.540.000,00 m<sup>2</sup>**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



O trabalho do engenheiro agrônomo Francis Stadutto, contratado como auxiliar do signatário, para a avaliação da cobertura vegetal, cujos procedimentos básicos de vistoria constarão deste laudo, devidamente assinado.

Os serviços de campo realizados pelo eng. Francis estão abaixo ilustrados:



**Foto 134**



**Foto 135**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 136**



**Foto 137**



**Foto 138**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



40 anos

ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

101



**Foto 139**



**Foto 140**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

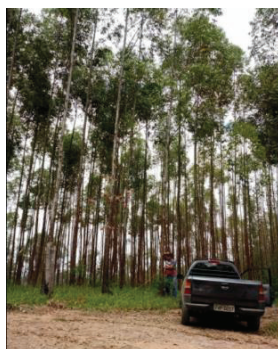
E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 141**



**Foto 142**



**Foto 143**

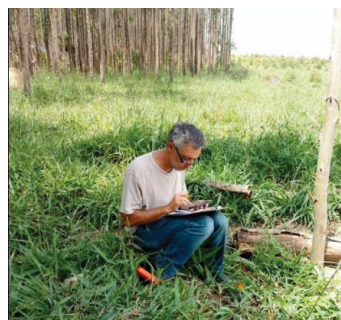
Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 144**



**Foto 145**



**Foto 146**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**Foto 147**



**Foto 148**



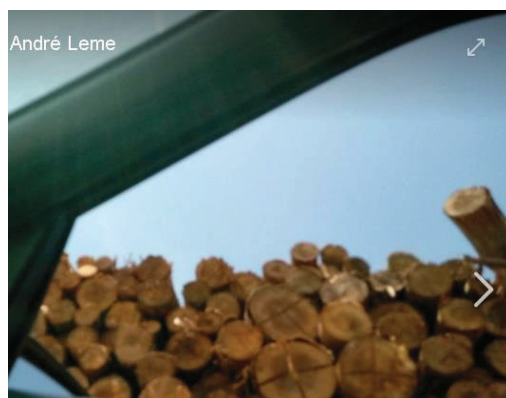
**Foto 149**

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





**Foto 150**

Pelo que as fotografias ilustram existem árvores de eucalipto de troncos que em média são correspondentes a 7 anos.

O levantamento do volume de madeira passível de comercialização é desenvolvido para **quantificação e qualificação das florestas**, com vistas a produção de madeira e outros produtos, bem como à conservação ambiental, utilizando-se de técnicas estatísticas de amostragem, para determinação do volume da madeira e do incremento médio anual (IMA) dentro do ciclo produtivo da espécie.

Os inventários florestais realizados são a disponibilidade de conhecer o volume de madeira atual e futura, comprar e vender terras, comprar e vender madeiras, conhecer o custo da produção de madeira sob diferentes alternativas de manejo e avaliar e calcular a exaustão florestal. (POWEL, 1994). De uma forma geral, o inventario florestal deve fornecer as informações básicas da situação presente e lastrear as decisões do planejamento das atividades futuras (FERREIRA, 1985).

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



Dentre as diversas técnicas estatísticas utilizadas no setor florestal, em primeiro lugar podemos citar a estatística descritiva, estatística experimental e modelagem na qual é utilizada para construir, equações de volume, utilizadas para quantificar variáveis de difícil previsão com caráter de determinar o potencial de diferentes seguimentos do setor florestal, baseado nos princípios e métodos de representação da população por técnicas de amostragem. (SANTOS. et.al., 2003); (SCOLFORO, 2011).

Contudo, o **levantamento desenvolvido** foi realizado para a determinação de volume de madeira de florestas plantadas (homogêneas) de clones da espécie de *Eucalyptos ssp.* com o **objetivo de quantificar volume de madeira efetivamente plantado.**

**Obviamente, o técnico Felipe,** auxiliar da DD. Assistente Técnica do autor, que na presença do signatário sobrevoou com um Drone dotado de câmaras de filmagem e de fotografias, **pôde estabelecer com razoável precisão a área de plantio,** chegando aos já citados **2.540.000,00 m<sup>2</sup>,** que foram aferidos positivamente com boa aproximação pelo signatário.

Área de eucalipto estimada com base ao mapa do Google Earth - 2.746.500 m<sup>2</sup>

#### RESULTADOS E DISCUÇÕES

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



Para obter valores representativos da área estudada foi determinado o cálculo do volume da madeira para cada clone de forma individual, seguindo a descrição de cada talhão.

Há várias fórmulas que podem equalizar essa defasagem de praticamente três anos, principalmente porque há de se considerar o que ainda falta de **mão de obra** de manutenção até o final dos trabalhos de botafora da madeira:

- \* **corte das árvores;**
- \* **descascar das toras;**
- \* **corte das toras em torno de 3 m de comprimento.**

Cumprido salientar que a mais moderna técnica de retirada de partes do plantio de eucalipto é feita por um único veículo, parecido com um trator, dotado de um jogo de serralheiras na parte frontal, que em um só ato corta, derruba a árvore, tira a sua casca e a fatia em toras de cerca de 3 m.

Na referência agrônômica, o engenheiro agrônomo contratado pelo signatário para acompanhar a vistoria, FRANCIS WARENR RAMUNDO STADUTO, CREA 0601760097, assim se manifestou:

*“Eucalyptus (do grego, eu + καλύπτω = "bem coberto") é um gênero de plantas com flor da família Myrtaceae que agrupa as espécies conhecida pelo nome comum de **eucalipto**, ainda que o nome se aplique a outros gêneros de mirtáceas, nomeadamente a algumas espécies arbóreas dos gêneros Corymbia e Angophora. São, em termos gerais, árvores e, em alguns raros*

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



*casos, arbustos, nativas da Oceania, onde constituem de longe o gênero dominante da flora. O gênero inclui mais de 700 espécies, quase todas originárias da Austrália, existindo apenas um pequeno número de espécies próprias dos territórios vizinhos da Nova Guiné e Indonésia, e mais uma espécie (a mais setentrional) no sul das Filipinas. Adaptados a praticamente todas as condições climáticas, os eucaliptos caracterizam a paisagem da Oceania de uma forma que não é comparável a qualquer outra espécie, noutro continente.*

Área total plantada: 2.745.500,00 m<sup>2</sup> (definida por Drone, no GoogleMaps)

1. **Espécie:** *Eucalyptus spp*
2. **Espaçamento:** 3,0 x 2,0 m
3. **Densidade de plantio:** 1.667 plantas/ha
9. **Clima:** *sub tropical Cfb*
10. **Bioma:** *cerrado, com manchas de vegetação nativa em estágio inicial, médio e avançado*
11. **Corte/desbaste:** *com ocorrência.*
12. *A cultura apresenta aspecto heterogêneo devido aos cortes e parte da cultura foi afetada por fogo em meados de agosto de 2017, quando houve perda de parte do volume da madeira.*

#### ***Inventário florestal***

*Inventário florestal é toda atividade objetivando a quantificação e qualificação das florestas (árvores, fauna, insetos, etc), com vistas a produção de madeira e outros produtos e /ou a conservação ambiental, utilizando-se de técnicas estatísticas de amostragem. Dentre os principais motivos da realização de um processo de inventário, podemos citar os*

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lemc@terra.com.br](mailto:a.lemc@terra.com.br)



*seguintes aspectos: determinar o potencial produtivo da floresta; mapear fatores bióticos e abióticos que influenciam a produção da floresta; determinar os custos de produção no caso de florestas plantadas; definir estratégias de manejo para obter uma produção sustentada. Dos principais tipos de inventário florestal utilizado mundialmente podemos enumerar os seguintes, inventário nacional, solicitado pela união para conhecer os potenciais de suas riquezas, inventário regional ou de pré-investimento, que é utilizado antes da realização de um investimento, pode ser realizado tanto pela massa governamental, como por empresas com interesse na exploração de algum bem. Nas áreas de florestal plantadas onde o investimento é maior e as atividades são mais intensas os inventários são utilizados para pré corte da floresta, para controle de qualidade e inventário contínuos almejando determinar o incremento médio da floresta. Os objetivos dos inventários realizados para manejo florestal são a disponibilidade de conhecer o volume de madeira atual e futura, comprar e vender terras, comprar e vender madeiras, conhecer o custo da produção de madeira sob diferentes alternativas de manejo e avaliar e calcular a exaustão florestal. Além do potencial madeireiro, com caráter conservacionista, o inventário terá que ser utilizado para a quantificação do sequestro e acumulação de Carbono (POWEL, 1994). De uma forma geral, o inventario florestal deve fornecer as informações básicas da situação presente e lastrear as decisões do planejamento das atividades futuras (FERREIRA, 1985).*

*Podemos definir quatro grandes grupos que da estatística utilizado no setor florestal, em primeiro lugar podemos citar a estatística descritiva, utilizada para demonstrar as situações do setor através de gráficos e tabelas, orientando os gestores nos processos administrativos; a estatística experimental, muito utilizado igualmente como nas culturas agrícolas para confirmar e validar os resultados dos experimentos*

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lmc@terra.com.br](mailto:a.lmc@terra.com.br)



*realizados, desde a produção de mudas, diversas técnicas de manejos e diferentes métodos de colheita; a modelagem visando construir, principalmente equações de volume, utilizadas para quantificar variáveis de difícil predição e por fim o inventário florestal, com caráter de determinar o potencial de diferentes seguimentos do setor florestal, baseado nos princípios e métodos de representação da população por técnicas de amostragem.*

***Volume de madeira ( $V_m$ )***

*Para a cultura de Eucalyptus comercial o IMA é representado pelo ponto ótimo de corte que com cerca de 7 a 8 anos.*

*Para plantios de eucalipto que mantenham a mesma densidade de plantio (sem realizações de desbastes) ao longo do ciclo de produção, e cujo interesse seja apenas o volume de madeira, a idade ótima de corte do ponto de vista técnico é atingida quando o valor do IMA iguala-se ao valor do ICA, ou seja, o valor do Incremento médio anual (IMA) seja igual ao valor do Incremento corrente anual.*

