

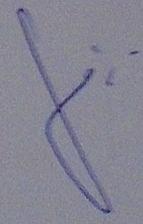
339
1

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
19ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR
- CENTRO - SÃO PAULO.

Processo nº 0164548-53-2011
Execução de Título Extrajudicial

CESAR CARLOS STEFANES, infra-
assinado, Engenheiro Civil, Crea nº
060.163.910.0, perito nomeado nos Autos do
processo "Execução de Título Extrajudicial
- Contratos Bancários", proposta por BANCO
BRADESCO S.A., em desfavor de FORTE REAL
ADMINISTRAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DE EVENTOS LTDA
E OUTROS, tendo realizado vistoria, dili-
gências, estudos, pesquisas e cálculos que
se fizeram necessários, vem, respeitosamen-
te a V. Exª, apresentar suas conclusões,
consubstanciadas no seguinte

LAUDO
DE
AVALIAÇÃO



2
340
1

ÍNDICE

- I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES - folha 03
- II. VISTORIA E FOTOS - folha 04
- III. AVALIAÇÃO - folha 18
- IV. CONCLUSÃO - folha 27
- V. ENCERRAMENTO - folha 28

ANEXOS

- ANEXO I. Elementos para Método de Custo
- ANEXO II. Dados do cadastro no INCRA
- ANEXO III. Croqui da localização do imóvel
- ANEXO IV. E-mails enviado comunicando datas e horário das vistorias

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário foi honrado pela Meritíssima Juíza de Direito da 19ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, Drª. Patrícia Maiello Ribeiro Prado, à folha 300 dos autos, como perito, para proceder à avaliação do imóvel:

"UMA GLEBA DE TERRA, situada à Estrada Existente, constituída pelo módulo Agrícola nº 9 da Gleba 2, do "SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA" no bairro da Vargem Grande, em zona rural deste Distrito, Município e Comarca de Franco da Rocha, com área de 20.000,00m², com a seguinte descrição: Inicia-se em um ponto de coordenadas UTM, KM N=7420101 e KM, E=328302, deste ponto segue-se com o rumo de 52°58' NE e distância de 174,00m até o ponto 2,... no ponto 2 segue-se até o ponto 3 pela sinuosidade do córrego, medindo 130,00m,... no ponto 3 segue-se com o rumo de 52°58'SW com distância de 168,00m até o ponto 4,... no ponto 4 segue pelo mesmo alinhamento da Estrada Existente com distância de 118,00m até o ponto de início..."

*Matrícula nº 72.372 - O.R. I. de Franco da Rocha - E.S.P.
Cadastro no INCRA - 950.076.923.087-0 - Minifúndio*

Não houve indicação de assistentes técnicos, para o acompanhamento dos trabalhos, nem foram formulados quesitos.

II. VISTORIA E FOTOS

A vistoria foi inicialmente agendada para o dia 02/10/2017, com início previsto para as 10:30 horas no local. Comparecendo primeiro à municipalidade, o signatário não logrou êxito em localizar o imóvel. Tentando a localização por aplicativo (WAZE), este apontou local diverso como sendo o local do imóvel. Comparecendo ao Oficial de Registro de Imóveis de Francisco de Rocha, o signatário logrou êxito em fotografar a planta um dos confrontantes; esta com informações e distâncias imprecisas; porém, que possibilitavam chegar às proximidades do objeto. Devido à chuva intensa, duradoura e o adiantado da hora, não foi possível a continuidade dos trabalhos de vistoria.

