

**À EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL  
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Cumprimento de Sentença**  
Processo: **4001782-48.2012.8.26.0100/01**  
Requerente: **Cecilia Margarida Rathsan D´andrea**  
Requerido: **RAMATEC IND. COM. DE METAIS LTDA**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1. INTRODUÇÃO**

1.1. Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objeto de Ação de Procedimento Sumário proferida nos Autos: área rural com 4,13 alqueires ou 100.000,00 m<sup>2</sup>, localizada em Estrada Rural na altura do km 252 da Estrada São Carlos – Ribeirão Preto, no Bairro Água Vermelha, na cidade de São Paulo SP. Matrícula 29562 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. Denominado Sítio União. Contribuinte Incra nº 618.160.004.979/4.

## **2. VISTORIA**

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 19 de setembro de 2018.

Foi acompanhada pelo Requerido Sr. José do Patrocínio.

Foi constatado que o imóvel está em uso pela família dos Requeridos.

## **3. AVALIAÇÕES**

### **3.1. - Normas**

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-3 - "Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

### **3.2. – Critério**

A investigação do valor de mercado é realizada através de extensas pesquisas na região com o objetivo de obter elementos comparativos, ou seja, imóveis similares à venda ou negociados na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto da presente avaliação. Esses elementos estarão devidamente caracterizados a seguir.

Para a avaliação dos imóveis objetos do presente Laudo, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a Estatística Inferencial, instrumento que permitiu obter a equação que determina o quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a avaliação do valor de venda.

Várias hipóteses são testadas com o objetivo de identificar, através de procedimentos estatísticos, qual a influência no valor unitário do imóvel (variável dependente) as das chamadas variáveis independentes: área do terreno e distância ao centro.

Considerando a elasticidade das ofertas, foram abatidos em 10% (dez por cento) dos valores unitários (por m<sup>2</sup> de área do terreno) solicitados pelos elementos comparativos, compensando dessa maneira a superestimativa das mesmas antes dos cálculos estatísticos.

Após a identificação das variáveis que inferem de maneira significativa no valor unitário e a relação entre elas, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, obtendo assim o modelo matemático que melhor explica a variação do valor de imóveis como o avaliando na região em que este se localiza.

O modelo matemático permite a simples substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel avaliando, realizando-se os cálculos e encontrando assim o seu mais provável valor de mercado para venda à vista.

## **4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **4.1. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Está inserido em local com ocupação de uso rural, com sítios e fazendas, além de galpões industriais, de padrão simples/médio, servido apenas com telefone e energia elétrica.

### **4.2. TERRENO**

De acordo com a Matrícula nº 29562 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, trata-se de *“Uma Gleba de terras rural, desmembrada que fora Sítio União, situada nesta comarca, em Água Vermelha, com 3,13alqueires, ou seja, 10,0 ha compreendida dentro da seguinte linha perimétrica e confrontações: inicia na estaca 0 (zero) do levantamento topográfico, cravada junto à divisa com propriedade de Casimiro Toyama, se segue confrontando com esta rumo 4º 49’ SW medindo 7,24m até a estaca 1; deflete à esquerda e segue com rumo 81º 4’ SW medindo 4,73m até*

*a estaca 15, cravada junto à divisa com a gleba “A” de propriedade de João Oliveira Martins Sobrinho,; deflete à direita e segue confrontando com a mesma, com rumo 12° 40’ NW medndo 104,53m até a estaca 16; daí com rumo 21° 02’ W meddno 60,49m até a estaca 17; deflete à esquerda e segue rumo 37° 01’ NW medindo 520,45m até a estaca 18, cravada junto à divisa com a propriedade de Viriato Nunes; deflete à direita e segue confrontando com a mesma, com rumo 70° 50’ SE medindo 176,64m até a estaca 9; daí com rumo 71° 16’ SE medindo 266,42m até a estaca 10; daí com rumo 64° 28’ SE medindo 20,00m até a estaca 11, cravada junto à divisa com propriedade de Luziano dos Santos; deflete à direita e segue confrontando com a mesma, com rumo 4° 50’ SE medindo 286,42m até a estaca 12, cravada junto à divisa com propriedade de Casimiro Toyama; deflete a direita e segue confrontando com a mesma, com rumo 37° 12’ SW medindo 19,23m até a estaca 13; daí com rumo 37° 42’ SW medindo 44,91m até e estaca 14; finalmente segue com rumo 37° 11’ SW medindo 97,12m até a estaca 0 (zero), início da presente descrição”.*

Terreno predominantemente plano.