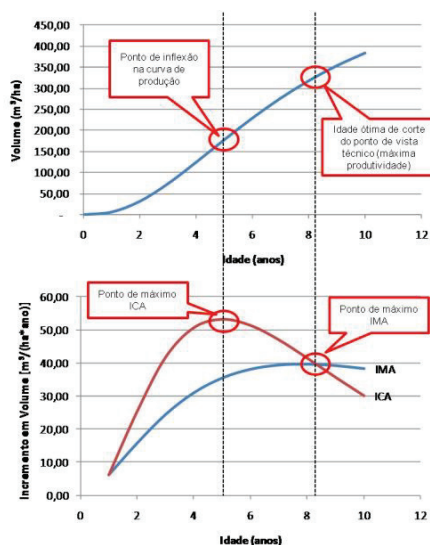
*Nesta idade, o plantio de eucalipto atinge o valor máximo de produção de volume de madeira por unidade de área por ano. A função de crescimento de uma floresta apresenta uma curva em forma sigmoide, com taxas de crescimento crescentes até certo ponto, passando por um ponto de inflexão da curva, e apresentando taxas decrescentes de crescimento a partir daí, tendendo a um patamar de volume de madeira por hectare, determinado pelo material genético e pela qualidade do local de plantio.*

*A Figura abaixo apresenta um gráfico do comportamento esperado da produção de madeira ao longo do tempo, e a sua relação nas curvas do IMA e do ICA, identificando a idade ótima de corte do ponto de vista técnico.*

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lmc@terra.com.br](mailto:a.lmc@terra.com.br)



Escolha da idade ótima de corte do ponto de vista técnico. IMA = 40 m<sup>3</sup>/ha/ano

Para o exemplo apresentado na Figura, a idade ótima de corte do ponto de vista técnico seria com pouco mais de oito anos de idade, sendo esta a duração do ciclo da floresta que permite a obtenção do maior volume de madeira por unidade de área por ano (máximo IMA). Vale ressaltar, que esta idade varia de acordo com a curva de crescimento da floresta, devendo ser avaliada para cada plantio, ou para uma amostra representativa do plantio em questão, por meio das técnicas de inventário e biometria florestal.

Fora deste ponto não há viabilidade econômica, pois há diminuição no incremento.

Para determinação do volume de madeira ( $V_m$ ) foi utilizado o método empírico por determinação de volume, considerando o espaçamento entre as linhas de plantio e, neste caso, de 3,0 x 2,0m.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



Considerando também o **IMA (incremento médio anual)** brasileiro para a espécie de Eucalypto que é de **40 m<sup>3</sup>/ha/ano**, segundo a Indústria Brasileira de Árvores (IBA), 2016 e a Associação Brasileira de Produtores de Florestas Plantadas (ABRAF), 2013.

**Para a região do Estado de São Paulo (ESP), o IMA atinge faixas médias de 60 m<sup>3</sup>/ha/ano, segundo as fontes supra citadas.**

Para o plantio avaliado de 7 anos foram calculados com a média do IMA brasileiro e IMA do Estado de São Paulo.

#### **Levantamento do volume de madeira**

O levantamento é desenvolvido para quantificação e qualificação das florestas, com vistas a produção de madeira e outros produtos e /ou a conservação ambiental, utilizando-se de técnicas estatísticas de amostragem, para determinação do volume da madeira e do incremento médio anual (IMA) dentro do ciclo produtivo da espécie arbórea.

Os inventários florestais realizados são a disponibilidade de conhecer o volume de madeira atual e futura, comprar e vender terras, comprar e vender madeiras, conhecer o custo da produção de madeira sob diferentes alternativas de manejo e avaliar e calcular a exaustão florestal. (POWEL, 1994). De uma forma geral, o inventário florestal deve fornecer as informações básicas da situação presente e lastrear as decisões do planejamento das atividades futuras (FERREIRA, 1985).

Dentre as diversas técnicas estatísticas utilizadas no setor florestal, em primeiro lugar podemos citar a estatística descritiva, estatística experimental e modelagem na qual é utilizada para construir, equações de volume, utilizadas para quantificar variáveis de difícil predição com caráter de determinar o potencial de diferentes seguimentos do setor florestal,

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





baseado nos princípios e métodos de representação da população por técnicas de amostragem. (SANTOS. et.al., 2003); (SCOLFORO, 2011).

Contudo, o levantamento desenvolvido foi realizado para a determinação de volume de madeira de florestas plantadas (homogêneas) de clones da espécie de *Eucalyptos ssp.* Com o objetivo de quantificar volume de madeira efetivamente plantado.

**Metodologia:** O levantamento foi em 09 de março de 2018, na Fazenda São Luis – Gleba A, município de Amparo (22° 42' 5" S, Longitude: 46° 45' 52" O) no Estado de São Paulo.

Inicialmente antes do levantamento observaram-se as características silviculturais do plantio que apontaram somente um ciclo produtivo.

Constatou-se que diversas áreas foram atingidas por fogo em meados de agosto de 2017, o que afetou a produção de madeira e, inclusive diversos talhões, foram prejudicados de tal forma que comprometeu toda produção.

**“A área total avaliada tem 274,65 ha”**, dividida em 10 talhões com áreas de tamanhos variáveis, com plantio distribuído em espaçamento entre plantas de 3,0 x 2,00 m apresentando um número de 1.667 árvores/ha.

#### Referência bibliográfica

FERREIRA C. A. Inventário em Florestas de Eucalipto e projeções de crescimento. Boletim Informativo do IPEF v.39 p.23-39.1985.

POWEL, D. S.; McWILLIAMS W.H. and BIRDSEY R.A. Forest Inventory. *Journal of Forestry*, v.92, n.12, p. 6-11. 1994.

SANTOS et. al., Utilização de métodos estatísticos em inventário florestal. Seminário apresentado à disciplina Estatística Experimental. Piracicaba, 07 de dezembro de 2003.

SCOLFORO, J. S. Inventário e Manejo Florestal. Textos acadêmicos. Editora Universidade Federal de Lavras – UFLA. 561 p. 2011.

FRANCIS WAREN RAMUNDO STADUTO  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
CREA 0601760097

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.lemc@terra.com.br



### V/2- Valor de Mercado do Eucalipto

#### **Resposta por Celso Foelkel: / Answer by Celso Foelkel:**

**Caro Alcides,** boa tarde.

Sua pergunta é difícil de se responder, pois faltam dados gerais dos povoamentos, você me diz que possuem bom desenvolvimento, mas isso é definitivamente uma incógnita. Em plantios de produtores rurais, se a espécie for adequada à sua região e você tenha utilizado boa tecnologia florestal, posso inferir que o rendimento esteja por volta de 35 m<sup>3</sup>/ha.ano, o que aos 7 anos daria uma produção de 245 m<sup>3</sup>/ha, de toras com casca. O teor de casca deve estar por volta de 12% em volume. Logo ficaremos com 215 m<sup>3</sup> sólidos de madeira por hectare.

O valor da madeira do eucalipto em pé, de acordo com algumas fontes confiáveis varia entre 35 a 50 reais por metro cúbico sólido.

Veja alguns dados em:

<http://www.cepea.esalq.usp.br/florestal/files/2011/04abr.pdf>

<http://www.cepea.esalq.usp.br/florestal/files/2011/04abr.pdf>

<http://www.cepea.esalq.usp.br/florestal/files/2011/04abr.pdf>

<http://www.cepea.esalq.usp.br/florestal/files/2011/04abr.pdf>

<http://www.ciflorestas.com.br/cotacoes.php>



Eucalyptus Online Book  
& Newsletter

Pergunte ao Euca Expert / Ask the Euca X Pert

[www.eucalyptus.com.br](http://www.eucalyptus.com.br)

[www.celso-foelkel.com.br](http://www.celso-foelkel.com.br)

Perguntas / Questions

Pergunta nº: 1019/Question nº: 1019

**Título / Title: Volume e preço do eucalipto em pé**  
Por: / By: Alcides Horacio Azevedo

**E-mail:** [alcideshoracioazevedo@gmail.com](mailto:alcideshoracioazevedo@gmail.com)

**Questão / Question:**

Prezado Celso,

Posso uma área com cerca de 90 hectares de eucaliptos, com 7 anos completos, com bom desenvolvimento, na região do Vale do Paraíba, no sul fluminense. Que volume de madeira (m<sup>3</sup> estéreo) posso estimar será produzido ao cortá-los e qual o valor de mercado, hoje, para esta madeira em pé na propriedade?

Muito obrigado,  
Alcides

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lemc@terra.com.br](mailto:a.lemc@terra.com.br)



#### Resultados econômicos

O custo de produção depende da tecnologia empregada, das características de fertilidade do solo e da necessidade de controle de pragas, por exemplo.

Para o cálculo do resultado econômico, foi considerada a região Sul de Minas e a madeira destinada para a produção de carvão/lenha e celulose.

Foi considerada a venda da madeira cortada e empilhada, para **carvão e lenha** (diâmetro abaixo de 15 centímetros).

O espaçamento foi de 3mx2m entre linhas e entre plantas, ou 1.66 plantas por hectare.

O custo de implantação foi de R\$2.635,25 por hectare, tendo como referência o plantio em janeiro de 2014.

O custo de manutenção foi de R\$830,00 por hectare por ano, a partir do segundo ano, se estendendo até o quinto ano. Este valor inclui a adubação de cobertura, controle de formigas, demais tratamentos culturais e mão de obra.

A colheita no quinto ano e a produtividade média estimada em 300m<sup>3</sup> de madeira cortada e empilhada.

A receita com a venda da madeira é de R\$9.600,00 por hectare.

Os custos totais, considerando a implantação e manutenção, foram estimados em R\$5.955,00 por hectare.

Com isso, o lucro por hectare obtido foi de R\$3.645,00, que dividido pelos cinco anos de maturação, representa um lucro de R\$729,00 por hectare por ano.

#### Rentabilidade da produção de eucalipto no Brasil

por Rafael Ribeiro da Lima Filho Segunda-feira, 26 de maio de 2014 - 17h:00

Artigo originalmente publicado na Revista Agroanalysis.

As áreas de florestas brasileiras plantadas (eucalipto e pinus) cresceram, em média, 3,5% nos últimos anos.

Os números da Associação Brasileira de Produtores de Florestas Plantadas (ABRAF), apontam para uma área de 6,66 milhões de hectares em 2012.

Desta área, 5,10 milhões de hectares são com eucalipto (76,6%) e 1,56 milhão de hectares com pinus (23,4%).

A projeção da Scot Consultoria para 2014 é de 7,26 milhões de hectares ocupados com pinus e eucalipto. Veja a figura 1.

