EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DA COMARCA DE GUARATINGUETÁ

Processo Digital n°: **1000599-82.2016.8.26.0220**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível**
Requerente: **Banco Bradesco S.A.**
Requerido: **Marcelo Stiebler Vilela Leite e outro**

Paulo Gabriel Freire, engenheiro civil, CREA 0600 55.679 0, Perito nomeado nos autos do processo em apígrafe, tendo examinado os autos e procedido as vistorias e levantamentos necessários, vem, com todo respeito, apresentar para apreciação de **VOSSA EXCELÊNCIA**, as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

1 – PRELIMINARES

Este laudo técnico visa avaliar os imóveis rurais objetos das matriculas 15.171 e 5.130, localizados no Bairro da Rocinha, em Guaratinguetá, ambos registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá – SP, segundo consta do processo 1000599-82.2016.8.26.0220, que tramita junto a Segunda Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá.

2 – TÓPICOS DOS AUTOS

2.1 – **Bens Penhorados**

Os bens penhorados, segundo os autos, estão assim descritos:

1- Imóvel rural, situado no município de Guaratinguetá - SP, bairro da Rocinha, desmembrada da parte da Gleba 08 da Fazenda Pinheirinho, matriculada sob n° 15.171;

2- Uma propriedade rural situada no município de Guaratinguetá - SP, bairro da Rocinha localizada na Fazenda Pinheirinho, constituída por parte da gleba 08, matriculada sob n° 5.130, ambas registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá - SP.

2.2 – **Nomeação de Perito**

Sendo necessária a avaliação do imóvel objeto de partilhas, o signatário deste laudo foi distinguido com sua nomeação para atuar no feito, em conformidade com o R. Despacho de fls. 40, exarado pela **Exma. Sra. Dra. Juliana Salzani, Juiza de Direito**.

3 – OS BENS OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Os imóveis objetos da avaliação encontram-se descritos nas Matriculas 15.171 e 5.130 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, tendo, respectivamente, as seguintes áreas:

Matricula 15.171	12,41 ha
Matricula 5.130	33,61 ha

Das vistorias, verificamos que esses imóveis são confrontantes e possuem benfeitorias.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

As cópias digitalizadas parciais das matriculas dos imóveis constam do laudo em forma de anexo.

4 – DOCUMENTOS TÉCNICOS

Nos autos da carta precatória consta apenas a cópia da Matricula 15.171, cuja área totaliza 12,41 ha.

Este perito obteve a cópia digitalizada da matricula 5.130, onde consta a área de 33,61 ha.

Esses imóveis são contíguos e forma um só todo que é, atualmente, denominado "Fazenda Estância Santa Rita".

5 - VISTORIAS

Após o estudo dos autos, realizamos as vistorias e diligências necessárias à avaliação.

As vistorias e diligências necessárias para a elaboração do presente laudo foram feitas no transcorrer dos meses de junho e julho, ocasiões em que vistoriamos os imóveis, levantando suas principais características e demais dados relevantes à confecção do laudo.

Após vistoriarmos os imóveis, percorremos a região do mesmo em busca de elementos parâmetros de avaliação, dando inicio à pesquisa de mercado, a qual foi concluída junto à corretores de imóveis e imobiliárias de Guaratinguetá.

Os imóveis foram vistoriados pessoalmente pelo signatário do laudo, estando acompanhado do Sr. Marcelo Stiebler Vilela Leite, proprietário dos imóveis.

Observação: não foram feitas investigações específicas concernentes à defeitos no título, invasões, hipotecas, superposição de divisas e outros elementos que não objetos da avaliação.

6 – CARACTERIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO BEM

6.1 – <u>Localização</u>

Os imóveis estão localizados em estrada vicinal municipal, cujo início se dá na altura do Km 3 + 770 m da rodovia SP João Martins Corrêa, rodovia que liga a cidade de Guaratinguetá à cidade de Lagoinha, daí segue-se pela estrada vicinal a distancia aproxima-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A

da de 3,70 Km, atingindo a porteira principal da fazenda, Long. 488482,08 E / Lat. 746.2303,455 S.

6.2 – **Acessibilidade**

A rodovia João Martins Corrêa, que liga Guaratinguetá á cidade de Lagoinha, é asfaltada, já a estrada vicinal que dá acesso ao imóvel avaliando é em leito de terra batida, permitindo, na ocasião das vistorias, bom acesso aos imóveis.

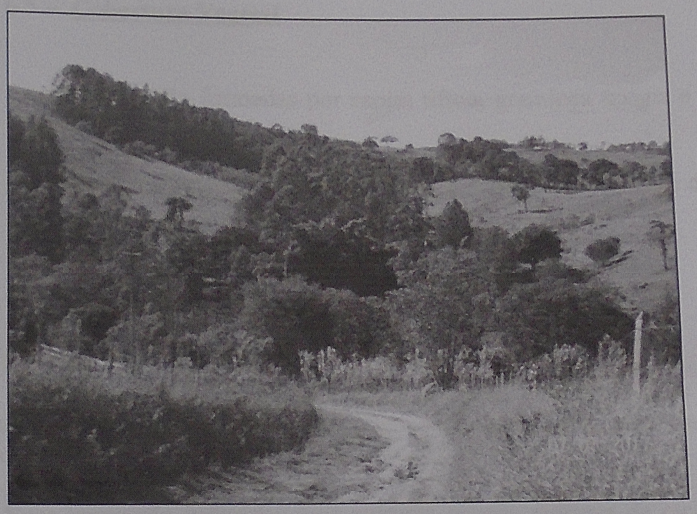


Foto 01 – Estrada – Acesso ao Imóvel

6.3 – **Serviços e Benefícios Públicos**

O local do imóvel é servido por energia elétrica, já, o Bairro da Rocinha possui escola municipal, unidade básica de saúde e diversos estabelecimentos comerciais, cooperativa, supermercado e farmácia.

6.4 – **Características Físicas / Climáticas / Hídricas**

Topografia: Leve ondulada e superfície movimentada, formada por outeiros, com declividades variando de 25% a 35%. Visualmente, constata-se que 80% da propriedade é tratorável, trator de pneu.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Solo: Predomina Podzolico Vermelho Amarelo – PVA distrófico, com ocorrência de Argissolos Vermelhos distrófico e Cambissolos haplicos, todos com textura media/argilosa, com A moderado.

Clima: Temperado com inverno seco, tipo CWA na classificação de Koeppen, com temperatura média de 22 C, variando máxima de 35C e mínima de 9 C, e precipitação ao redor de 1800mm/ano.

Água: A fazenda possui boas aguadas, nascentes, córregos e riachos, com bom volume de água; há no local diversos lagos.

6.5 – Cobertura Vegetal

As pastagens são formadas por capim tifton, gramínea texana e capim brachiaria.