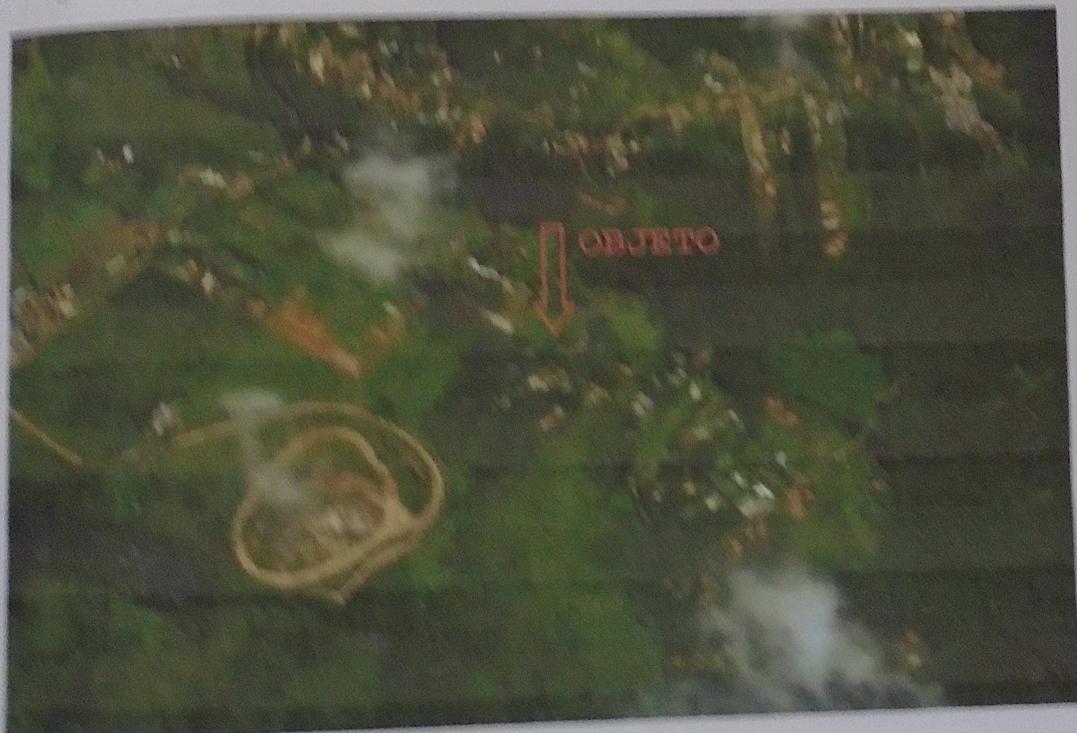
Ainda visando à localização, o signatário compareceu à sede do INCRA em São Paulo, obtendo informações cadastrais do objeto; porém, nada de efetivo sobre a localização. Da leitura do cabeçalho da matrícula, consta a informação de um ponto georreferenciado na descrição. Lançando-se as coordenadas do ponto em aerofoto visualizada no GOOGLE EARTH, restou possível, de modo aproximado, a localização da área, que o signatário buscou se certificar no dia 04/11/2017. Comparecendo ao local para a nova vistoria, marcada para o dia 08/11/2017, iniciando-se às 10h00min, de posse de nomes e agora nas imediações do imóvel objeto, logrou êxito na localização, porém não foi atendido para adentrar a conhecer o imóvel, colhendo então fotos a partir de vãos e sob o portão de entrada.

Os patronos, em atenção às determinações legais, foram cientificados das datas e hora das vistorias através de e-mails enviados, inexistindo qualquer contato com vistas ao acompanhamento dos trabalhos.

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto localiza-se à Estrada Existente (sem nome), 120-Gleba 2 - Vargem Grande, Franco da Rocha. Tem cadastro junto ao INCRA sob nº 950.076.923.087-0.

Veja croqui da localização abaixo:



Zonamento

O local encontra-se em área rural do município de Franco da Rocha, no bairro de Vargem Grande, sendo estabelecido módulo mínimo de 1,0 ha (10.000,00m²).

344

Descrição do local

A estrada onde se localiza o imóvel objeto, sem nome no local, se inicia na margem direita da Estrada Vargem Grande, para quem de Franco da Rocha se dirige a Mairiporã, a cerca de 2000 metros do trevo de acesso. O imóvel objeto tem ponto inicial a cerca de 490 metros da confluência com a Estrada Vargem Grande, do lado esquerdo da via. Na porção onde se localiza o imóvel objeto a via se apresenta primeiro em declive e, após, em aclive, formando uma bacia na extensão da testada do imóvel. Trata-se de via sem pavimento, com leito carroçável aproximado de 8,00 metros, sem calçadas em ambos os lados. Observamos entorno com imóveis destinados a uso residencial, de padrão simples a médio, contando com alguns melhoramentos, públicos e privados, tais como: iluminação pública e telefonia; condução coletiva e escola nas imediações.

2.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O signatário não logrou êxito em adentrar ao imóvel e, a partir de visualização externa e fotos aéreas, visualizadas no "GOOGLE EARTH", entende tratar-se de área de terreno de grandes dimensões, murado na linha de divisa frontal, com portão metálico de acesso frontal, e construções destinadas a uso residencial, laser e criações, constante de área gramada, áreas de circulação, construção principal, coberturas, salão, área de piscina, piscina, casa de caseiro e coberturas para criações (baias), conforme a seguir:

7 345

2.2.1 - Terreno

Observamos terreno irregular, em declive da frente aos fundos, situado em meio de quadra que, segundo constante da matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, possui área de 20.000,00 metros quadrados e testada de 118,00 metros.