#### **4.3. BENFEITORIAS**

Há uma sede com edícula, uma casa do caseiro, um pequeno galpão, cocheiras, curral e uma pequena capela.

- a) A sede é uma casa térrea, com área construída de 189,00m<sup>2</sup>, conforme verificado in loco.

Há três dormitórios, sendo um deles suíte. Outro banheiro, uma cozinha com copa e uma sala de estar.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos, cobertura com telha cerâmica. O piso de todos os ambientes é cerâmico. Nos banheiros há paredes com acabamento cerâmico. Nas paredes das salas há tinta acrílica sobre massa fina, laje pintada sobre massa fina, janelas com vidro comum e caixilhos de ferro.

A construção aparenta idade de 40 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é simples de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.



b) A edícula é uma casa térrea, com área construída de 117,00m<sup>2</sup>, conforme verificado in loco.

Há uma churrasqueira, um forno de pizza, um banheiro e um dormitório.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos, cobertura com telha cerâmica. O piso de todos os ambientes é cerâmico. Nos banheiros há paredes com acabamento cerâmico. Nas paredes das salas há tinta acrílica sobre massa fina, laje pintada sobre massa fina, janelas com vidro comum e caixilhos de ferro.

A construção aparenta idade de 25 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é simples de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

c) A casa do caseiro é uma casa térrea, com área construída de 110,00m<sup>2</sup>, conforme verificado in loco.

Há dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha uma sala.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos, cobertura com telha cerâmica. O piso de todos os ambientes é cerâmico. Nos banheiros há paredes com acabamento cerâmico. Nas paredes das salas há tinta acrílica sobre massa fina, laje pintada sobre massa fina, janelas com vidro comum e caixilhos de ferro.

A construção aparenta idade de 35 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é simples de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

d) O galpão é térreo, com área construída de 80,00m<sup>2</sup>, conforme verificado in loco.

Há um salão principal e um depósito.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos, cobertura com telha cerâmica. O piso de todos os ambientes é cimentado. Nas paredes há tinta acrílica sobre massa, laje pintada sobre massa, janelas com vidro comum e caixilhos de ferro.

A construção aparenta idade de 25 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é simples de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram a obra do imóvel.

4.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

Desconto das Construções:

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFITÓRIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2
1	1.580.000,00	0,90	121.000,00	Residencial Médio	20	70	300,00	e	18,10	0,7349	1,386	417.367,88	1.004.632,12	8,30
2	450.000,00	0,90	5.000,00	Residencial Médio	20	70	250,00	e	18,10	0,7349	1,386	347.806,57	57.193,43	11,44
3	639.000,00	0,90	5.800,00	Residencial Médio	20	70	350,00	e	18,10	0,7349	1,386	486.929,20	88.170,80	15,20
4	3.000.000,00	0,90	170.000,00	Residencial Médio	20	70	600,00	e	18,10	0,7349	1,386	834.735,77	1.865.264,23	10,97
5	390.000,00	0,90	5.000,00	Residencial Médio	15	70	200,00	e	18,10	0,7700	1,386	291.535,47	59.464,53	11,89
6	1.480.000,00	0,90	21.000,00	Residencial Médio	15	70	600,00	e	18,10	0,7700	1,386	874.606,41	457.393,59	21,78
7	1.200.000,00	0,90	14.520,00	Residencial Médio	15	70	670,00	e	18,10	0,7700	1,386	976.643,82	103.356,18	7,12
8	690.000,00	0,90	84.700,00	Terreno	0	70				1,0000		0,00	621.000,00	7,33
9	600.000,00	0,90	96.800,00	Residencial Simples	30	70	80,00	g	52,60	0,4631	1,056	53.441,36	486.558,64	5,03
10	450.000,00	0,90	48.400,00	Residencial Simples	30	70	100,00	e	18,10	0,6546	1,056	94.425,76	310.574,24	6,42
11	3.200.000,00	0,90	50.000,00	Residencial Simples	20	70	600,00	e	18,10	0,7349	1,056	635.989,16	2.244.010,84	44,88