Constatamos a existência de mata nativa e mata ciliar ao longo dos riachos e córregos.

6.6 – Capacidade de Uso da Terra

As terras locais possuem pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos, assim, podem ser enquadradas, quanto a capacidade de uso da terra, na Classe II.

Suas terras são indicadas para culturas anuais, culturas de ciclo curto, aquelas que concluem seu ciclo produtivo em um ano ou em menor tempo.

6.7 – Caracterizações Gerais

A propriedade rural encontra-se delimitada através de cercas divisórias, que, segundo o proprietário, estão sendo respeitadas. O imóvel é cortado por um rio de porte médio, constatando-se a preservação de sua mata ciliar; há diversos lagos e nascentes próprias.

A propriedade possui estradas internas que dão acesso aos diversos pastos.

6.8– Áreas dos Imóveis

Os imóveis objetos da avaliação encontram-se descritos nas Matriculas 15.171 e 5.130 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, tendo, respectivamente, as seguintes áreas:

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Matricula 15.171	12,41 ha
Matricula 5.130	33,61 ha

Atualmente o imóvel é denominado "Fazenda Estância Santa Rita".

Para a presente avaliação, assume-se que as dimensões do título e informações dos autos estão corretas e que o título de propriedade é bom, livre e desembaraçado.

As benfeitorias existentes nos imóveis não estão averbadas nas suas matriculas.

6.9 – **Caracterizações das Benfeitorias**

Nos imóveis foram implantadas diversas benfeitorias que contribuem para a exploração local, constituídas por casas, galpões, estábulos, etc.

6.9.1 - **Casa Sede**

Casa térrea com sala de visita conjugada com sala de jantar, quatro dormitórios, sendo uma suíte, um banheiro, um lavabo, cozinha, um apartamento externo, um escritório, área de serviço, garagem e varanda. Paredes em tijolos maciços, forro em laje, e cobertura através de telhas estilo colonial do tipo capa/canal. O piso em Lajotas cerâmicas. As Janelas e vitros são metálicos, as portas internas madeira. As paredes são revestidas com argamassa mista e massa corrida, áreas molhadas em azulejos. As instalações elétricas / hidráulicas estão em funcionamento; há aquecedor solar com pontos de água quente em todos os cômodos. A pintura das paredes e lajes é em látex; as esquadrias metálicas são esmaltadas, as de madeira são envernizadas. Área – Corpo principal 221,00 m²; varanda / garagem 192,00 m² (correspondente à área equivalente de 0,75 x 192,00 m² = 144,00 m²), logo a área considerada será 365,00 m². Sua idade aparente é de 15 anos, vida referencial de 60 anos, padrão – médio, com enquadramento – 1,212. O estado da edificação é "d", entre regular e necessitando de reparos simples, sendo a depreciação pelo obsoletismo e pelo estado funcional correspondente à 0,820.

Junto à casa sede há uma piscina ovalada, com área aproximada de 105,00 m² (15,00 m x 7,00 m).

Há áreas ajardinadas no entorno da casa sede e piscina.

No croqui de situação a casa sede está indicada com o número 1.

Vide anexo a este laudo croqui de situação.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

Foto 02 – Casa Sede – Fachada.
Áreas avarandadas.

Foto 03 – Casa Sede – Vista Lateral da Orla da Piscina.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Foto 04 – Casa Sede – Vista dos Fundos / Orla da Piscina.

Foto 05 – Orla da Piscina.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 060055679

6.9.2 – **Casas de Colonos**

No local há cinco casas de colonos, três, atualmente sem ocupação e duas abandonadas. As duas casas abandonadas estão localizadas no imóvel objeto da matricula 15.171, e as demais casas no imóvel objeto da matricula 5.130.

6.9.2.1 – **Casas de Colonos Localizadas na Matricula 5.130**

São três casas térreas, em alvenaria de lajotas, sendo cobertas com telhas romanas e uma com telhas francesas, duas forradas com laje e a outra com forro de madeira. Piso frio, cerâmico, paredes revestidas com argamassa, paredes da cozinha e banheiro com revestimento cerâmico frio, janelas, vitros e portas externa metálicas, portas internas de madeira. Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento. As paredes pintadas em látex e as esquadrias esmaltadas, as portas envernizadas. As três casas perfazem a área total de 200,00 m². Tem idade aparente de 15 anos, vida referencial de 70 anos, padrão econômico com enquadramento 0,672, estado da edificação "d", correspondente à depreciação por obsoletismo e pelo estado de conservação de 0,772.

Todas as casas de colonos estão desocupadas.

No croqui de situação essas casas de colonos estão indicadas com os números 3, 4 e 5.

Foto 06 – Casa de Colono.
Notar que são casas relativamente boas com padrão urbano. Na ocasião das vistorias, as casas de colonos estão sem ocupação.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 28AAD7A.

Foto 07 – Casa de Colono.
Notar que são casas relativamente boas, padrão urbano.
As casas de colonos dessas fotos 6, 7 e 8 estão localizadas no acesso à propriedade.

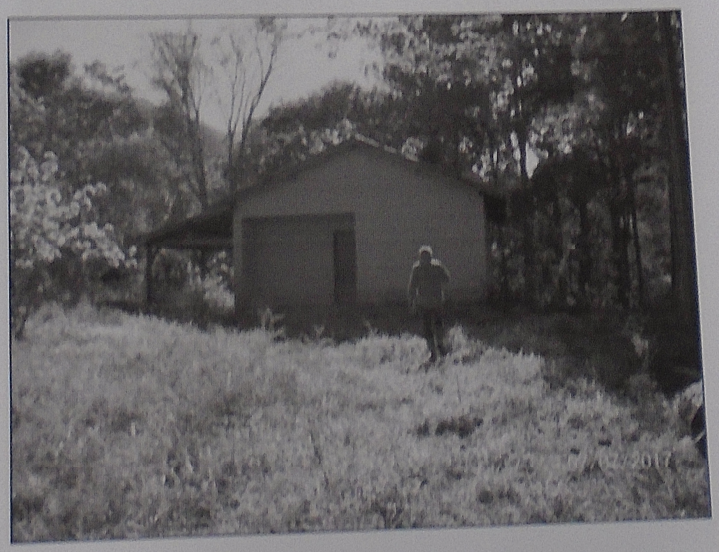


Foto 08 – Casa de Colono.
Notar que as casas são relativamente boas, padrão urbano.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 25BAAD74.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

6.9.2.2 – **Casas de Colonos Localizadas na Matricula 15.171**

As casas localizadas na matricula 15.171, abandonadas, são duas casas simples, padrão proletário, construídas em alvenaria de tijolos e lajotas, cobertura em telhas cerâmicas do tipo francesa, sem forro, piso cimentado, vitrôs e janelas de ferro, portas de madeira, as instalações elétricas estão cortadas, as hidráulicas em situação precária. As paredes são revestidas com argamassa e pintura em caiação. A área dessas duas casas perfaz o total de 137,00 m². Essas casas estão abandonadas. Para efeito de avaliação, este perito considerará um valor estimativo, na ordem de 10% do R8N/CUB (R$ 1.219,60) por metro quadrado.