2.2.2 - Benfeitorias

A partir de visualização externa e foto aérea obtida no GOOGLE EARTH, depreendemos que o imóvel possui casa principal, área coberta, salão, outra cobertura, piscina, casa de caseiro e duas coberturas, a serem consideradas conforme a seguir:

Imóvel principal - Trata-se de construção com porção frontal em dois pavimentos, tendo fachadas em tijolo aparente, com escada externa de acesso ao andar superior em concreto, varanda e cobertura em telhas de barro apoiadas sobre estrutura em madeira. De estimativa, a partir da foto aérea, soma área construída de 180,00 metros quadrados.

Da visualização externa, entende o signatário que o imóvel, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002", publicado pelo IBAPE-SP, pertence à Classe 1 - Residencial, Grupo e Padrão 1.2.5 - Casa Padrão Médio, balizada pelo valor médio do intervalo. Tem idade aparente de 20 anos, estado de conservação e obsolescência, segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, representado pela letra "c", afeito a uma regular conservação.

PARTE IDEIAS:
I. (1/6 ideal
LISTA DE MORAE
al); JOAO DE
e, JOAO DE Y
ito sob o nº
o de Imóveis
em 02 de j
e novembro
em 12 de
al Registradores de T

Área Coberta 1 - Observamos construção térrea, em alvenaria e tijolinho aparente, com cobertura em telhas de barro, apoiadas sobre estruturas em madeira. De estimativa, a partir da visualização de foto aérea, soma área construída de 105,00 metros quadrados.

Da parcial visualização externa, entende o signatário que o imóvel entende o signatário que o imóvel, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002", pertence à Classe 3 - Especial, Grupo 3.1 - Cobertura, Padrão 3.1.3 - Superior, balizada pelo valor médio do intervalo. Tem idade aparente de 10 anos, estado de conservação e obsolescência, segundo o método de Ross/Heidecke, representado pela letra "c", regular estado de conservação.

Área coberta ao lado do salão - Trata-se de construção térrea, com fachada em alvenaria e cobertura em telhas de barro. De estimativa, a partir da foto aérea, soma área construída de 35,00 metros quadrados.

Da parcial visualização externa, entende o signatário que o imóvel entende o signatário que o imóvel, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002", pertence à Classe 3 - Especial, Grupo 3.1 - Cobertura, Padrão 3.1.3 - Superior, balizada pelo valor médio do intervalo. Tem idade aparente de 10 anos, estado de conservação e obsolescência, segundo o método de Ross/Heidecke, representado pela letra "c", regular estado de conservação.

347

Salão - Observamos parte de uma construção térrea, nas imediações da piscina, em alvenaria com cobertura em telhas de barro apoiadas sobre estrutura em madeira. De estimativa a partir da foto aérea, soma área construída de 97,50 metros quadrados.

Da parcial visualização e foto aérea, entende o signatário que o imóvel pertence à *Classe 1 - Residencial, Grupo 1.2 - Casa, Padrão 1.2.3 - Econômico*, sendo balizada pelo valor médio do intervalo. Tem idade aparente, igual 30 anos, estado de conservação e obsolescência, segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, a ser considerado como representado pela letra "c", regular estado de conservação.

Casa de fundos - Observamos construção térrea, em alvenaria com cobertura em telhas de barro apoiadas sobre estrutura em madeira. De estimativa a partir da foto aérea, soma área construída de 42,00 metros quadrados.

Sem visualização - O signatário adotará para o imóvel, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002", pertence à *Classe 1 - Residencial, Grupo 1.2 - Casa, Padrão 1.2.3 - Econômico*, sendo balizada pelo valor médio do intervalo, com idade aparente, igual a 30 anos, estado de conservação e obsolescência, segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, a ser considerado como representado pela letra "e", demandando reparos simples.

Áreas cobertas de fundos - Foram constatadas apenas a partir da foto aérea, tratando-se, acredita o signatário, de duas áreas destinadas a abrigo de animais, tendo área construída aproximada de 208,00 metros quadrados.

Consideraremos as benfeitorias como pertencentes à Classe 3 - Especial, Grupo 3.1 - Cobertura, Padrão 3.1.1 - Simples, sendo balizada pelo valor médio do intervalo. Adotaremos idade aparente de 10 anos, estado de conservação e obsolescência, representado pela letra "e", afeito a necessidade de reparos simples.