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.lmc@terra.com.br](mailto:a.lmc@terra.com.br)



A produtividade média estimada na colheita durante o quinto ano foi de 300 metros cúbicos de madeira cortada e empilhada. A receita com a venda do produto computou R\$ 9.600,00 por hectare. Considerando a implantação e manutenção, os custos totais totalizaram R\$ 5.955,00 por hectare. Com isso, o lucro por hectare obtido foi de R\$ 3.645,00, que, divididos pelos cinco anos de maturação, representam um lucro de R\$ 729,00 por hectare/ano. A rentabilidade da atividade, a tomar por base o preço da terra no sul de Minas, chegou a 34,7% em cinco anos, ou 6,9% ao ano.

Para o cálculo do resultado econômico da produção de eucalipto para celulose, foi considerado o corte no sétimo ano. O espaçamento entre linhas e plantas foi de 3 metros por 2 metros, com produtividade média de 300 metros cúbicos por hectare. Os custos de produção estão estimados em R\$ 7.944,38 por hectare (implantação e manutenção). O preço do metro cúbico de madeira para celulose está em R\$ 46,00 na região. A receita com a venda da madeira e o lucro por hectare, no sétimo ano, são de R\$ 13,8 mil e R\$ 5.855,63 (R\$ 836,51 por hectare/ano),



Das reproduções supra, pode-se destacar as seguintes:

O valor da madeira do eucalipto em pé, de acordo com algumas fontes confiáveis varia entre 35 a 50 reais por metro cúbico sólido.

Valor Médio do eucalipto em pé = R\$ 42,50 /m<sup>3</sup>

hectare (implantação e manutenção). O preço do metro cúbico de madeira para celulose está em R\$ 46,00 na região. A receita com a venda da madeira e o lucro por hectare, no sétimo ano, são de R\$ 13,8 mil e R\$ 5.855,63 (R\$ 836,51 por hectare/ano),

Valor Médio do eucalipto em pé = R\$ 46,00 /m<sup>3</sup>

Tendo em vista que: **primeiro**, esses metros cúbicos são de média nacional, mas em São Paulo chegam em média a R\$ 60,00 m<sup>2</sup>; **segundo**, no ano de 2017 houve até mesmo uma queda dos preços, **o signatário arbitra:**

**Valor Unitário de Venda de Mercado = R\$ 50,00 /m<sup>3</sup> /janeiro.2018**

Em destaque, tem-se:

- Fazenda São Luis – Gleba A, Bairro dos Feixos;
- Área: 169, 889 alqueires ou 4.014.527,00 m<sup>2</sup>;
- Área total plantada: **274,65 ha** ou 2.760.500,00 m<sup>2</sup>

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



Porém, como não se fez medições uma a uma de cada árvores esta avaliação será realizada **a partir de preços médios de mercado para a quantificação em função da área em hectares**, como segue, em dois exemplos:

35 m<sup>3</sup>/ha.ano, o que aos 7 anos daria uma produção de 245 m<sup>3</sup>/ha, de toras com casca. O teor de casca deve estar por volta de 12% em

Valor do Eucaliptal = (245,00 m<sup>3</sup>/ha x **254 ha**) x R\$ 50,00

Valor do Eucaliptal = R\$ 3.111.500,00

Conforme solicitado, enviamos o trecho do estudo do EMBRAPA que informa a média da produtividade de madeira por hectare.

De forma geral, espécies de eucalipto têm sido preferencialmente utilizadas devido ao seu rápido crescimento, capacidade de adaptação às diversas regiões ecológicas e pelo potencial econômico proporcionado pela utilização diversificada de sua madeira. A alta produtividade de madeira (média nacional de 41 m<sup>3</sup> por hectare, em ciclos de corte de aproximadamente sete anos), com menores custos e maiores taxas de retorno do investimento conferem grande atratividade ao cultivo do eucalipto, garantindo alta competitividade de seus produtos nos mercados interno e externo.

Ou seja, **produção de 41m<sup>3</sup> /ha /7 anos**

Valor do Eucaliptal = (41 m<sup>3</sup>/ha x 7 x **254 ha**) x R\$ 50,00

Valor do Eucaliptal = R\$ 3.644.900,00

Em média são R\$ 3.378.200,00 / janeiro.2018

Ou, em números redondos:

R\$ 3.400.000,00 / janeiro.2018

Valor do Eucaliptal

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



### VII- VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

A partir de tudo o quanto foi ilustrado e escrito neste laudo, teremos o valor de mercado imobiliário da “Fazenda São Luiz, Gleba A”, Município de Amparo, Estado de São Paulo.

Ressalva-se que, sob o aspecto legal, tratando-se de uma ação de “Execução”, o valor de mercado imobiliário em tese deve ser válido para a data base deste laudo, **janeiro de 2018**, na atual situação de crescimento do **Eucaliptal de 7 anos**, ou seja, **a cada ano o valor do eucaliptal se altera para mais, em números absolutos**.

Entretanto, SMJ, como a última observação foge da análise técnica dadas pelas atribuições do signatário perante ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, teremos:

Valor do Terreno.....: R\$ 15.300.000,00

Valor das Construções: R\$ 4.200.000,00

Valor atual do Eucaliptal: R\$ 3.400.000,00

-----  
R\$ 22.900.000,00

Destacando-se, temos:

**R\$ 22.900.000,00 / janeiro.2018**



### VIII- QUESITOS

Não foram apresentados.

### ENCERRAMENTO

Colocando-se à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, composto de 120 folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

**Observação importante:** O DD. Assistente Técnico dos réus acompanhou a vistoria realizada do signatário, porém, apesar de telefonemas, envio de e-mails e apresentação de cópia da Minuta do Laudo, para apreciação e sugestões, não respondeu a nenhum chamado. Por outro lado, a DD. Assistente da Autora nos deu embasamento técnico, em especial ao serviço de levantamento aéreo por Drone, que atualmente constituiu um elemento de grande importância na determinação da área madeira do Eucaliptal.

Anexo I: Pesquisa de Valor de Mercado.

São Paulo, 09 de abril de 2018

André Leme Guimarães – Crea. 068-2091191

Engenheiro mecânico de máquinas

Arquiteto e Urbanista

Laudo 4.063

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





# ANEXO I

Pesquisa  
de  
Valor de Mercado Imobiliário  
de  
Terreno

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

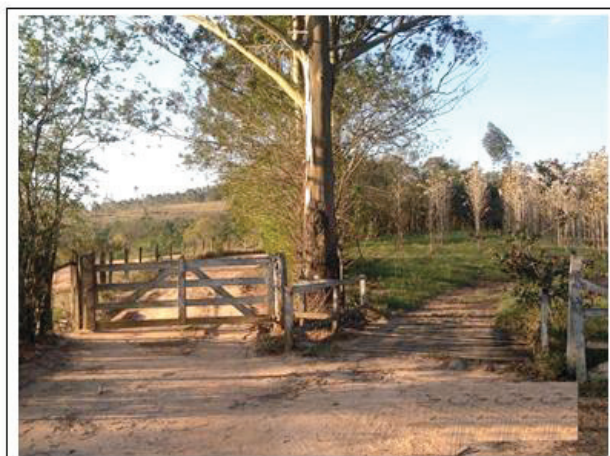
M & A - Pesquisas de Mercado 1  
Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)  
(Sede Própria)

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. BS-01-0001 Data: 09/01/2018

```

Tipo = Terreno
Endereço = Rua 0000000 00000 - s/nº
Bairro =
Setor = 000 Zona :
Quadra = I.F. : 1,00 / 18
DADOS ECONOMICOS
Modalidade = Venda Valor : 3.500.000,00
Natureza = Oferta
DADOS DO TERRENO
Área = 224.200,00 Situação : Meio de Quadra
Testada = 1,00 Formato : Irregular
Topografia = Em nível
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo = Construção: Construção residencial
Edição = Básico Idade : 45 anos
Área Terreo = 0,00 Valor Constr. : 0,00
Área Superior = 0,00 Área Total : 1.600,00
FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária = Chimpasso Imóveis
Endereço = Rua Dr. Guilherme da Silva, 83
Contato = Sr. Nilton Fone: (19) 2735-5700
OBSERVAÇÕES
1 - Construção residencial - Edição Médio - 45 anos
2 - Imóvel necessitando de reparos importantes
3 - (Oferta de R$ 15,61 / m² )
    
```



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

123

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0002 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Rodovia João Beira - (SP 95) - Km 49,500  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 17.800.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 720.000,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Construção residencial  
 Padrão : RSu Idade : 50 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 950,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Properhouse Imóveis  
 Endereço - Rua Ouvidor Portugal, 679  
 Contato - Sra. Márcia Fone: (11) 2779-5667  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Construção residencial - Padrão Superior - 50 anos  
 2 - Imóvel necessitando de reparos simples  
 3 - ( Oferta de R\$ 24,72 / m<sup>2</sup> )

Arquivo: Amparo - 2018



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

124

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0003 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Rodovia Amparo-Serra Negra - (SP 360) - Km 123,500  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 7.000.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 960.000,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Construção residencial  
 Padrão : RSu Idade : 25 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 1.500,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Corretor autônomo  
 Endereço - No local  
 Contato - Sr. Antonio Carlos Fone: (11) 3751-4456  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Construção residencial - Padrão Superior - 25 anos  
 2 - Imóvel necessitando de reparos simples  
 3 - (Fazenda Estância Vilarejo do Sol)  
 4 - ( Oferta de R\$ 7,29 / m² )



Arquivo: Amparo - 2018

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

125

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0004 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada Municipal João Silvério Pereira - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 16.500.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 2.904.000,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Construção residencial  
 Padrão : RSu Idade : 30 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 2.323,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Corretora autônoma  
 Endereço - No local  
 Contato - Sra. Fernanda Franciscon Fone: (11) 97516-1741  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Construção residencial - Padrão Superior - 30 anos  
 2 - Imóvel necessitando de reparos simples  
 3 - ( Oferta de R\$ 5,68 / m² )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.lemc@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

126

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0005 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada do Modelo - s/nº  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
**DADOS ECONOMICOS**  
 Modalidade : Venda Valor : 4.800.000,00  
 Natureza : Oferta  
**DADOS DO TERRENO**  
 Area : 968.000,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nivel  
**DADOS DA CONSTRUÇÃO**  
 Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00  
**FONTE DE INFORMAÇÃO**  
 Imobiliária - Corretor autônomo  
 Endereço - No local  
 Contato - Sr. Luis Marques Fone: (11) 4014-7779  
**OBSERVAÇÕES**  
 1 - Terreno vago  
 2 - ( **Oferta de R\$ 4,96 / m²** )