Essas casas encontram-se abandonadas, mas são passíveis de recuperação.

No croqui de situação essas duas casas de colonos estão indicadas com os números 6 e 7.

Foto 09 – Casa de Colono.
Essa casa encontra-se abandonada.
Matricula 15.171

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

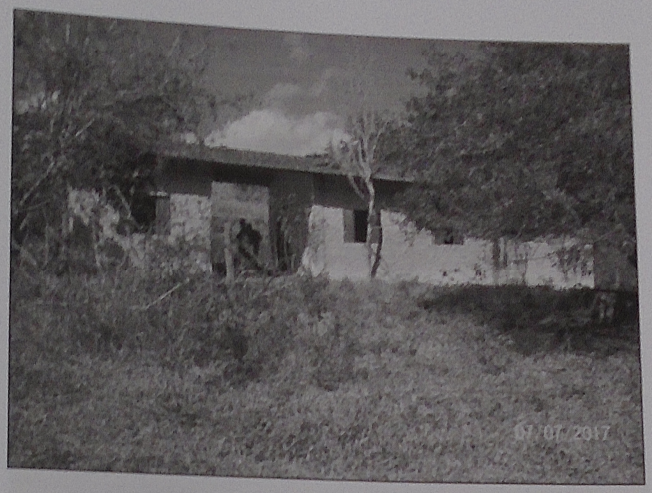


Foto 10 – Casa de Colono.
Essa casa encontra-se abandonada.
Matricula 15.171

6.9.3 – **Instalações de Uso Rural**

Todas as instalações de uso rural estão localizadas no imóvel objeto da matricula 5.130.

6.9.3.1 - **Baias**

Existem três baias, todas em alvenaria, paredes revestidas com argamassa mista, cobertura com telhas francesas, com esquadrias metálicas e madeira, contrapiso de concreto. As baias possuem áreas distintas: baia 1 – 202,00 m², baia 2 – 104,00 m² e baia 3 – 95,00 m², totalizando 401,00 m².

Essas baias estão atualmente sem ocupação, mas estão em bom estado de conservação e prontas para uso. Para efeito de avaliação, este perito considerará um valor estimativo, na ordem de 30% do R8N/CUB (R$ 1.219,60) por metro quadrado, desconsiderando sua depreciação (obsoletismo/estado de conservação).

No croqui de situação essas três baias estão indicadas com os números 8, 9 e 10.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 060056790

Foto 11 – Baia.
A baia aqui retratada está localizada à direita da foto e tem 95,00 m²; no lado esquerdo está o galpão aberto com área de 80,00 m².

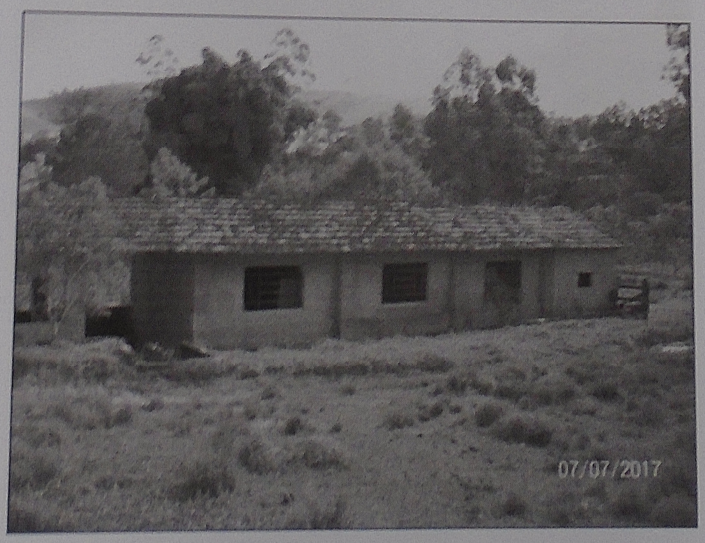


Foto 12 – Baia.
No croqui elucidativo esta baia está indicada sob nº 10.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000699-82.2016.8.26.0220 e código 28AAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

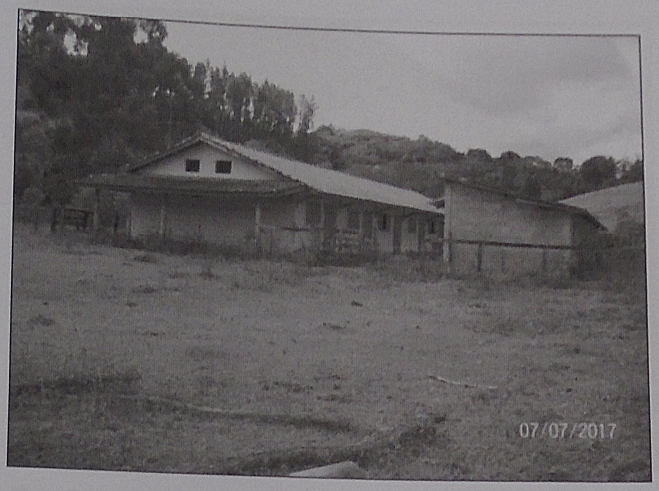


Foto 13 – Baias.
A baia maior tem 202,00 m² já, a menor, à direita, tem 104,00 m².
No croqui elucidativo essas baias estão indicadas sob nº 8 e nº 9.

Foto 14 – Baias.
Vista frontal da baia.
No croqui elucidativo essa baia está indicada sob nº 8.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

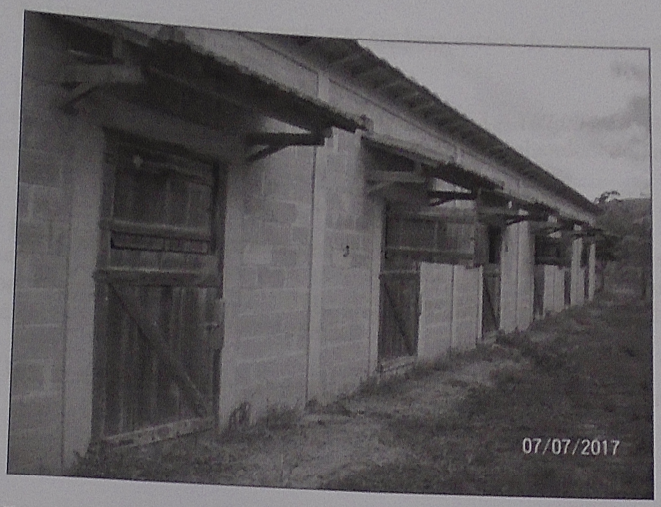


Foto 15 – Baias.
Vista frontal da baia.
No croqui elucidativo essa baia esta indicada sob nº 9.