2.4 - FOTOS

Apesar de não lograr êxito em adentrar ao imóvel, o signatário pesquisou fotos aéreas e colheu fotos que a seguir passam a exibir e detalhar:

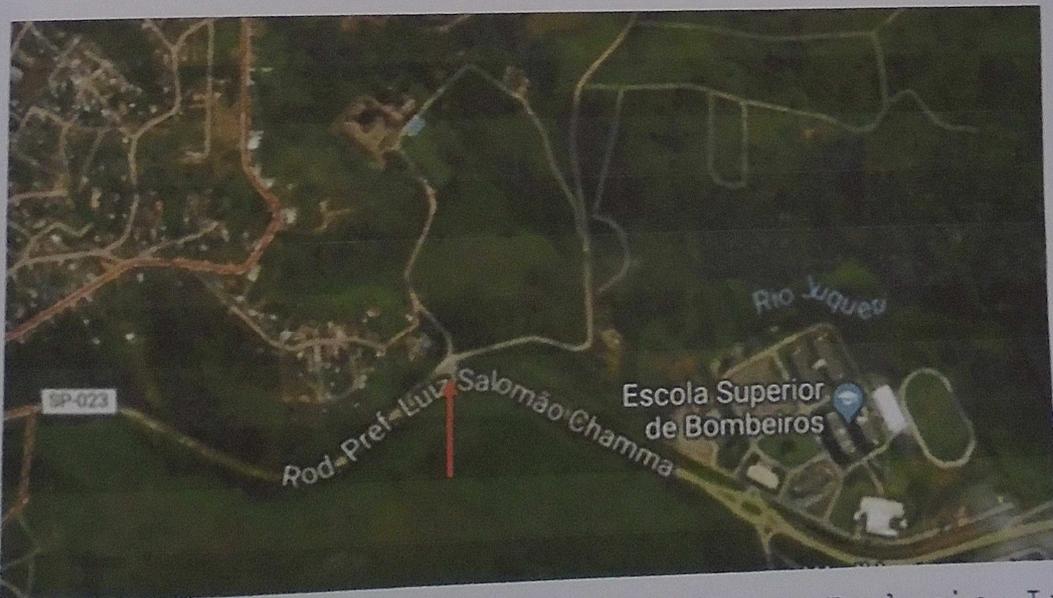


Foto 01) Vista aérea do trevo na Rodovia Luiz Salomão Chama, onde se inicia a Estrada Vargem Grande.



Foto 01) Outra vista do trevo, agora ao nível do solo. A seta indica o início da Estrada Vargem Grande, onde, a cerca de 2Km, se situa a estrada de acesso ao imóvel objeto.

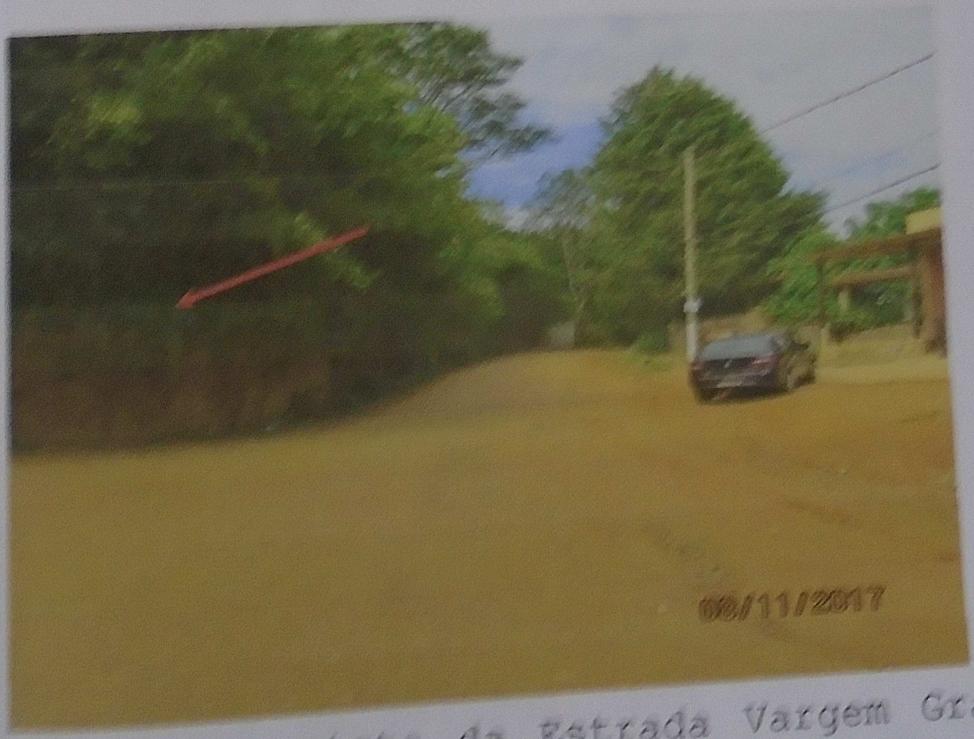


Foto 02) Outra vista da Estrada Vargem Grande, imediações do acesso a estrada onde se localiza o imóvel objeto. A seta indica o início da via.