Arquivo: Amparo - 2018

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

127

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0006 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada Afonso Ribeiro Persicano - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 6.500.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 1.064.800,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Construção residencial  
 Padrão : RMe Idade : 40 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 2.000,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Zamm Imóveis  
 Endereço - Rua Manoel de Almeida Antunes, 19  
 Contato - Sr. Everton Fone: (19) 3817-0194  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Construção residencial - Padrão Médio - 40 anos  
 2 - Imóvel necessitando de reparos simples  
 3 - ( Oferta de R\$ 6,10 / m² )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

128

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0007 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada Municipal do Jaburu - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 10.000.000,00  
 Natureza : **Transação**  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 2.904.000,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Construção s/ valor comercial  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Valentina Caran Imóveis  
 Endereço - Avenida Coronel Antonio E. Amaral, 140  
 Contato - Sr. Lucivanio Fone: (19) 3825-5000  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - CONSTRUCAO SEM VALOR COMERCIAL  
 2 - (**Fazenda Jaburu - Vendida em Novembro / 2017**)  
 3 - (**Vendido por R\$ 3,44 / m²**)



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

129

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0008 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada do Barreiro - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 1.300.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 217.800,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Construção residencial  
 Padrão : RSi Idade : 35 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 800,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Corretora autônoma  
 Endereço - No local  
 Contato - Sra. Siomara Costa Fone: (19) 3387-2004  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 35 anos  
 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes  
 3 - (Sítio Três Lagos)  
 4 - ( Oferta de R\$ 5,97 / m² )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

130

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0009 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Rodovia Amparo-Serra Negra - (SP 360)  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 2.200.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 135.670,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Construção residencial  
 Padrão : RSi Idade : 60 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 1.025,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Miyashiro Imóveis  
 Endereço - Rua Ana Cintra, 246  
 Contato - Sr. Miyashiro Fone: (19) 99609-4312  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 60 anos  
 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes  
 3 - (próximo ao trevo Amparo / Monte Alegre do Sul)  
 4 - ( Oferta de R\$ 16,22 / m<sup>2</sup> )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

131

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0010 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada Municipal do Jaburu - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 300.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 32.208,15 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nivel  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Gallo Imóveis  
 Endereço - Rua João Arruda Pestana, 136  
 Contato - Sr. Adilson Fone: (19) 3807-8855  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Terreno vago  
 2 - ( Oferta de R\$ 9,31 / m² )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

132

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0011 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada Municipal do Bairro do Pereiras - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 400.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 30.200,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Aclive  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Circuito das Aguas Imóveis  
 Endereço - Avenida Bernardino de Campos, 851  
 Contato - Sra. Amanda Fone: 19 3807-3401  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Terreno vago  
 2 - ( Oferta de R\$ 13,25 / m<sup>2</sup> )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

133

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0012 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada do Pantaleão - s/nº  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 8.970.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 1.669.800,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Alameda Imóveis  
 Endereço - Praça da Bandeira, 10  
 Contato - Sra. Graziela Fone: 19 3808-1764  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Terreno vago  
 2 - ( Oferta de R\$ 5,37 / m² )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

134

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0013

Data:

09/01/2018

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Siena - s/nº

Bairro :

Setor : 000

Zona :

Quadra :

I.F. : 1,00 / 18

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.800.000,00

Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 96.000,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 1,00 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

Padrão :

Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 0,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alameda Imóveis

Endereço - Praça da Bandeira, 10

Contato - Sra. Graziela

Fone: 19 3808-1764

## OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago

2 - ( Oferta de R\$ 18,75 / m² )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br

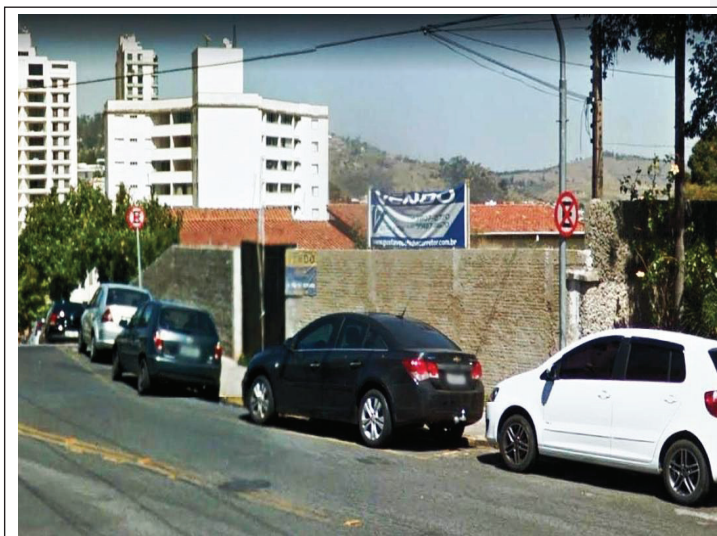


**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

135

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0014 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Rua Carlos Gomes - ao lado nº 56  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 1.800.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 1.750,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 19,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Declive  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Alameda Imóveis  
 Endereço - Praça da Bandeira, 10  
 Contato - Sra. Eleize Fone: 19 3808-1764  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Terreno vago  
 2 - (imóvel situado no centro - próximo ao Foro)  
 3 - ( Oferta de R\$ 1.028,57 / m<sup>2</sup> )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)

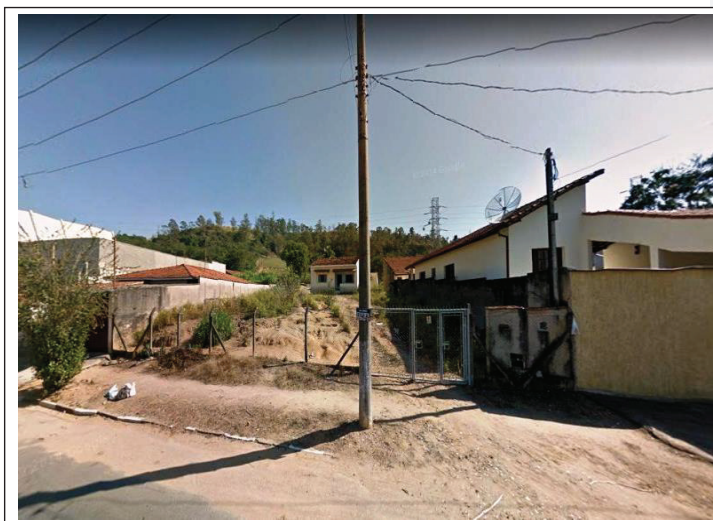


**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

136

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0015 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Avenida Europa - ao lado do nº 146  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 3.800.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 19.100,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 18,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - Alameda Imóveis  
 Endereço - Praça da Bandeira, 10  
 Contato - Sra. Eleize Fone: 19 3808-1764  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Terreno vago  
 2 - (imóvel situado próximo ao centro)  
 3 - ( Oferta de R\$ 198,95 / m<sup>2</sup> )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)





**ANDRÉ LEME GUIMARÃES**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

137

Arquivo: Amparo - 2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0016 Data: 09/01/2018  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Estrada Municipal do Bairro Três Pontes - s/n°  
 Bairro :  
 Setor : 000 Zona :  
 Quadra : I.F. : 1,00 / 18  
**LIMITROFES**  
 Via 2 : frente 02: Estrada Municipal Bairro dos Pereiras  
 Frente 2 : 1,00 I.F.2 : 1,00  
**DADOS ECONOMICOS**  
 Modalidade : Venda Valor : 14.802.000,00  
 Natureza : Oferta  
**DADOS DO TERRENO**  
 Area : 157.800,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 1,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
**DADOS DA CONSTRUÇÃO**  
 Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00  
**FONTE DE INFORMAÇÃO**  
 Imobiliária - Alameda Imóveis  
 Endereço - Praça da Bandeira, 10  
 Contato - Sra. Eleize Fone: 19 3808-1764  
**OBSERVAÇÕES**  
 1 - Terreno vago  
 2 - ( Oferta de R\$ 93,80 / m<sup>2</sup> )



Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → a.leme@terra.com.br



## ANEXO II

MAPA  
DE  
LEVANTAMENTO AÉREO  
DO  
EUCALIPTAL

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)



Área de eucalipto estimada com base ao  
mapa do Google Earth - 2.746.500 m<sup>2</sup>

Rua Caravelas, 481, Vila Mariana, São Paulo, SP, Cep. 04012060

Cel: (11)99646-1717

E-mail → [a.leme@terra.com.br](mailto:a.leme@terra.com.br)

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL**

...

Não há demérito algum em se corrigir um erro que por ventura tenha sido cometido, pelo menos é como temos pensado e feito nesses 40 anos ininterruptos como Perito Judicial.

Porém, depois de conferir item a item todo o laudo já entregue, não foi detectado qualquer equívoco que possa ter resultado em alterações dos valores:

- \* do terreno;
- \* das benfeitorias;
- \* e do eucaliptal.

Desta forma, mantém-se o valor do laudo judicial apresentado:

**Valor/venda: R\$ 23.400.000,00 /jan.18**

André Leme Guimarães, arquiteto, urbanista e engenheiro mecânico, Perito Judicial nomeado por V. Exa. nos autos da ação de EXECUÇÃO, no processo 1100619-53.2016.8.26.0100, requerida por BANCO SANTANER (BRASIL) S/A contra AGROPECUÁRIA TUIUTI S.A. E OUTROS, tendo em vista o r. despacho de V. Exa., após analisar detidamente o “PARECE TÉCNICO DIVERGENTE”, apresentado pela DD. Assistente Técnica do autor, agrimensora Adriana Landucci, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas nos seguintes

## **ESCLARECIMENTOS**

## I- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Há de se “*SEPARAR O JOIO, DO TRIGO*”!

I/1- Com as repetições de fotografias, colagens e pesquisas e outros artifícios, a DD. Assistente Técnica do autor quis dar volume ao seu trabalho, talvez para impressionar quem a contratou e a este MM. Juízo, mas de forma inócua.

Se separarmos o que é novidade e as razões das suas divergências, o seu laudo poderia ter sido composto em menos de 10 folhas.