Foto 16 – Galpão.
No croqui elucidativo esse Galpão está indicado sob nº 11.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

6.9.3.2 - **Galpões**

Existem quatro galpões, sendo três em bom estado de conservação e uso e um abandonado.

Esses galpões possuem áreas distintas: galpão 1 – 167,00 m², galpão 2 – 147,00 m², galpão 3 – 80,00 m² e galpão 4 – 80,00 m². O galpão 3 está abandonado, assim os galpões em boas condições totalizam 394,00 m².

Essas galpões estão atualmente sem ocupação e, exceto um, estão em bom estado de conservação e prontas para uso. Para efeito de avaliação, este perito considerará um valor estimativo, na ordem de 15% do R8N/CUB (R$ 1.219,60) por metro quadrado. O galpão abandonado será considerado sem valor comercial.

No croqui de situação esses quatro galpões estão indicados com os números 11, 12, 13 e 14.

6.9.3.3 – **Demais Dependências**

Na propriedade há outras dependências, tais como: cocheira (praça alimentação), chiqueiro, instalações de roda d'água e quadra de tênis.

Essas instalações, devido suas atuais condições, não são passíveis de avaliação sendo, portanto, o seu valor desconsiderado em nossa avaliação.

Foto 17 – Praça alimentação.

Foto 18 – Galpão isolado.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Durante as vistorias, em conversa com corretores e profissionais ligados ao ramo de avaliações, constatamos que o mercado de imóveis rurais não se encontra aquecido.

Esta havendo dificuldade para a venda de imóveis rurais, principalmente, como no caso em pauta, onde há benfeitorias que correspondem a grande valor monetário.

8 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 – Critérios

8.2 - Critérios Para a Avaliação do Terreno

Para a avaliação do presente imóvel será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653.

Por este método, o valor do imóvel é obtido por comparação com imóveis de características semelhantes, localizados na mesma região econômica, utilizados com a mesma finalidade, cujos valores locativos unitários são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Inicialmente, o saneamento das amostras será na faixa de + ou - 30%, acima e abaixo do valor médio. Após o saneamento inicial, passaremos a sanear os valores servíveis segundo o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentar-se-á na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis e imobiliárias, premissas aceitas como válidas e corretas, pois fornecidas de "boa fé".

Em pesquisa de valores elaborada durante os trabalhos, foram encontrados 8 (oito) imóveis servíveis para fins de avaliação, dos quais um foi descartado na etapa inicial de saneamento (+ ou – 30%), na segunda etapa de saneamento (Critério Excludente e Teoria Estatística) todos os imóveis mostraram-se pertinentes.

Todos os imóveis pesquisados encontram-se em oferta.

Tendo em vista que alguns imóveis parâmetros possuem benfeitorias, houve a necessidade da introdução do "fator benfeitorias", correspondente à uma porcentagem do valor total de oferta do imóvel. Este fator é variável em função das características das benfeitorias, sendo analisado caso à caso.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

Nesta avaliação as áreas consideradas serão sempre em hectares (ha).

Os seguintes fatores de homogeneização foram utilizados neste laudo:

Fator de oferta = 0,90

Fator de acessibilidade = 1, mesmo tipo de acesso e 0,7, em caso de acesso asfaltado.

Fator correção de área = [área do elemento pesquisado ÷ área do elemento avaliando]$^{1/4}$ - Quando a diferença for inferior a 30%

Fator correção de área = [área do elemento pesquisado ÷ área do elemento avaliando]$^{1/8}$ - Quando a diferença for superior a 30%

8.2.1 - **Ficha Pesquisa - imóveis Parâmetros**

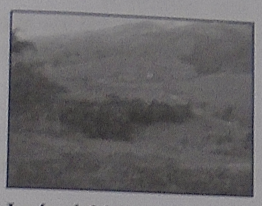
Imóvel 01	Ref.:	Classificação: Fazenda
Informação: Ativa Imóveis – Tel. (12) 3122.4007		
Local: Bairro Motas - Guaratinguetá		
Valor: R$ 2.000.000,00		Fator Oferta: R$ 1.800.000,00
Descrição: Fazenda no Bairro dos Motas com 80 alqueires, casa sede, 2 casas de caseiros, mangueiro, cocheira.		
Área: 193,60 ha.		
Imóvel 02	Ref.:	Classificação: Fazenda
Informação: Ativa Imóveis – Tel. (12) 3122.4007		
Local: Bairro Rocinha - Guaratinguetá		
Valor: R$ 1.800.000,00		Fator Oferta: R$ 1.620.000,00
Descrição: Propriedade localizada à 2 Km do asfalto, com área de 39 alqueires, boa topografia, casa sede com três quartos, sala de estar, sala de jantar, cozinha e varanda. Duas casas de empregados, mangueiro, sala de ordenha, pastagem formada com braquiária.		
Área: 94,38 ha.		
Imóvel 03	Ref.:	Classificação: Sítio
Informação: Ativa Imóveis – Tel. (12) 3122.4007		
Local: Bairro Rocinha - Guaratinguetá		
Valor: R$ 1.000.000,00		Fator Oferta: R$ 900.000,00
Descrição: Sitio no início da estrada de Guará-Lagoinha, com área de 11 hectares com Casa principal: 5 dormitórios (1 suíte), sala de tv, salão de jogos, sala de estar, banheiro social, cozinha, area de serviço. Lazer: piscina grande, quadra de cimento e grama. Instalações: Barracão múltiplo uso (70 m2), com lavador de veículos, casa de colono, 11.500 mudas de eucalipto.		
Área: 11,00 ha.		
Imóvel 04	Ref.:	Classificação: Fazenda
Informação: Ativa Imóveis – Tel. (12) 3122.4007		
Local: Bairro Rocinha - Guaratinguetá		
Valor: R$ 2.000.000,00		Fator Oferta: R$ 1.800.000,00
Descrição: Fazenda com área de 76,9 ha. à 32 Km da cidade de Guaratinguetá (7 km de terra), altitude de 1.000 metros, clima de Serra, dividida em piquetes, casa sede, 2 casas de colono, sala de ordenha, rancho, cocheira para 55 vacas, sala de leite, bezerreiro, chiqueiro.		
Área: 76,90 ha.		
Imóvel 05	Ref.:	Classificação: Sítio
Informação: Ativa Imóveis – Tel. (12) 3122.4007		
Local: Bairro Brumado - Guaratinguetá		
Valor: R$ 1.600.000,00		Fator Oferta: R$ 1.440.000,00
Descrição: Sítio com Casa principal : 3 dormitórios (1 suíte), sala grande, copa, cozinha, banheiro social, lavanderia e varanda. Área externa: 1 dormitório, 1 sala, rancho, sauna, casa de caseiro, estrada dentro da propriedade pavimentada, altitude de 1.080. 7,93 alqueires = 19,20 ha.		
Área: 19,20 ha.		
Imóvel 06	Ref.:	Classificação: Fazenda
Informação: Ativa Imóveis – Tel. (12) 3122.4007		
Local: Bairro Lemes - Guaratinguetá		
Valor: R$ 2.000.000,00		Fator Oferta: R$ 1.800.000,00
Descrição: Localizada no Bairro dos Lemes, à 6 Km do asfalto, com área de 41 alqueires, pastagem formada com braquiária, sete divisões de pastos, dois açudes, nascentes, cocheira para 50 vacas, uma casa de empregado em perfeito estado. Boa acessibilidade.		
Área: 99,22 ha.		
Imóvel 07	Ref.: 13.013	Classificação: Fazenda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