Foto 03) Outra vista da porção inicial da estrada onde se localiza o imóvel objeto, na porção direita da foto, Observar piso em terra batida.

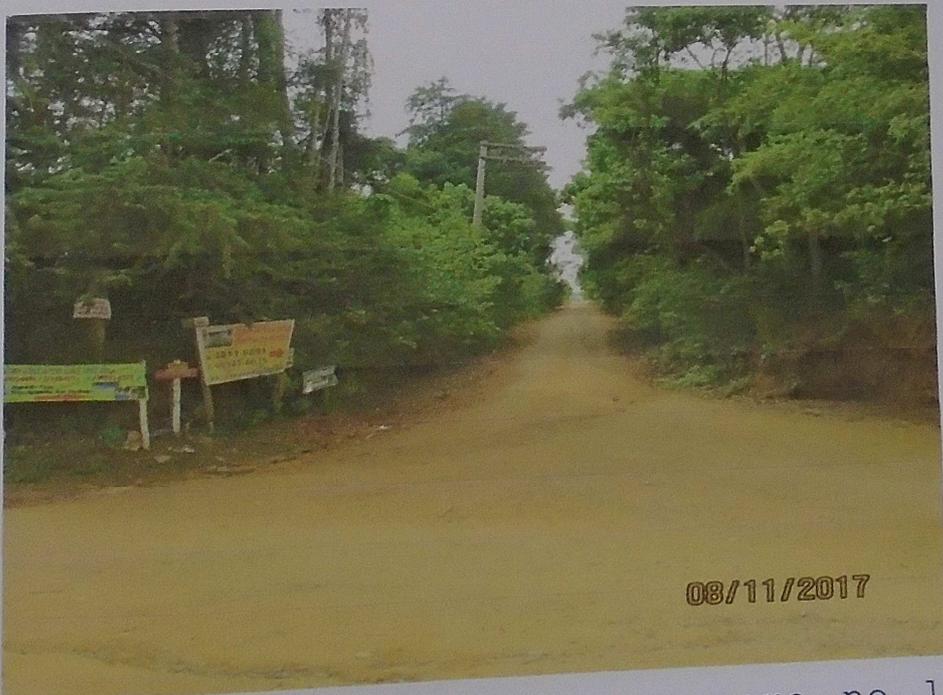


Foto 04) Vista da estrada, sem nome no local, onde, na porção esquerda da via, a cerca de 490 metros deste ponto, se situa o imóvel objeto.



Foto 05) Vista da estrada sem nome no local, onde se localiza o imóvel objeto. A seta, na porção esquerda da foto, indica o início do imóvel objeto. Observar via sem pavimento ou calçadas.



Foto 06) Vista da Estrada, sem nome no local. Observar via não pavimentada e de aspecto rural. A seta indica o acesso ao imóvel objeto.

357



Foto 07) Vista da porção frontal do terreno. Observar terreno murado com portão frontal metálico como única forma de acesso.



X

Foto 08) Vista, na porção frontal e direita do terreno, de construção residencial com dois pavimentos e, após, área coberta com acabamento assemelhado a construção principal.



Foto 09) Vista panorâmica da porção frontal do terreno, em foto colhida a partir da fresta no portão. Observar construções, vegetação, áreas ajardinadas e playground.