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	-
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Custo Básico de Construção RBN Sinduscon	Setembro	2018	R\$	1.365,94
--	----------	------	-----	----------

**4.5. – Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos – dados gerais**

Dado	Bairro	Informante	Área do Terreno	Distância do Centro	Valor Unitário
1	Água Vermelha	Giselle Laguna tel: (016) 3419.1520	121.000,00	16.000	8,30
2	Água Vermelha	2 House Soluções Imobiliárias tel: (011) 4586.0290	5.000,00	16.000	11,44
3	Varijão	Giselle Laguna tel: (016) 3419.1520	5.800,00	8.600	15,20
4	Centro	Imobiliária e Incorporadora Rancho Verde Eirei tel:(81) 99949.2648	170.000,00	100	10,97
5	Centro	Abias Imóveis tel: (16) 3371.5101	5.000,00	100	11,89
6	Centro	Abias Imóveis tel: (16) 3371.5101	21.000,00	100	21,78
7	Centro	Lorival Pereira tel: (16) 3201.4626	14.520,00	100	7,12
8	Rodovia de São Carlos a Represa	Abias Imóveis tel: (16) 3371.5101	84.700,00	5.000	7,33
9	Recreio Campestre Residencial	Regynaldo Braga tel: (16) 9.9612.9736	96.800,00	20.000	5,03
10	Babilônia	Regynaldo Braga tel: (16) 9.9612.9736	48.400,00	2.500	6,42
11	Centro	Regynaldo Braga tel: (16) 9.9612.9736	50.000,00	5.000	44,88

#### 4.6. – Resultados da Inferência Estatística

Realizados os diversos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais contribuem para a variação do valor unitário (por m<sup>2</sup> de área de terreno), considerando o campo amostral obtido na pesquisa são:

- Área do Terreno em m<sup>2</sup>
- Distância Centro Criciúma

A aplicação da inferência estatística (vide Anexo) sobre o campo amostral (elementos comparativos) citados neste Laudo, consideradas as variáveis acima, revelou que o modelo matemático que melhor explica a variação do valor é:

$$\text{Valor Unitário} = 1/(+0,1019800173 - 216,5516079 / \text{Área do Terreno} + 2,621119382E-006 * \text{Distância do Centro})$$

#### 4.7. – Cálculo do Terreno:

##### Cálculo do valor unitário

O imóvel objeto do presente estudo apresenta as seguintes características:

- Área do Terreno= 100.000,00 m<sup>2</sup>
- Distância ao Centro de São Carlos = 16.000m

Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor, temos:

$$\text{Valor Unitário} = 1/(+0,1019800173 - 216,5516079 / 100.000,00 + 2,621119382E-006 * 16.000,00)$$

$$\text{Valor unitário (por m}^2 \text{ de Área de Terreno)} = \text{R\$ } 7,05$$

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 7,05/ m<sup>2</sup>.

$$V_t = 7,05 \times 100.000,00 = \text{R\$ } 705.000,00$$



**4.8 – Valor das benfeitorias:**

N	ÁREA DE TERRENO m <sup>2</sup>	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$
Sede	100.000,00	Residencial Simples	40	70	189,00	f	33,20	0,4945	1,056	134.801,02
Edícula		Residencial Simples	25	70	117,00	f	33,20	0,6049	1,056	102.084,00
Casa caseiro		Residencial Econômico	35	70	110,00	f	33,20	0,5340	0,786	63.064,96
Galpão		Galpão Simples	25	70	80,00	f	33,20	0,6049	0,726	47.988,20
<b>TOTAL</b>										<b>347.938,17</b>