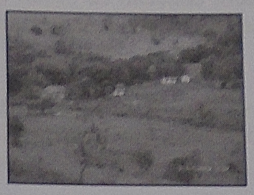
Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

Informação: 3 A Imobiliária – Tel. (12) 3126.1345	
Local: Bairro do Paiol - Guaratinguetá	
Valor: R$ 2.160.000,00	
Descrição: Terreno sem benfeitorias	Fator Oferta: R$ 1.944.000,00
Área: 107,835 ha	
Imóvel 08	Ref.: ID 916
Informação: Imobiliária Oliveira Alves – Tel. (12) 3126.1345	Classificação: Sítio
Local: Bairro dos Mottas / Bonfim - Guaratinguetá	
Valor: R$ 700.000,00	
Descrição: Casa sede 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, varanda pasto formado dividido em 8 piquetes e mangueiro	Fator Oferta: R$ 630.000,00
Área: 19,36 ha	

8.2.2 – Fotos dos Imóveis Parâmetros



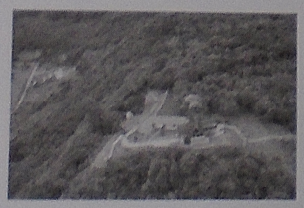
Imóvel 01



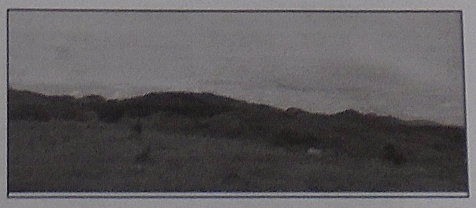
Imóvel 02

Imóvel 03

Imóvel 04



Imóvel 05



Imóvel 06

Imóvel 07

Imóvel 08

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

8.3 – Critérios Para a Avaliação das Benfeitorias

As benfeitorias, ainda que localizadas na zona rural, serão avaliadas segundo o Estudo denominado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE /SP – Versão 2.002", que nos cálculos de avaliação utiliza a área construída, o valor unitário básico e as depreciações em função do padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação.

No caso de edificações de uso estritamente rural, baias e galpões, foi estimado um percentual em relação ao seu custo unitário, sendo esta estimativa alicerçada nas observações do perito quanto aos custos de mercado de construção de nossa região.

A piscina será avaliada segundo fontes do mercado local, cuja construção foi orçada em R$ 1.000,00 / m². Para a sua avaliação será utilizada a mesma depreciação utilizada para a casa sede.

O custo unitário básico válido para São Paulo – R8N - editado pelo SINDUSCON / SP, corresponde ao valor atual de R$ 1.219,60 (um mil e duzentos e dezenove reais e sessenta centavos) - site http//sindusconsp.com.br.

As áreas construídas foram aferidas durante as vistorias.

A fórmula empregada será: Vb = A x R8N x Int. x dep.

8.4 – Cálculos: Avaliação do Terreno

Tabela de Cálculo Valor Unitário

	Área ha	Valor R$	F. Oferta	F. Benf.	F. Acesso	F. Área	V. Um. R$/ha
1	193,6	2000000	1800000	120000	1	1,196	**10378,51**
2	94,38	1800000	1620000	300000	1	1,094	**15300,70**
3	11	1000000	900000	630000	1	0,699	**17157,27**
4	76,9	2000000	1800000	600000	1	1,066	**16634,59**
5	19,2	1600000	1440000	1140000	1	0,803	**12546,88**
6	99,22	2000000	1800000	200000	1	1,1	**17738,36**
7	107,835	2160000	1944000	0	1	1,112	**20046,63**
8	19,36	700000	630000	250000	1	0,805	**15800,62**
Total							**125.604,10**

Inicialmente calcularemos a média aritmética simples, visando uma primeira análise dos elementos. Após o calculo da média aritmética serão excluídos os valores discrepantes acima e abaixo do percentual de 30%.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 060055679O

Média: $X = \sum(Xi)/n$

Ma = 125.604,10 / 8 = 15.700,51

Ls = 1,30 x 15.700,51 = 20.410,66

Li = 0,70 x 15.700,51 = 10.990,36

Os valores acima e abaixo dos limites definidos serão excluídos dos cálculos (elemento 01), restando sete elementos:

2	15300,70
3	17157,27
4	16634,59
5	12546,88
6	17738,36
7	20046,63
8	15800,62
Σ	**115.225,59**

Feito este primeiro saneamento de valores, retirando o elemento discrepante, daremos continuidade nos cálculos com o s sete elementos restantes.

Nessa nova etapa de calculo utilizaremos o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Isto posto, elaborada nova média aritmética, resultou:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

Ma = 115.225,59 / 7 = 16.460,80

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 2313,22

Verificação dos valores excludentes segundo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

Amostra 1: d = |15.300,70 - 16.460,63| / 2.313,25 = 0,50 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |17.157,27 - 16.460,63| / 2.313,25 = 0,30 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |16.634,59 - 16.460,63| / 2.313,25 = 0,08 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |12.546,88 - 16.460,63| / 2.313,25 = 1,69 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |17.738,36 - 16.460,63| / 2.313,25 = 0,55 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |20.046,63 - 16.460,63| / 2.313,25 = 1,55 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |15.800,00 - 16.460,63| / 2.313,25 = 0,29 < 1.8 (amostra pertinente)

Todas as sete amostras são pertinentes, podendo dar sequencia aos cálculos, ou seja, os elementos são compatíveis, permitindo a sequencia dos cálculos.

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: Li = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1),onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li = 16.460,63 - 1.44 * 2.313,25/√(7 - 1) = 15.100,72

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 16.460,63 + 1.44 * 2.313,25/√(7 - 1) = 17.820,54

Cálculo do campo de arbítrio

A Norm Brasileira dá liberdade ao perito para a escolha e valor, desde que inserido no intervalo estabelecido, que no caso em pauta varia de R$ 15.100,72 / ha à R$17.820,54 / ha, assim, tendo em vista a facilidade de locomoção dentro do imóvel avaliando decorrente de suas estradas internas, este perito considerará para o imóvel avaliando o valor de R$ 17.000,00 / ha.