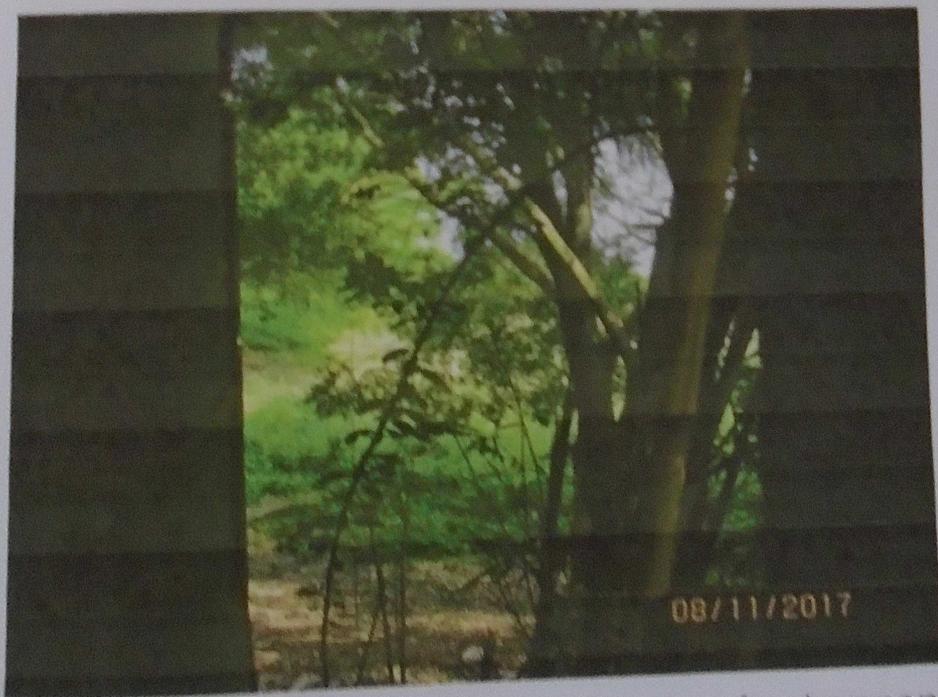


Foto 10) Vista da porção esquerda do terreno, em foto colhida a partir da fresta do portão. Observar área em terreno nu, sem construções.



Foto 11) Outra vista da porção esquerda, agora em foto colhida a rés do solo.



Foto 12) Outra vista como a anterior, agora visando a divisa porção esquerda da divisa frontal.