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	-
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Custo Básico de Construção R8N Sinduscon Agosto 2018 R\$ 1.365,94

**4.9 – Valor de venda:**

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi):			
Vi	=	Vt	+ Vb
Vi	=	R\$ 705.000,00	+ R\$ 347.938,17
Vi	=	R\$ 1.052.938,17	
Vi	=	<b>R\$ 1.053.000,00</b>	(um milhão e cinquenta e três mil reais)
		(arredondados)	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2018 às 11:31, sob o número WJMJ18412622731. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4001782-48.2012.8.26.0100 e código 4F42CB9.

## 5. CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente à área rural com 4,13 alqueires ou 100.000,00 m<sup>2</sup>, localizada em Estrada Rural na altura do km 252 da Estrada São Carlos – Ribeirão Preto (Rodovia Eng. Talhes de Lorena Peixoto Junior) , no Bairro Água Vermelha, na cidade de São Paulos SP. Matrícula 29562 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. Denominado Sítio União. Contribuinte Incra nº 618.160.004.979/4., calculado para o mês de setembro de 2018.

**Valor do Imóvel = R\$ 1.053.000,00**  
**(um milhão e cinquenta e três mil reais)**

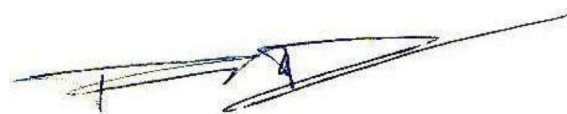
## 6. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 12 (doze) folha. Acompanham 4 (quatro) anexos.

## 7. ANEXOS:

- I – Mapas de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 13 fls.
- III – Fotos dos elementos comparativos – 06 fls.
- IV - Análise Estatística – 02 fls.

São Paulo, 21 de setembro de 2018.



---

Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial



## ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO



**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**



**F01** – Entrada do imóvel avaliando



**F02** – Sede do Sítio União





**F03 – Lateral da Sede**

Fotos da Sede:



**F04 – Cozinha**



F05 – Copa



F06 – Banheiro



**F07** – Sala de estar



**F08** – Dormitório 01





F09 – Banheiro



F10 – Dormitório 02



**F11 – Suíte**

Fotos da Edícula:



**F12 – Banheiro**



F13 – Churrasqueira

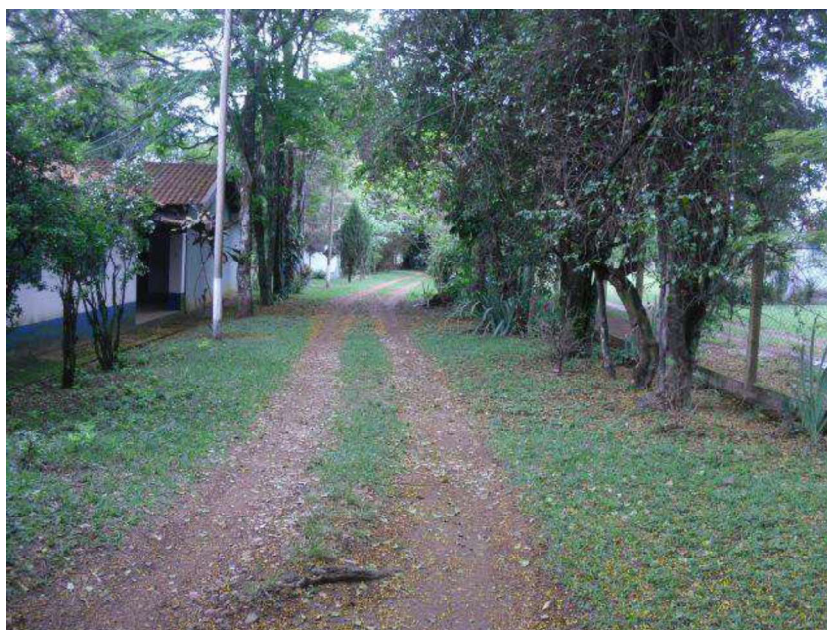


F14 – Depósito

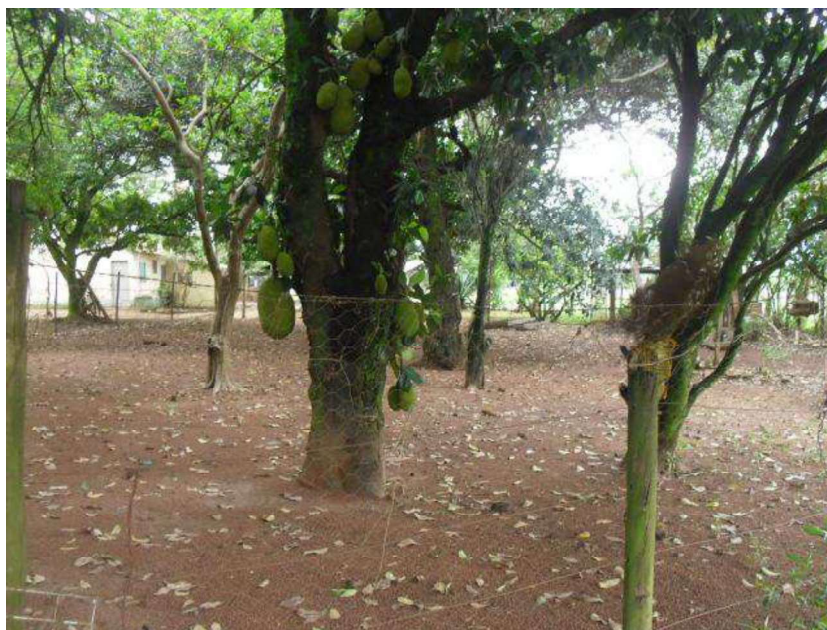




**F15 – Dormitório**



**F16 – Rua interna**



**F17 – Árvores frutíferas (jaqueira)**



**F18 – Capela**





F19 – Capela



F20 – Pasto



F21 – Cocheiras



F22 – Casa do caseiro





F23 – Curral



F24 – Galpão

Entorno:



**F25 – Estrada rural**



**F26 – Estrada rural**

**ANEXO III – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**





**F27 – Elemento comparativo 01**



**F28 – Elemento comparativo 02**



F29 – Elemento comparativo 03



F30 – Elemento comparativo 04





**F31 – Elemento comparativo 05**



**F32 – Elemento comparativo 06**



**F33 – Elemento comparativo 07**



**F34 – Elemento comparativo 08**





**F35 – Elemento comparativo 09**



**F36 – Elemento comparativo 10**



**F37 – Elemento comparativo 11**

## **ANEXO IV - ANÁLISE ESTATÍSTICA**



Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	0,12	0,14	-0,02	-17,96%	0,09	-0,43	0,96%	2,34%	-3,16%
2	0,08	0,10	-0,01	-15,09%	0,11	-0,26	1,08%	0,86%	1,73%
3	0,06	0,08	-0,02	-32,52%	0,27	-0,42	5,59%	2,28%	15,55%
4	0,09	0,10	-0,00	-10,76%	0,07	-0,19	0,65%	0,48%	1,19%
5	0,08	0,05	0,02	29,93%	-0,37	0,50	1,54%	3,16%	-3,32%
6	0,04	0,09	-0,04	-100,22%	0,80	-0,91	12,83%	10,57%	19,63%
7	0,14	0,08	0,05	37,82%	-0,31	1,06	4,86%	14,09%	-22,91%
8	0,13	0,11	0,02	17,51%	-0,11	0,47	3,84%	2,85%	6,82%
9	0,19	0,15	0,04	23,46%	-0,11	0,93	33,41%	10,86%	101,28%
10	0,15	0,10	0,05	33,19%	-0,23	1,03	9,88%	13,35%	-0,55%
11	0,02	0,11	-0,08	-397,06%	2,63	-1,76	25,29%	39,10%	-16,26%