Campo de arbítrio: R$ 15.100,72 / ha à R$17.820,54 / ha

Valor unitário adotado: R$ 17.000,00 / ha.

Estabelecido o valor do hectare, temos que:

Imóvel	Área	Valor Unit.	Valor Final
Matricula 15.171	12,41 ha	R$ 17.000,00	R$ 210.970,00
Matricula 5.130	33,61 ha	R$ 17.000,00	R$ 571.370,00

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

- **O valor das terras do imóvel objeto da Matricula 15.171 corresponde à R$ 210.970,00 (duzentos e dez mil e novecentos e setenta reais).**

- **O valor das terras do imóvel objeto da Matricula 5.130 corresponde à R$ 571.370,00 (quinhentos e setenta e um mil e trezentos e setenta reais).**

8.5 – **Cálculos: Avaliação das Benfeitorias**

8.5.1 – **Matricula 15.171**

Na Matricula 15.171 constam dois imóveis cuja área totaliza 137,00 m².

A = 137,00 m²

Vu = R$ 121,96 / m²

Vb = 137,00 m² x R$ 121,96 / m²

Vb = R$ 16.708,52

As benfeitorias existentes na Matricula 15.171 totalizam R$ 16.708,52 (dezessete mil e setecentos e oito reais e cinquenta e dois centavos).

8.5.2 – **Matricula 5.130**

Na matricula 5.130 constam diversos imóveis, cujas descrições e áreas já constam deste laudo:

8.5.2.1 - **Casa Sede**

Vb = A x R$ 1.219,60/m² x 1,212 x 0,820

Vb = 365,00 m² x R$ 1.219,60 x 1,212 x 0,820

Vb = R$ 442.411,85.

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

8.5.2.2 – **Piscina**

Vb = 105,00 m² x R$ 1.000,00/m² x 0,820

Vb = R$ 86.100,00

8.5.2.3 – **Casa Colono**

Vb = A x R$ 1.219,60/m² x 0,679 x 0,772

Vb = R$ 126.541,80

8.5.2.4 – **Baias**

Vb = A x R$ 365,88/m²

Vb = 401,00 m² x R$ 365,88/m²

Vb = R$ 146.717,88

8.5.2.5 – **Galpões**

Vb = A x R$ 182,98/m²

Vb = 394,00 x R$ 365,88/m²

Vb = R$ 72.078,36

8.5.3 – **Valor Total Benfeitorias**

Casa sede	**R$ 442.411,85**
Piscina	**R$ 86.100,00**
Casa de colono	**R$ 126.541,80**
Baias	**R$ 146.717,88**
Galpões	**R$ 72.078,36**
Total	**R$ 873.749,89**

As benfeitorias existentes na Matrícula 5.103 totalizam R$ 873.749,89 (oitocentos e setenta e três mil e setecentos e quarenta e nove reais e oitenta e nove centavos).

info@brailfilms@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 875 – TEL. (12) 3105 4697 / 8124 8198 – APARECIDA – CEP 12.570-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE UMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19
Para confirmar o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000559-97.2016.8.26.0220 e código 2904077.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

8.6 – **Valor dos Imóveis**

O valor dos imóveis será a soma do valor de sua terra com as suas benfeitorias.

8.6.1 – **Valor Imóvel Objeto da Matricula 15.171**

Valor da terra	R$ 210.970,00
Valor Benfeitorias	R$ 16.708,52
Valor total	R$ 227.678,52
Valor total arredondado	R$ 228.000,00

O valor do imóvel objeto da Matricula 15.171 corresponde à R$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais).

8.6.2 – **Valor Imóvel Objeto da Matricula 5.130**

Valor da terra	R$ 571.370,00
Valor Benfeitorias	R$ 873.749,89
Valor total	R$ 1.445.119,89
Valor total arredondado	R$ 1.445.000,00

O valor do imóvel objeto da Matricula 5.130 corresponde à R$ 1.445.000,00 (um milhão e quatrocentos e quarenta e cinco mil reais).

9 – CONCLUSÔES

Este Laudo de Avaliação conclui que:

- **O valor do imóvel objeto da Matricula 15.171 corresponde à R$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais).**
- **O valor do imóvel objeto da Matricula 5.130 corresponde à R$ 1.445.000,00 (um milhão e quatrocentos e quarenta e cinco mil reais).**

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

10 – ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo que consta de 26 (vinte e seis) laudas digitadas, sendo que esta última segue datada e assinada pelo engenheiro Paulo Gabriel Freire, Perito.

Acompanha o laudo os seguintes anexos:

Anexo 01 – Cópia Parcial da matricula 15.171.

Anexo 02 – Cópia Parcial da Matricula 5.130.

Anexo 03 – Croqui de Implantação das Benfeitorias.

Anexo 04 - Planilha de "*Critério Chauvenet*" e "*Tabela de Distribuição de Student*".

Guaratinguetá, 17 de julho de 2.017

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600 55.679 0 - PERITO

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

Anexo 01 - Laudo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARATINGUETÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
Humberto Andrade Cossi
OFICIAL

MATRÍCULA 15.171 | FOLHA 15.071

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Um imóvel rural, situado neste município, no Bairro da Rocinha, desmembrada da parte da Gleba 08 da Fazenda Pinheirinho, constituida da área 01, com a seguinte descrição:- Consta de área de 12,41 ha., limitando-se a Este com Ademar Salgado, sucessor de João Machado, pela cerca, com os seguintes rumos e distâncias: 15º00'SE - 94,00 metros, 6º28'SE - 83,00 metros, 5º37'SE - 29,70 metros, 5º47'SE - 80,69 metros, extremadas pelas estacas 8a, 9a, 18, 19 e 20; a Sudeste, ainda com Ademar Salgado, sucessor de João Machado, pela cerca, com os seguintes rumos e distâncias: 67º00'SO - 64,10 metros, 64º10'SO - 63,00 metros, 62º52'SO - 75,10 metros, - 63º23'SO - 54,10 metros, 64º19'SO - 22,80 metros, 63º41'SO - 65,00 metros e 58º50'SO - 35,00 metros, extremadas pelas estacas 20, 21, 22, 23, 24, - 25, 26 e 8b, criada para efeito do desmembramento; daí prossegue dividindo com a área 02, de propriedade de Neusa Maria Ribeiro, até a estaca OA, também criada para efeito do desmembramento, pelos seguintes rumos e distâncias: 9º00'NO - 55,00 metros e 0º15'NO - 340,00 metros; subindo por um córrego que fica à esquerda do ribeirão do Pinheirinho, segue até a estaca 8a, que é ponto de partida, perfazendo uma área de 124.146,00 m2 ou 12,41 ha. ou ainda 5,13 alqueires do tipo paulista. Imóvel cadastrado no INCRA em maior área sob nº 635 065 011 711 8; área total: 46,0 ha.; fração mínima de parcelamento: 2,0 ha.; módulo fiscal: 24,0 e número de módulos fiscais: 1,91. TÍTULO ANTERIOR:- R.2/5.130-fls.2.560 do livro 2. PROPRIETÁRIOS:- Neusa Maria Ribeiro Leite, professora, RG nº 5.114.751/SSP/-SP, CPF nº 019.248.898-89, e, seu marido Antonio Oscar Brandão Leite, pecuarista, portador da Carteira Profissional sob nº 081243-Série 530a, CPF nº 726.512.458-87, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigância da lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrado sob nº R.912-fls.454 do livro 3 do Cartório de Registro de Imóveis de Lorena-SP, residentes e domiciliados nesta cidade, na Fazenda Cidreira, no Bairro do Cordeiro. Guará, 14/10/85. Oficial Substituto [illegible]