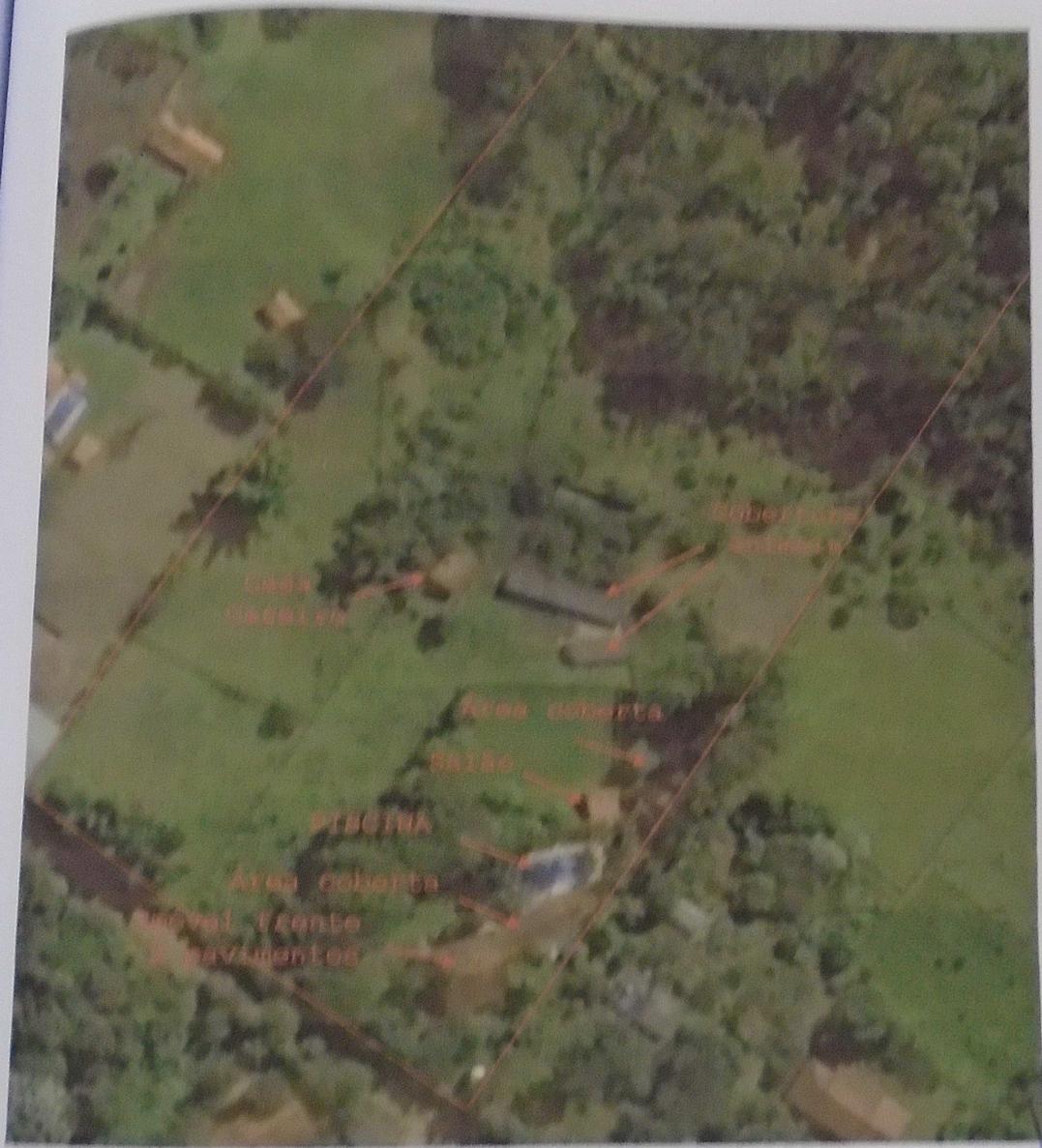


Foto 13) Aerofoto com vista da área objeto e apontamento, pelo signatário, das diversas construções existentes no interior do imóvel.

III. AVALIAÇÃO

No presente trabalho, serão adotadas as definições constantes da Norma ABNT NBR 14.653 e, no que não conflitarem, as do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP, aprovado em agosto de 1.994.

3.1 - A NBR-14.653/2, item 8.1.1, define a metodologia aplicável à função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

3.2 - Ainda da referida Norma, no item "9", o engenheiro avaliador deverá estabelecer o grau de fundamentação e de precisão de seu trabalho.

3.2.1 - Para o grau de fundamentação, o avaliador deverá atender, no mínimo, aos itens abaixo:

- 1) Caracterização do imóvel avaliando;
- 2) Coleta de dados;
- 3) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados;
- 4) Identificação dos dados de mercado;
- 5) Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores.

3.2.2 - Procederemos à avaliação, utilizando o custo unitário básico e o tratamento por fatores, visando alcançar, no mínimo, grau II no trabalho avaliativo, conforme rotina abaixo:

3.3 - Ainda de acordo com a Norma, é possível a AVALIAÇÃO de imóveis por métodos diretos ou indiretos, utilizando-se a inferência estatística ou o tratamento de fatores.

3.3.1 - Método Comparativo Direto

Método direto que define o valor de avaliação de forma imediata, através da comparação com elementos assemelhados, constituindo-se método básico. Tal método, preferencialmente recomendado em Norma, não será utilizado neste trabalho, pois a amostra obtida contempla um pequeno número de elementos compatíveis para a utilização direta do método.

3.3.2 - Método Evolutivo

Método em que o valor de mercado é obtido através da composição do valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização. Tal método será utilizado neste trabalho. Abaixo descrevemos a rotina a ser seguida:

- 1) Coletam-se imóveis no setor onde se situa o imóvel avaliando e lindeiros, de mesmas características do setor do imóvel objeto.
- 2) Para imóveis, terrenos nus ou com benfeitorias não negociados, procedemos a um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de oferta, a fim de se compensar a elasticidade de natural negociação.

3) O valor unitário de terreno será obtido a partir da comparação de outros lotes disponíveis no mercado, subtraídas suas benfeitorias, sendo homogeneizados, com base na existência ou não de asfalto, acesso e topografia do terreno.

4) As benfeitorias serão apropriadas segundo estabelece o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE INÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2002", concebido nos moldes do Estudo "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1.987", elaborado pela comissão de Peritos nomeados pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

Consoante a publicação da NBR 12.721-2006, dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), ora calculados com base em novos projetos-padrão, e a extinção do padrão R₂N, para viabilizar a utilização do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE INÓVEIS URBANOS - 2002" no cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo, empregaremos em substituição ao R₂N, o R₂N, mediante a "adequação" proposta pela Comissão de Peritos - Linha 2 do METRÔ, portaria CAJUEA nº03/2007.

3.4 - AVALIAÇÃO

O valor do R₂N para OUTUBRO de 2.017 é de R\$ 1.325,11 e não será atualizado para o mês do laudo, Novembro/2017. Por nos reportarmos a terreno em área rural, não utilizaremos parâmetros afeitos a imóveis urbanos, como: testada, profundidade ou fator área para os elementos e imóvel objeto.