I/2- A Assistente do autor elaborou o seu trabalho sem ao menos fazer uma qualquer comparação entre os valores obtidos, não dando assim a devida importância de cada um dos itens no cômputo do valor total do imóvel, como agora o signatário faz:

	<u>Laudo Judicial</u>	<u>Assistente do Autor</u>	<u>Redução</u>
Terreno:	R\$ 15.300.000,00	R\$ 11.068.316,50	28%
Construções:	R\$ 4.200.000,00	R\$ 1.644.463,40	61%
Eucaliptal:	R\$ 3.400.000,00	R\$ 3.400.000,00	---
Total:	R\$ 22.900.000,00	R\$ 16.112.780,20	30%

Desta forma, por exemplo, as substanciosas argumentações divergentes referentes às “áreas de preservação permanente” e “servidão aérea”, de valores irrisórios, ocupam mais espaço relativo do que as do “valor do terreno”, fato que é INCOMPREENSÍVEL, senão vejamos:

**I/2.1-** No “**TERRENO**”, a Assistente Técnica subdivide o valor supra da seguinte INCRÍVEL forma:

Área útil (excluída área de RL- reserva legal)	371,8610 ha	29.135,2981 ha	R\$ 10.834.000,00
Servidão permanente por linha de transmissão aérea	12,5450 ha	10.780,0603 ha	R\$ 135.000,00
APP - área de servidão permanente	17,0440 ha	5.827,0596 ha	R\$ 99.316,40
			R\$ 1.644.463,40

		Relação ao Total	Fls. escritas
Área Útil:	R\$ 10.834.000,00	98,000%	2,3
Servidão Aérea:	R\$ 135.000,00	0,012%	2,0
APP:	R\$ 99.316,40	0,009%	3,0
Total:	R\$ 11.068.316,50		

Este retrato é importantíssimo na percepção de que a Assistente Técnica do autor escreveu em **cinco folhas de divergências** que na realidade **NÃO SIGNIFICAM NADA** em termos do valor do terreno por ela obtido, que dirá então em relação ao por nós apurado (R\$ 15.300.000,00).

Entretanto, apesar da perda de tempo e divagação, contestaremos cada uma das divergências em capítulos próprios.

**I/2.2-** Nas “**CONSTRUÇÕES**”, embora quase não tenha aparecido no seu trabalho (menos de duas folhas), a CARGA MAIOR de 61% no valor das suas divergências está concentrada justamente no item em que o **argumento é o mais frágil**; um disparate!

Desta forma, baixou o valor apurado pelo signatário, de R\$ 4.200.000,00, para R\$ 1.644.463,40, que é **bem menos que a metade**, ressaltando novamente “**em menos de duas folhas**”.

**I/2.3-** No “**EUCALIPTAL**”, a avaliação mais difícil feita pelo signatário, há concordância com o valor de R\$ 3.400.000,00.

## II- ASPECTOS TÉCNICOS ESPECÍFICOS

Neste capítulo, as contraposições já delineadas no capítulo anterior, relativas às divergências da Assistente Técnica do autor, serão minuciosamente abordadas.

### II/1- QUANTO AO VALOR DO TERRENO

Como nunca antes visto em 40 anos de perícias judiciais de engenharia, a Assistente Técnica do autor:

\* **diverge erradamente de três dos 16 elementos comparativos** do mercado imobiliário do Município de Amparo e depois, sem mais nem quê, ABANDONA / DESPREZA todo o nosso trabalho de análise e ponderação dos dados, como foi feito às fls. 548 a 575 dos autos (27 folhas). **Pedimos atenção especial** ao fato de que, como as grandezas das áreas são muito elevadas, o signatário teve o trabalho de lançar os valores em gráficos, pelos quais pudemos traçar uma curva extrapolada por entre os valores unitários (fls. 573 e 574 dos autos) e indicar o justo unitário com boa aproximação.

\* **apresenta uma outra pesquisa completamente diferente**, de outra data (dois meses depois), que assim se inicia, às fls. 560 dos autos:

#### 3.1 PESQUISA DE CAMPO

Para a apuração do valor unitário médio de terreno para a região em estudo, foram coletados 09 (nove) elementos comparativos, os quais vem apresentados a seguir:

**Digo:** o que nos garante que foram coletados apenas esses nove dados?

E mais, às fls. 669 dos autos, apresenta as seguintes tabelas finais:

**3.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES**

Abaixo, tem-se a homogeneização dos valores dos elementos comparativos:

QUADRO RESUMO							
Observação	UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)	Índice agrônômico	tipo de informação	Fator Área	UNITÁRIO (R\$/ha)	VERIFICAÇÃO DE UNITÁRIOS (R\$/ha)
1	R\$ 54.835,30/ha	255,31 ha	0,695	OPERTA	0,95	R\$ 36.346,82/ha	R\$ 36.346,82/ha
2	R\$ 42.355,37/ha	290,40 ha	0,792	OPERTA	0,97	R\$ 32.524,50/ha	R\$ 32.524,50/ha
3	R\$ 28.236,91/ha	290,40 ha	0,880	OPERTA	0,97	R\$ 24.092,22/ha	R\$ 24.092,22/ha
4	R\$ 28.169,72/ha	99,22 ha	1,350	OPERTA	0,72	R\$ 27.351,97/ha	R\$ 27.351,97/ha
5	R\$ 28.009,67/ha	182,08 ha	0,695	OPERTA	0,91	R\$ 17.797,68/ha	Fora
6	R\$ 43.487,96/ha	22,42 ha	1,137	OPERTA	0,50	R\$ 24.498,13/ha	R\$ 24.498,13/ha
7	R\$ 32.992,11/ha	266,20 ha	1,200	OPERTA	0,96	R\$ 37.970,37/ha	Fora
8	R\$ 26.288,00/ha	250,00 ha	1,200	OPERTA	0,85	R\$ 30.018,14/ha	R\$ 30.018,14/ha
9	R\$ 66.096,57/ha	261,36 ha	0,695	OPERTA	0,96	R\$ 43.939,65/ha	Fora

RESUMO DE VALORES	
UNITÁRIO MÉDIO:	R\$ 30.502,17/ha
ÍNDICE AGRÔNÔMICO DO AVALIANDO:	0,5940
LIMITE INFERIOR:	R\$ 23.909,26/ha
LIMITE SUPERIOR:	R\$ 37.095,07/ha
MÉDIA SANEADA:	R\$ 29.135,30/ha
DESVIO PADRÃO:	R\$ 6.592,91/ha
NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS:	9
NÚMERO DE ELEMENTOS UTILIZADOS:	6
NÚMERO DE ELEMENTOS FORA:	3
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO:	21,61%

Que “índice agrônômico” é este, indicado agora na seta azul? De onde vem e onde ele está apresentado e justificado no trabalho da Assistente do autor?

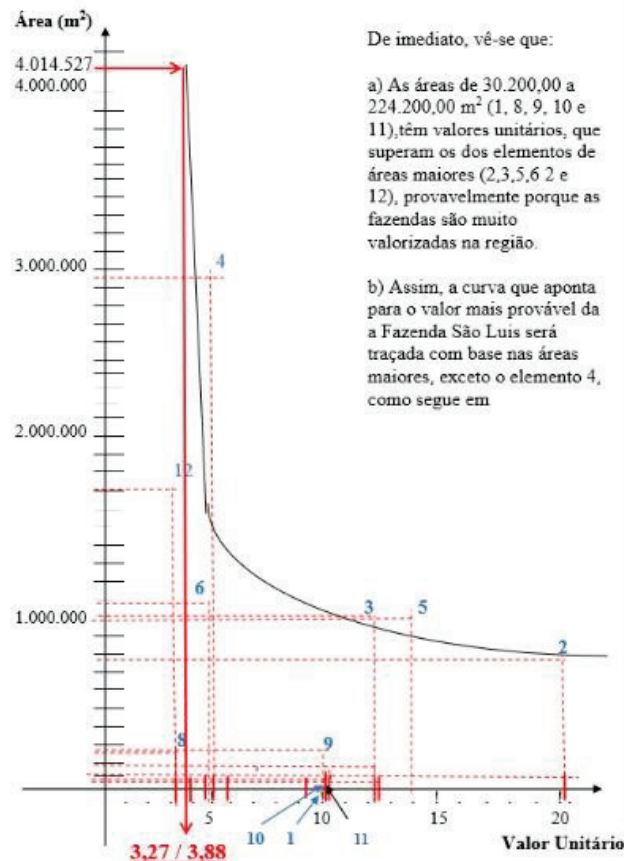
Que “Fator Área” é este, agora indicado na seta verde? De onde vem e onde ele está apresentado e justificado no trabalho da Assistente do autor?

Por que a Assistente Técnica do autor, nos diversos debates com o signatário, não solicitou a aplicação de tais índices? Decerto, se fosse justificável, tais índices deveriam ser aplicados aos comparativos da ampla pesquisa feita pelo signatário e antecipadamente lhe apresentada.

O signatário foi muito mais além, na análise em gráfico da influência das diferentes grandezas de áreas, a seguir reproduzido:



Com os valões relacionados em grandeza de área, o signatário passará a plotar de forma estimada em gráfico:



São dados de áreas de imóveis da própria região em questão e não **genéricos**, como é certo que são os adotados pela Assistente do autor, mesmo sem se ter ideia de suas origens.

É INCEITÁVEL fazer uma crítica errada a 3 dos 16 comparativos trazidos por uma empresa especializada contratada pelo signatário (fls. 621 a 627 dos autos) e ABANDONÁ-LA.

### OS TRÊS COMPARATIVOS CRITICADOS:

Assim, a DD. Assistente Técnica começa:

Para um melhor entendimento, a signatária irá separar em tópicos os equívocos cometidos pelo Perito Judicial.

**A primeira inconsistência**, trata-se da utilização de elementos comparativos cujo os valores unitários encontram-se fora dos limites indicados pelas Normas de Avaliação em vigor, o que por si só já descaracteriza o trabalho apresentado pelo Perito Judicial.

**A segunda inconsistência**, refere-se ao Perito Judicial não ter considerado na avaliação as áreas

Não é verdade! Veja, Excelência, o que o signatário destacou como embasamento da homogeneização da pesquisa de mercado imobiliário, às fls. 548 dos autos:

Desta forma, mesmo antes da intimação para início de diligências, em 21 de janeiro de 2018, o signatário já havia destacado uma empresa especializada em “PESQUISAS DE MERCADO IMOBILIÁRIO”, de renome, que atua há mais de 30 anos assessorando Perito Judiciais.

Para embasar o trabalho de pesquisa, o signatário traçou algumas premissas básicas de comportamento e seleção de dados, ciente de que a oferta de imóveis à venda de grandes áreas era diminuto, então foi aberto um leque para a grandeza das áreas.