R.1- Nos termos da escritura pública de venda e compra lavrada aos vinte e quatro dias do mês de junho de mil novecentos e oitenta e cinco, no livro 132-fls.198/201, 2º Cartório de Notas de Lorena, e escritura de retificação lavrada aos dez dias do mês de outubro de mil novecentos e oitenta e cinco, no livro 133-fls.118/119, nas mesmas notas; o imóvel objeto-

Cód. 654

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guaratinguetá - SP

0111 - AA 011631

Página: 0001/0004

Rua Dr. Castro Santos, 287 - Campo do Galvão - Guaratinguetá/SP - CEP: 12505-010
Fone: (12) 3132-2731 - Fax: (12) 3132-2500 - e-mail: hcossi@iconet.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 060056790

Anexo 02 - Laudo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARATINGUETÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
Humberto Andrade Cossi
OFICIAL

MATRICULA 5.130 FOLHA 2 360

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Guaratinguetá
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMOVEL :- Uma propriedade rural situada,no BAIRRO DA ROCINHA,localizada na FAZENDA PINHEIRINHO,constituida por parte da gleba número oito-com a área de 46,025 ha.,assim descrita:-Consta da área de 46,025ha,limitando-se a Este com Ademar Salgado,sucessor de João Machado,pela cerca,com os seguintes rumos e distâncias:-15º00'SE-94,00 metros;6º28'-SE-83,00 - metros;5º37'SE-29,70 metros;5º47(SE-80,69 metros,extremadas pelas estacas 8a.9a,18a,19a e 20a;a Sudeste,ainda com Ademar Salgado,sucessor de João Machado,pela cerca,com os seguintes rumos e distâncias:67º00'SO-64,10 metros,64º10'SO-63,00 metros;62º52'SO-75,10 metros;63º23'SO-54,10 metros;64º19'SO-22,80 metros;63º41'SO-65,00 metros,58º50'SO-221,97 metros 60º52'SO-36,80 metros;65º27'SO-86,00 metros;70º03'SO-49,75 metros;74º25' SO-80,40 metros;73º28'SO-88,02 metros;64º33'SO-36,68 metros;73º16'SO-79,65 metros;71º39'SO-45,45 metros;73º16'SO-29,58 metros;65º50'SO-56.07 metros,extremadas pelas estacas 20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36 e 37;a Oeste,com Euzébio José Tavares Ribeiro,pelo Ribeirão do Pinheirinho acima,desde a estaca 37 até a estaca"A",pela cerca de duas retas,com os seguintes rumos e distâncias:8º30'NO-100,00 e 0º30'NO-74,00 metros,extremadas pelas estacas"A",10 e"I";com Jorge Benedito Tavares Ribeiro,pelo Ribeirão do Pinheirinho abaixo,desde a estaca"I"até a estaca 15a,na estaca 15a sobe por um córrego que fica a esquerda do Ribeirão - Pinheirinho até a estaca 8a.,que é ponto de partida. TITULO AQUISITIVO: R-1-393 do livro 2.aPROPRIETARIOS:-Jorge Benedito Tavares Ribeiro e sua mulher,Guilhermina Alves Ribeiro,brasileiros,casados sob o regime da comunhão de bens,ele pecuarista,ela do lar,inscritos no CPF,sob número 340 643.118-68,residentes e domiciliados no Bairro do Faxinal,Lagoinha,desta Estado,Guaratinguetá,vinte e tres de fevereiro de mil novecentos e setenta e nove.O Escrevente Habilitado _____ O Oficial Substituto _____.

AV-1-5130:- Conforme consta do Registro 2.970,fls.51,livro 4.D, o usufruto sobre o imovel constante da presente matricula foi feito a favor de Messia Cândida de Souza que tambem se assina Messia Cândida Tavares,sendo que a compradora constante do R-2-5130,tem conhecimento do mesmo.Guaratinguetá,vinte e tres de fevereiro de mil novecentos e setenta e nove. O Escrevente Habilitado _____ O Oficial Substituto _____
Cr67,50-r737.

R-2-5130:-Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada aos quatorze dias do mês de fevereiro de mil novecentos e setenta e nove,no livro 338,fls.232,1ºTabelionato,o imóvel constante da presente matricula foi adquirido por NEUSA MARIA RIBEIRO,brasileira,solteira,maior,do lar,

Página: 0001/0003

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guaratinguetá - SP
0111 - AA 011629

Rua Dr. Castro Santos, 287 - Campo do Galvão - Guaratinguetá/SP - CEP: 12505-010
Fone: (12) 3132-2731 - Fax: (12) 3132-2500 - e-mail: hcossi@iconet.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

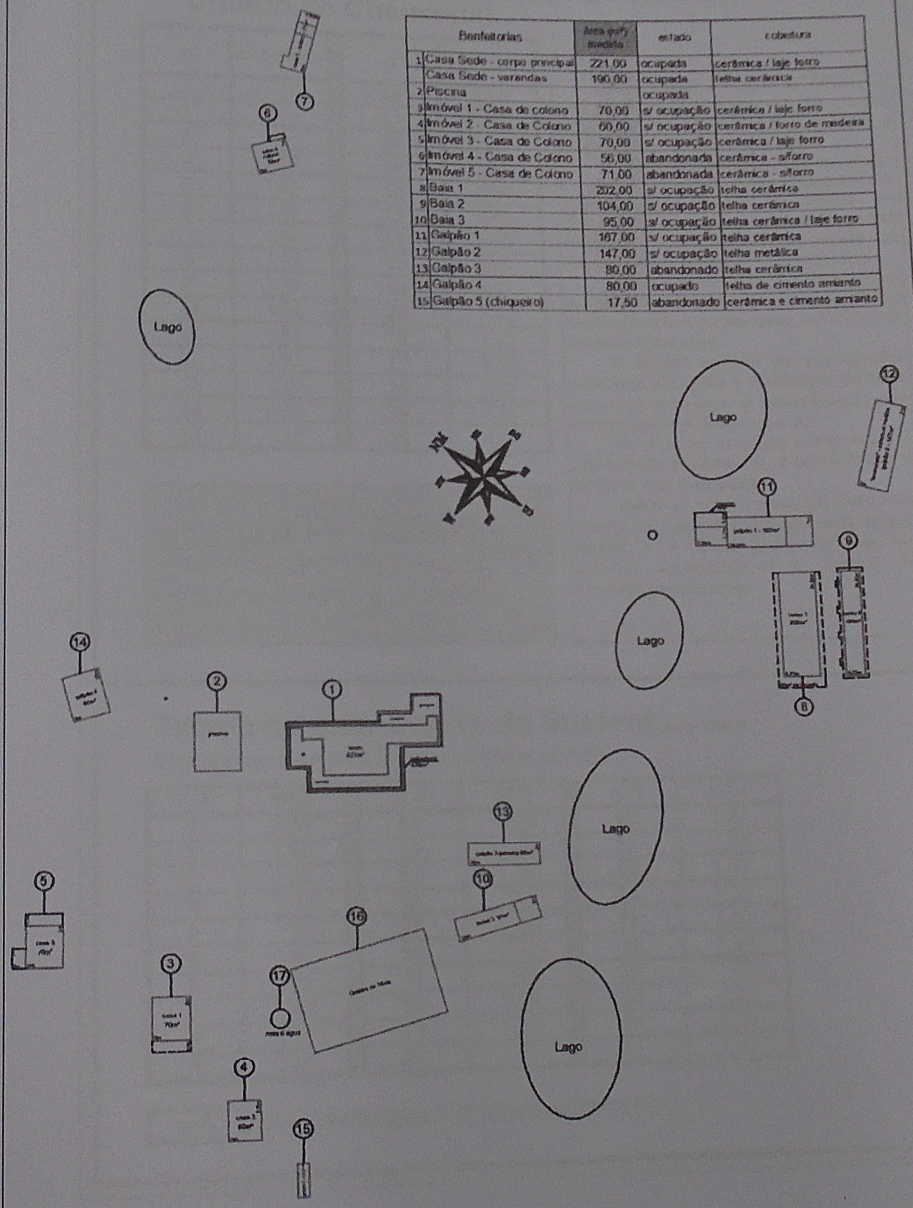
paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

Anexo 03 - Laudo

	Benfeitorias	Área (m²) medida	estado	cobertura
1	Casa Sede - corpo principal	221,00	ocupada	cerâmica / laje forro
	Casa Sede - varandas	190,00	ocupada	telha cerâmica
2	Piscina		ocupada	
3	Imóvel 1 - Casa de colono	70,00	s/ ocupação	cerâmica / laje forro
4	Imóvel 2 - Casa de Colono	60,00	s/ ocupação	cerâmica / forro de madeira
5	Imóvel 3 - Casa de Colono	70,00	s/ ocupação	cerâmica / laje forro
6	Imóvel 4 - Casa de Colono	56,00	abandonada	cerâmica - s/forro
7	Imóvel 5 - Casa de Colono	71,00	abandonada	cerâmica - s/forro
8	Baia 1	202,00	s/ ocupação	telha cerâmica
9	Baia 2	104,00	s/ ocupação	telha cerâmica
10	Baia 3	95,00	s/ ocupação	telha cerâmica / laje forro
11	Galpão 1	167,00	s/ ocupação	telha cerâmica
12	Galpão 2	147,00	s/ ocupação	telha metálica
13	Galpão 3	80,00	abandonado	telha cerâmica
14	Galpão 4	80,00	ocupado	telha de cimento amianto
15	Galpão 5 (chiqueiro)	17,50	abandonado	cerâmica e cimento amianto



Croqui de Implantação das Benfeitorias (s/ escala)

paulogabrielfreire@hotmail.com – AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 – TEL. (12) 3105.4697 / 8124.8198 – APARECIDA – CEP. 12.570 000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Critério de Chauvenet

n	d/s crítico	n	d/s crítico
3	—	16	2.13
4	—	17	2.15
5	—	18	2.20
6	1.55	19	2.22
7	1.65	20	2.24
8	1.73	21	2.26
9	1.80	22	2.28
10	1.85	23	2.30
11	1.90	24	2.31
12	1.96	25	2.33
13	2.00	26	2.34
14	2.04	27	2.36
15	2.08	28	2.37
16	2.11	29	2.38
17	2.13	30	2.39

d/s crítico > d/s calculado
a amostra permanece. caso contrário retira-se a amostra

Ao se aplicar o Critério de Chauvenet para eliminar valores duvidosos em primeiro lugar calcular a média das amostras e o desvio padrão do conjunto de dados.

O desvio das amostras extremas (maior e menor) é comparado com o desvio padrão, podendo, os valores da Tabela de Chauvenet, para assim se eliminar os pontos duvidosos, (caso necessário, repetir os cálculos para as amostras subsequentes).

Para a normalização dos dados brutos, só vou não está sendo a um novo desvio padrão devido aos valores, sem incluir as amostras eliminadas.

O critério poderá ser se repetido mais uma vez, para a eliminação de mais amostra, entretanto o procedimento não é recomendável, bem como isso.

Se através amostras subsequentes o coeficiente calculado, é provável que o processo seja inadequado.

Como já visto, essa em pesquisas podem ser caracterizados por uma função normal, e o desvio padrão a pode ser reduzido aumentando-se o número de amostras coletadas.

Tabela de distribuição de Student (simplificada)

Somente para um nível de confabilidade de 80%

n-1	80%	n-1	80%	n-1	80%
1	3.08	11	1.36	21	1.32
2	1.89	12	1.36	22	1.32
3	1.64	13	1.35	23	1.32
4	1.53	14	1.35	24	1.32
5	1.48	15	1.34	25	1.32
6	1.44	16	1.34	26	1.32
7	1.42	17	1.33	27	1.31
8	1.40	18	1.33	28	1.31
9	1.38	19	1.33	29	1.31
10	1.37	20	1.32	30	1.31

n-1 Graus de liberdade = nº de amostras menos 1

engpaulofreire@hotmail.com - AVENIDA JOÃO FERREIRA BARBOSA, 475 - TEL. (12) 3105 4697 / 8134 8198 - APARECIDA - CEP 12.570-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, Ramado nos autos em 24/07/2017 às 10:19
Para conferir o original, acesse o site http://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaDigital/pg/abrirConferirDocumento.do, informe o processo 1000888-92.2016.8.26.0228 e código 2B0A07A