Essa abertura de leque decorreu da verdade de que para áreas urbanas decaiu-se na velha máxima do mercado imobiliário, de que: **“Quanto maior a área, menor o valor unitário e vice-versa”**, porque, com os resultados dos elementos comparativos, o elencar dados em função da grandeza de área sempre aponta para um **valor mais provável**.

Entretanto, **as Normas do IBAPE, para Avaliações de Terrenos, devem servir de diretriz pelo menos em seus fundamentos básicos,** dentre os quais o signatário passa a transcrever os principais, em ordem de importância, como segue:

Essa sistemática foi antecipada nos atos periciais!

De fato, **foi a Assistente Técnica do autor que na sua pesquisa não seguiu a orientação BÁSICA mais importante das Normas do IBAPE,** destacada pelo signatário **no quadro em vermelho,** à fl. 549 dos autos, a seguir reproduzida:

	imóvel avaliando	os fatores analisados	tratamento	paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Na orientação à equipe que procedeu à PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO, o signatário se valeu da indicação destacada no quadro em vermelho contínuo acima, desconsiderando os seguintes referenciais:

- O **maior número possível de imóveis** próximos à “Fazenda São Luiz – Gleba A”, independente de:
  - (1) Lei de Zoneamento;
  - (2) Grandeza de Área (será considerada em gráfico);
  - (3) Equipamento Urbano (será desprezada);
  - (4) Frente, profundidade equivalente e forma (serão desprezados);
  - (5) Topografia (será considerada típica para todos);
  - (6) Acessibilidade (será considerada a distância da cidade).

A “pesquisa” da Assistente do autor tem apenas 10 comparativos (sabe-se lá), **abaixo do mínimo**, dos quais foram descartados como “FORA” 4 (quatro); se valeu de tão somente 6 (seis) comparativos.

Voltando ao ABANDONO sumário da pesquisa da empresa especializada (anexo I), que foi contratada, analisada e homogeneizada com transparência e profundidade, alegando três problemas:

## 2.1. QUANTO AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Em análise ao Laudo Pericial foi possível identificar que o I. Perito utiliza-se, inicialmente, de 16 (dezesesseis) elementos comparativos, dos quais três (14, 15 e 16) foram retirados da amostra, com a alegação de que estes encontram-se situados no centro de Amparo/SP.

Aqui nota-se a primeira inconsistência na pesquisa utilizada pelo Perito Judicial, pois **segundo o próprio perito, os elementos 14, 15 e 16 encontram-se no centro de Amparo, e que, por este motivo, devem ser retirados da amostra.**

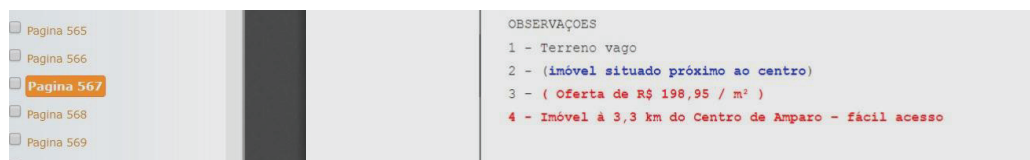
**Ocorre que, de acordo com a ficha dos referidos elementos, somente o elemento 14 encontra-se no centro de Amparo, os demais (15 e 16) encontram-se a 3,3 km e 5,1 km, respectivamente.**

Abaixo, tem-se a ficha dos elementos Nº 15 e Nº 16, onde destaca-se a distância indicada pelo Perito:

Objetivamente, o signatário descartou 3 dos 16 dados:

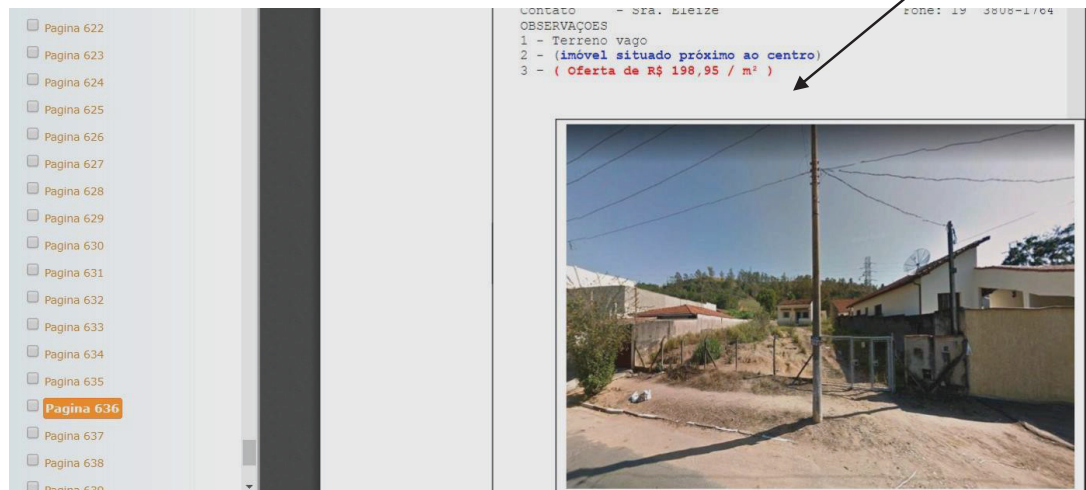
**Elemento 14:** há concordância de que está no Centro de Amparo; “OK”!

**Elemento 15:** a Assistente Técnica do autor alega que o imóvel está a 3,3 km (fls. 647 dos autos) e indica tal fato por seta, mas houve um equívoco na transcrição dos dados da pesquisadora para o corpo do laudo judicial e o signatário não sabe como explicar o porquê.



Porém, **esse erro deveria ter sido facilmente detectado pela Assistente do autor**, de várias maneiras, senão vejamos:

À fl. 636 dos autos, no relatório da empresa contratada pelo signatário, não consta essa informação da distância de 3,3 Km da cidade e, o mais importante, **a própria foto mostra o imóvel na cidade.** ?



Também, no início da “Ficha de Pesquisa ... 15”, consta o endereço do imóvel como localizado na cidade:

```
FICHA DE PESQUISA N. B8-01-0015
Tipo      : Terreno
Endereço : Avenida Europa - ao lado do nº 146
Bairro    :
Setor     : 000                      Zona :
Quadra    :                          I.F.  : 1,00 / 18
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Agua, Telefone, Iluminação,
Pavimentação,
```

Enfim, a Assistente do autor se aproveitou desse erro inócuo do signatário, mas não deveria, pois tinha dados para comprová-lo.

**Elemento 16:** a Assistente Técnica do autor alega que o imóvel está a 5,1 km (fls. 648 dos autos) e indica a constatação por seta, mas houve um outro equívoco na transcrição dos dados da pesquisadora para o corpo do laudo judicial e o signatário não sabe como explicar com certeza o porquê, **novamente.**

<input type="checkbox"/> Pagina 567		OBSERVAÇÕES
<input checked="" type="checkbox"/> Pagina 568		1 - Terreno vago
<input type="checkbox"/> Pagina 569		2 - ( Oferta de R\$ 93,80 / m² )
<input type="checkbox"/> Pagina 570		3 - Imóvel à 5,1 km do Centro de Amparo - fácil acesso

Talvez ambos os equívocos advenham de uma medição equivocada no Google Earth, na “ferramenta de escala”, feita em aferição.

Diferente do anterior, este no início da “Ficha de Pesquisa ... 16” (fls. 637 dos autos), consta o endereço do imóvel como localizado na “Estrada Municipal do Bairro Três Pontes”, que agora foi possível comprovar está mesmo a 5,1 km da cidade.

<input type="checkbox"/> Pagina 635		Arquivo: Amparo - 2018	
<input type="checkbox"/> Pagina 636		FICHA DE PESQUISA N. BS-01-0016	Data:
<input checked="" type="checkbox"/> Pagina 637		09/01/2018	
<input type="checkbox"/> Pagina 638		Tipo : Terreno	
		Endereço : Estrada Municipal do Bairro Três Pontes - s/n°	
		Bairro :	

Então, cabe reanálise, **mas EM HIPÓTESE ALGUMA A ELIMINAÇÃO SUMÁRIA DE TODA A PESQUISA, extensa e minuciosa, apresentada no embasamento do laudo judicial,** como de forma imprópria procedeu a Assistente Técnica do autor.

Eventuais erros devem ser apreciados e corrigidos, como em algumas poucas vezes o signatário procedeu nos seus 40 anos de perícias judiciais, com mais de 4 mil laudos elaborados (média de 10 laudos por mês).

Neste caso específico, embora a 5.1 km da cidade, a fotografia abaixo mostra que o imóvel em questão (do lado esquerdo) está na estrada, com pavimentação rústica e tem vizinho, portanto, não se assemelha nem de longe com os 4.014.527,00 m<sup>2</sup> da fazenda em avaliação, já que tem apenas **157.800,00 m<sup>2</sup>**, uma área própria de um Sítio.



Procedendo-se à homogeneização deste comparativo igualmente aos demais 13 elementos selecionados dentre os 16 originais, teremos:

Fls. 568 dos autos

DADOS ECONOMICOS			
Modalidade	: Venda	Valor	: 14.802.000,00
Natureza	: Oferta		
DADOS DO TERRENO			
Area	: 157.800,00	Situação	: Meio de Quadra
Testada	: 1,00	Formato	: Irregular

Homogeneização:

<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Pagina 556</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 557</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 558</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 559</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 560</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 561</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 562</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 563</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Pagina 564</li> </ul>	<p>OBSERVAÇÕES</p> <p>1 - Terreno vago</p> <p>2 - ( Oferta de R\$ 5,37 / m<sup>2</sup> )</p> <p>3 - Imóvel à 7 km do Centro de Amparo - fácil acesso</p> $12 = \frac{8.970.000,00}{1.669.800} \times 0,9 \times 1,0 = \mathbf{R\# 4,83 /m^2}$
--	--

No elemento 12, para um imóvel a 7 km da Cidade, o signatário se valeu do “fator localização = 1,0”.

<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Pagina 560</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 561</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 562</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 563</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 564</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Pagina 565</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 566</li> <li><input type="checkbox"/> Pagina 567</li> </ul>	<p>OBSERVAÇÕES</p> <p>1 - Terreno vago</p> <p>2 - ( Oferta de R\$ 18,75 / m<sup>2</sup> )</p> <p>3 - Imóvel à 2,5 km do Centro de Amparo - fácil acesso</p> $13 = \frac{1.800.000,00}{96.000} \times 0,9 \times 1,2 = \mathbf{R\# 20,25 /m^2}$
---	---

No elemento 13, para uma distância de 2,5 Km foi adotado o “fator de localização = 1,20”.

Então, nos parece razoável estimar para o elemento 16, a uma distância de 5,1 Km, um “fator de localização = 1,10”.

Assim, teremos:

$$16 = \frac{14.802.000,00}{157.800} \times 0,9 \times 1,10 = \mathbf{R\# 92,00 /m^2}$$

Portanto, NÃO HOUVE ERRO, senão vejamos:



Fls. 568

<input type="checkbox"/> Pagina 562 <input type="checkbox"/> Pagina 563 <input type="checkbox"/> Pagina 564 <input type="checkbox"/> Pagina 565 <input type="checkbox"/> Pagina 566 <input type="checkbox"/> Pagina 567 <input checked="" type="checkbox"/> Pagina 568	OBSERVAÇÕES 1 - Terreno vago 2 - ( Oferta de R\$ 93,80 / m <sup>2</sup> ) 3 - Imóvel à 5,1 km do Centro de Amparo - fácil acesso  14.802.000,00 16 = ----- X 0,9 x 1,10 = R# 92,00 /m <sup>2</sup> 157.800
--	---

Não houve erro algum, pelo que se conclui que tal comparativo tinha mesmo que, POR EVIDENTE DISCREPÂNCIA, ser eliminado, como se depreende da tabela abaixo reproduzida:

Fls. 571

	<u>Valor Univário</u>	<u>Área</u>
01 →	R# 10,14 /m <sup>2</sup>	224.200,00
02 →	R# 20,38 /m <sup>2</sup>	720.000,00
03 →	R# 3,27 /m <sup>2</sup>	960.000,00
04 →	R\$ 5,01 /m <sup>2</sup>	2.904.000,00
05 →	R# 13,92 /m <sup>2</sup>	968.000,00
06 →	R# 5,77 /m <sup>2</sup>	1.064.800,00
07 →	R# 3,56 /m <sup>2</sup>	2.904.000,00
08 →	R# 3,84 /m <sup>2</sup>	217.800,00
09 →	R# 9,05 /m <sup>2</sup>	135.670,00
10 →	R# 10,05 /m <sup>2</sup>	32.208,00
11 →	R# 13,11 /m <sup>2</sup>	30.200,00
12 →	R# 4,83 /m <sup>2</sup>	1.669.800,00
13 →	R# 20,25 /m <sup>2</sup>	96.000,00

16 = R# 92,00 /m<sup>2</sup>

Ao ver do signatário, a Assistente do autor deduziu isso, mas se aproveitou desse pseudo-erro para tentar solapar o justo cálculo do valor unitário final de terreno para a área em avaliação.

Vejamos bem as diferenças que advieram:

**Signatário: R\$ 3,80 /m<sup>2</sup> /jan.18**

**Assistente Técnica do autor: R\$ 2,91 /m<sup>2</sup> /mar.18**

A partir de uma OUTRA PESQUISA que, **como já foi dito**, além de não ter nada de confiável, busca se aproximar e dar confiabilidade a uma avaliação de sua autoria, anterior a esta perícia.

**Portanto, há de se manter o valor do terreno:**

Fls. 575 dos autos

Valor Unitário de Terreno = R\$ 3,80 /m<sup>2</sup> /jan.18

Como consta da Matrícula Imobiliária e dos destaques deste laudo, o imóvel avaliando, “Fazenda São Luiz – Gleba A, Bairro dos Feixos”, tem uma “**Área: 169,889 alqueires ou 4.014.527,00 m<sup>2</sup>**”.

Tendo em vista que o valor unitário destacado no quadro tracejado acima já está devidamente homogeneizado, o valor do terreno será dado pelo produto puro e simples da área pelo valor unitário, como segue:

$$V_{\text{TERRENO}} = (4.014.527,00 \text{ m}^2) \times (\text{R\$ } 3,80 /\text{m}^2) = \text{R\$ } 15.255.202,20$$

Ou, em números redondos:

R\$ 15.300.000,00 / janeiro.2018

Valor do Terreno

Ps.: Uma verdadeira “Prova dos nove” ou dos “Nove fora, zero”!

## II/2- QUANTO ÀS CONSTRUÇÕES

Agora, o signatário não vai despende tantas explicações como foram feitas no capítulo anterior referente ao valor do terreno, até porque A FORMA DE AVALIAÇÃO DE TODAS AS BENFEITORIAS JÁ FOI MUITO DEBATIDA DURANTE OS VÁRIOS CONTATOS QUE MANTIVEMOS COM A DD. ASSISTENTE TÉCNICA DO AUTOR.

Também, diante desses debates, fizemos questão de **frisar antecipadamente** no próprio laudo judicial as razões das não concordância do signatário, em vários tópicos, senão vejamos:

O signatário pressupõe que como o objetivo do presente laudo é DETERMINAR O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL EM QUESTÃO, no desenvolvimento da avaliação não se pode considerar NENHUM VALOR DE CUSTO, pelo simples fato de no último caso se decair no erro de deixar “misturado alho, com bugalhos”.

A Assistente Técnica do autor defende que, como a construção dos Chalés não está finalizada, não se pode falar ou pensar em valor de venda para o imóvel, então se vale do valor de custo para avaliar todas as edificações da “Fazenda São Luiz – Gleba A”.

**Primeiro**, os Chalés fazem parte apenas de uma pequena parte da fazenda, cujas principais construções já estão prontas e em condições de uso muito antes do início da constituição da área de chalés, a saber, em ordem de importância:

- Casa Sede, ampla e de padrão médio superior;
- Portal de Entrada, em quatro pavimentos e telhados de ambos os lados;
- Lagos grandes e respectivas barragens;
- Casas de caseiros (três);
- Instalações elétricas, hidráulicas e infraestrutura.

Segundo, a fazenda também dispõe de várias e belas árvores ornamentais já adultas, estradas pavimentadas e de terra, pasto, culturas de pequenos portes e um extenso eucaliptal. Talvez ela não esteja sendo utilizada por questões de ordem legal, cujas interpretações fogem das atribuições de engenheiros e arquitetos.

Terceiro, a paralização das obras dos chalés em nada afeta o uso da fazenda como um todo e essa paralização também pode decorrer de questões de ordem legal, pois, sob o aspecto econômico, o valor necessário para o término dos chalés é irrisório, se comparado ao imóvel como um todo.

Quarto, entre o valor de custo pretendido pela DD. Assistente Técnica do autor e o valor de venda há uma distância enorme, onde, entre outros diferenciais, cabem os conhecidos “BDI – Benefícios e Despesas Indiretas”, que várias publicações técnicas estimam entre 25 a 35% sobre o valor de custo.

Quinto, salvo melhor juízo, do respeitável despacho saneador para esta perícia de engenharia subentende-se a DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA.

Desta forma, o signatário se valerá da sistemática de avaliação do valor de venda de todas as benfeitorias da fazenda, inclusive dos 45 Chalés, em fase já bem adiantada de construção, dos quais 3 deles já estão sendo habitados.

Portanto, a nossa avaliação de TODAS as benfeitorias já está muito bem justificada, mas ainda assim mostraremos o artifício que a Assistente do autor se valeu para parecer fidedigna a sua discordância:

- Às fls. 673 dos autos, apresenta a tabela resumo de valores INCOMPLETA (não por inteira), mas que serve para observações:

**3.7 VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS**

O valor total das benfeitorias vem resumido na tabela abaixo:

Descrição	Área total construída	Estimativa valor	Idade	Vida útil	Estado de conservação	Fator de depreciação	Valor unitário
35 Chales - tipo 1	2686,60 m <sup>2</sup>	R\$ 1.748.248,64	25	60	Reparos simples	0,575	374,17 R\$/m <sup>2</sup>
10 Chales - tipo 2	518,30 m <sup>2</sup>	R\$ 337.272,86	25	60	Reparos simples	0,575	374,17 R\$/m <sup>2</sup>
Acapela	28,00 m <sup>2</sup>	R\$ 31.385,77	25	60	Entre regular e reparos simples	0,645	722,99 R\$/m <sup>2</sup>
Casa sede	209,48 m <sup>2</sup>	R\$ 293.270,59	15	60	Regular	0,823	1152,19 R\$/m <sup>2</sup>
Portaria	71,17 m <sup>2</sup>	R\$ 79.399,38	20	30	Reparos simples	0,331	369,27 R\$/m <sup>2</sup>
Casa zelador	93,86 m <sup>2</sup>	R\$ 112.471,85	30	60	Entre regular e reparos simples	0,574	687,82 R\$/m <sup>2</sup>
2 Casas geminadas	122,97 m <sup>2</sup>	R\$ 161.748,05	30	60	Entre regular e reparos simples	0,574	755,01 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>							

**V<sub>B</sub> = R\$ 1.644.463,80**

(Um milhão, seiscentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e três reais e oitenta centavos)

**março/2018**

A seta preta indica a falta de uma coluna no quadro resumo final do laudo da Assistente Técnica do autor.

A seta vermelha aponta para a coluna “Valor Unitário”, de valores, muito, muito menores mesmo, do que os recomendados pelas Normas de Avaliações do IBAPE (vide fls. 581 a 588 dos autos), entre parênteses, como abaixo reproduzido no item “Casa Sede”, o maior:

$$\text{Valor da Casa Sede} = (2,656 \times \text{R\$ } 1.334,45) \times 0,825 \times 209,48$$

$$\text{Valor da Casa Sede} = \text{R\$ } 612.5529,33$$

Note-se nos grifos vermelhos: enquanto a Assistente do autor adota o valor de custo de **R\$ 1.152,19 /m<sup>2</sup>**, o signatário se vale do correto valor de venda de **R\$ 3.544,30 / m<sup>2</sup>** (MENOR QUE A TERÇA-PARTE).

Como já dissemos, neste laudo procura-se o valor de venda e não o de custo do imóvel / fazenda em avaliação!

Para dar uma razão qualquer à sua divergência, a Assistente Técnica do autor alega que:

fl. 645 dos autos

A quarta inconsistência, trata-se da classificação do Padrão Construtivo das benfeitorias, identificadas pelo Perito como "Condomínio de Chalés", onde o I. Colega classifica as mesmas como "Casas Padrão Simples" quando na verdade tratam-se de "Casas Padrão Econômico", segundo o estudo utilizado no Laudo.

Mas, a diferença entre os unitários dos padrões "simples e econômico" não só é pequena, como a alegada classificação divergente é improcedente, pelo que se vê das transcrições supra e das que seguem:

Fl. 657 "in fine" dos autos

#### 1.2.3 – Padrão Econômico

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	<u>1,221</u>

Fl. 658 dos autos

#### 1.2.4 – Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.4- Padrão Simples	<u>1,251</u>	1,497	1,743

Veja, V. Exa., o valor máximo do padrão "econômico" é apenas 2,46% menor que o mínimo do padrão "simples" e, como dissemos acima, a alegada classificação divergente é improcedente! Daí, obtém:

	<u>Laudo Judicial</u>	<u>Assistente do Autor</u>	<u>Redução</u>
<b>Construções:</b>	R\$ 4.200.000,00	R\$ 1.644.463,40	<b>61%</b>

Enfim, a Assistente do autor parte de uma divergência improcedente que significaria uma redução de 2,46% para os Chalés e, sem mais nem que, diminui o valor de todas as Construções em 61%. **Desta forma, mantém-se o valor apurado no laudo judicial, assim composto:**

**V/2- Resumo dos Valores de Construção**

Com base nos resultados obtidos para cada uma das construções que integram a "Fazenda São Luiz – Gleba A", obtidos no capítulo V/1 anterior, teremos:

Valor da Casa Sede.....	= R\$ 612.500,00
Valor da Portaria.....	= R\$ 94.500,00
Valor da Capela.....	= R\$ 21.500,00
Valor das duas Casas Geminadas....	= R\$ 147.400,00
Valor da Casa do Zelador.....	= R\$ 112.500,00
Valor de 35 Chalés tipo 1.....	= R\$ 2.600.000,00
Valor de 10 Chalés tipo 2.....	= R\$ 595.400,00
	-----
	R\$ 4.183.800,00

Ou em números redondos:

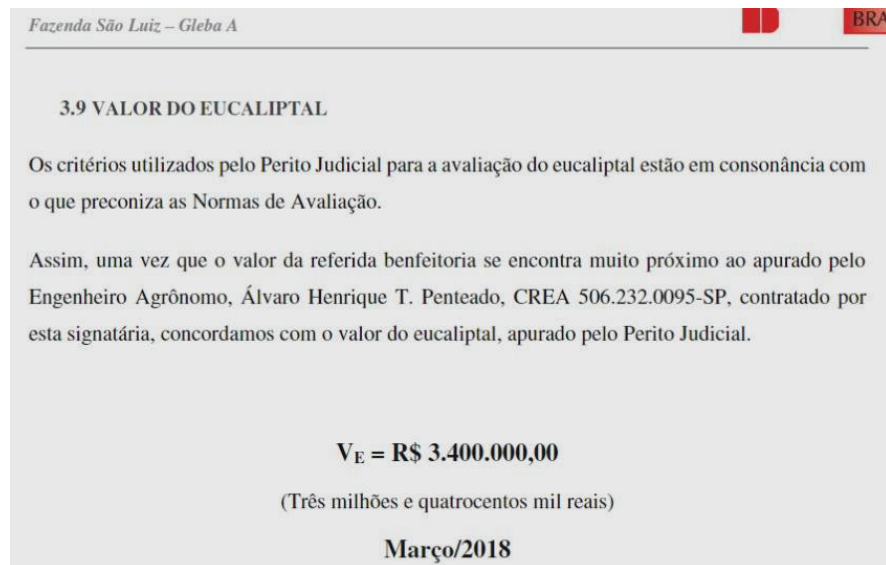
R\$ 4.200.000,00 /janeiro.18

Valor das Construções

Fl. 589 dos autos:

### II/3- QUANTO AO VALOR DO EUCALIPTAL

Causa até estranheza, porque, depois das avaliações mais comumente realizadas pelo signatário, nos itens “Terreno” e “Construções”, à fl. 681 dos autos, a Assistente Técnica do autor arremata as suas análises críticas CONCORDANDO COM A AVALIAÇÃO DO EUCALIPTAL, a etapa que justamente nos deu o maior trabalho, em uma perícia multidisciplinar com um engenheiro agrônomo:



Fazenda São Luiz - Gleba A

3.9 VALOR DO EUCALIPTAL

Os critérios utilizados pelo Perito Judicial para a avaliação do eucaliptal estão em consonância com o que preconiza as Normas de Avaliação.

Assim, uma vez que o valor da referida benfeitoria se encontra muito próximo ao apurado pelo Engenheiro Agrônomo, Álvaro Henrique T. Penteado, CREA 506.232.0095-SP, contratado por esta signatária, concordamos com o valor do eucaliptal, apurado pelo Perito Judicial.

**V<sub>E</sub> = R\$ 3.400.000,00**

(Três milhões e quatrocentos mil reais)

**Março/2018**

Ressalta-se o valor supra é válido para janeiro de 2018,



### III- VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Pelas razões minuciosamente expostas nos capítulos anteriores, o signatário mantém em sua totalidade o laudo judicial já apresentado, com algumas pequenas correções que não influenciaram no cômputo do VALOR DE VENDA DO IMÓEL EM AVALIAÇÃO, composto dos seguintes itens:

Valor do Terreno.....: R\$ 15.300.000,00

Valor das Construções: R\$ 4.200.000,00

Valor atual do Eucaliptal: R\$ 3.900.000,00

\_\_\_\_\_

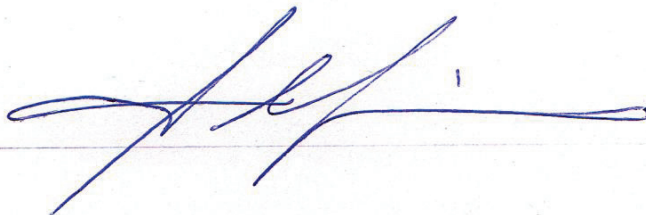
R\$ 23.400.000,00

Destacando-se, temos:

**R\$ 23.400.000,00 / janeiro.2018**

Colocando-se à disposição de V. Exa. para eventuais novos esclarecimentos, pede juntada.

São Paulo, 21 de junho de 2018



André Leme Guimarães – Crea. 068-2091191

Laudo 4.063

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL**

Já dissemos que: “Não há demérito algum em se corrigir um erro que por ventura tenha sido cometido, pelo menos é como temos pensado e feito nesses 40 anos ininterruptos como Perito Judicial.”

Porém, agora, de forma lamentável, o signatário terá que corrigir um ERRO DE DESATENÇÃO, percebido apenas por V. Exa., já que sequer foi citado pelas partes, o que sem dúvida é pior, pelo seu caráter temerário.

Assim, ressaltando que o correto valor do eucaliptal é de R\$ 3.400.000, o valor de mercado do imóvel é de:

**Valor/Venda: R\$ 22.900.000,00 /jan.18**


André Leme Guimarães, arquiteto, urbanista e engenheiro mecânico, Perito Judicial nomeado por V. Exa. nos autos da ação de EXECUÇÃO, no processo 1100619-53.2016.8.26.0100, requerida por BANCO SANTANER (BRASIL) S/A contra AGROPECUÁRIA TUIUTI S.A. E OUTROS, tendo em vista o r. despacho de V. Exa., à fl. 754 dos autos, após revisar o laudo judicial e os esclarecimentos do signatário, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas nos seguintes

## **ESCLARECIMENTOS II**

## I- CONSIDERAÇÕES E CORREÇÃO

Como já adiantado no quadro resumo da folha anterior, o signatário cometeu um ERRO DE DESATENÇÃO, na inclusão do “Valor do Eucaliptal”, da petição de “Esclarecimentos”, senão vejamos:

Valor do Laudo de Avaliação (fl. 619 dos autos): R\$ 22.900.000,00 /jan.18



ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

119

### VII- VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

A partir de tudo o quanto foi ilustrado e escrito neste laudo, teremos o valor de mercado imobiliário da “**Fazenda São Luiz, Gleba A**”, Município de Amparo, Estado de São Paulo.

Ressalva-se que, sob o aspecto legal, tratando-se de uma ação de “Execução”, o valor de mercado imobiliário em tese deve ser válido para a data base deste laudo, **janeiro de 2018**, na atual situação de crescimento do **Eucaliptal de 7 anos**, ou seja, **a cada ano o valor do eucaliptal se altera para mais, em números absolutos**.

Entretanto, SMJ, como a última observação foge da análise técnica dadas pelas atribuições do signatário perante ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, teremos:

Valor do Terreno.....:	R\$ 15.300.000,00
Valor das Construções:	R\$ 4.200.000,00
Valor atual do Eucaliptal:	R\$ 3.400.000,00
	R\$ 22.900.000,00

Valor dos “Esclarecimentos” (fl. 798 dos autos): R\$ 23.400.000,00 /jan.180



40 anos

fls. 22  
~~708~~

ANDRÉ LEME GUIMARÃES  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**III- VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO**

Pelas razões minuciosamente expostas nos capítulos anteriores, o signatário mantém em sua totalidade o laudo judicial já apresentado, com algumas pequenas correções que não influenciaram no cômputo do VALOR DE VENDA DO IMÓEL EM AVALIAÇÃO, composto dos seguintes itens:

Valor do Terreno.....:	R\$ 15.300.000,00
Valor das Construções:	R\$ 4.200.000,00
Valor atual do Eucaliptal:	<del>R\$ 3.900.000,00</del> → 3.400.000,0
	<hr style="width: 100px; margin: 0 auto;"/>
	<del>R\$ 23.400.000,00</del> Destacando-se, temos:

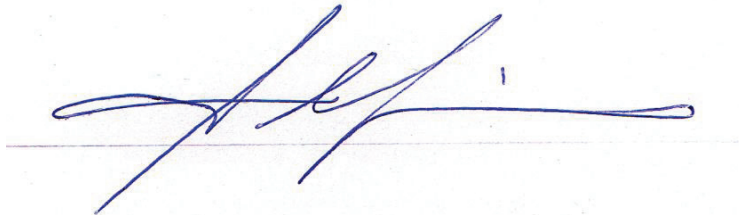


**R\$ 22.900.000,00 / janeiro.2018**

Obs.: Sem querer minimizar a responsabilidade pelo nosso ERRO DE ATENÇÃO, entendemos que na sua manifestação, às fls. 715 a 752 dos autos, a DD. Assistente Técnica do autor deveria sim ter alertado a esse MM. Juízo o equívoco agora corrigido; o signatário faria.

Termos em que, pede juntada.

São Paulo, 03 de agosto de 2018



André Leme Guimarães – CREA: 068.2091191

Laudo 4.063