Portanto, fatores a serem utilizados:

- a) Fator Oferta ou Fonte (F_f)

359

Será adotado como sendo de 10% sobre o valor global de oferta, tendo em vista a possibilidade de natural negociação.

b) Coeficiente de Localização (C_L)

Podem ser utilizados como referencial de transposição os índices da Planta Genérica de Valores da Municipalidade ou, em caso de inexistência, um estudo fundamentado. No caso presente, tendo em vista a pesquisa na rodovia ou imediações, utilizaremos:

Asfaltado	1,00 - ótimo
Próximo ao asfalto	0,95 - muito bom
Asf.+dist./cascalho	0,90 - bom
Terra (irregular)	0,80 - desfavorável

c) Fator de consistência do solo (F_c)

A consistência do solo, no valor do terreno, poderá ser corrigida aplicando-se os seguintes fatores de correção:

Seco	1,00
Em região inundável	0,90
Permanentemente alagado	0,60
Brejoso	0,50

d) Fator de acesso (F_a)

A ser utilizado para ajustar eventual desnível do nível do terreno em relação a via pública (rodovia):

Desnível de até 1,00m	1,00
Desnível entre 1,00m e 3,00m	até 0,85
Desnível maior que 3,00m	até 0,25

g) Fator devido à topografia (F_t)

A influência do ativo ou desativo do terreno avaliando implica na adoção dos seguintes fatores:

Topografia	Descontagem	Fator
Terreno plano - Terreno plano	-	1,00
Terreno até 5%	-	1,00
Terreno de 5% até 10%	5%	1,11
Terreno de 10% até 20%	10%	1,25
Terreno acima de 20%	20%	1,43
Em declive até 10%	5%	1,05
Em declive até 20%	10%	1,11
Em declive acima de 20%	15%	1,18
Ataques de nível da rua até 1,00m	-	1,00
Ataques de nível da rua de 1,00m até 2,00m	10%	1,11
Ataques de nível da rua de 2,00m até 4,00m	20%	1,25
Ataques de nível da rua até 2,00m	-	1,00
Ataques de nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

3.4.1 = CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor de venda do imóvel será obtido pela fórmula:

$V_v = V_{uh} \times A \times F_1 \times C_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$

Onde:

V_{uh} = Valor unitário homogeneizado

Segundo obtidos no ANEXO I, na homogeneização de elementos e em planilha de cálculo elaborada pelo signatário, e curva que representa a variação do valor unitário dentro de um intervalo determinado, com R^2 igual a 98,32%, temos que o valor unitário do terreno será obtido pela fórmula:

$$V_{uh} = -0,001468 \times A_c + 78,345092$$

$$V_{uh} = (-0,001468 \times 20.000) + 78,345092$$

$$V_{uh} = R\$ 48,99/m^2$$

- A = Área do imóvel = 20.000m²
- P_f = Patrimônio da Fundação = 1,00
- P_l = Coeficiente de localização = 0,90
- P_o = Consistência solo = 1,00
- P_a = Acessos = (adotado) = 1,00
- P_t = Topografia = deslize em até 5% = 0,95

Portanto o valor do terreno será dado pela fórmula:

$$V_t = V_{ut} \times A \times P_f \times P_l \times P_o \times P_a \times P_t$$

$$V_t = 48,99 \times 20.000 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95$$

$V_t = R\$ 837.729,00$

3.4.2 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENEFITÓRIAS

Área construída 1 = 180,00m² (Residência)

Padrão construtivo "CASA PADRÃO MÉDIO", balizado pelo valor médio do intervalo = 1,611 x R_{8-N}

Depreciação pelo obsolescimento e conservação

F_{ob} = R + K * (1-R), onde:

- R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1
- K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na tabela 2

- Vida referencial = 70 anos
- Valor residual = 20%
- Idade aparente = 20 anos
- Estado de conservação "C" = regular estado de conservação

F_{ob} = 0,8340

V_b = 1,611 x R_{8-N} x F_{ob} x A

V_b = 1,611 x R\$ 1.325,11 x 0,8340 x 180,00m²

$V_{b1} = R\$ 320.469,00$

Área construída 2 = 140,00m² (Área coberta +
área ao lado do salão)

Padrão construtivo "COBERTURA PADRÃO SUPERIOR", balizado pelo valor médio do intervalo = 0,530 x R_B-N
Depreciação pelo obsolescência e conservação

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão,
expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Baldecke, encontrado
na tabela 2

Vida referencial = 70 anos

Valor residual = 20%

Idade aparente = 10 anos

Estado de conservação "c" = regular estado de
conservação

$$F_{oc} = 0,7849$$

$$V_b = 0,530 \times R_{B-N} \times F_{oc} \times A$$

$$V_b = 0,530 \times R\$ 1.325,11 \times 0,7849 \times 140,00m^2$$

$$V_{b2} = R\$ 77.173,85$$

Área construída 3 = 97,50m² (Salão)

Padrão construtivo "CASA PADRÃO ECONÔMICO", balizado pelo valor médio do intervalo = 0,914 x R_B-N

Depreciação pelo obsolescência e conservação

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

Vida referencial = 70 anos

Valor residual = 20%

Idade aparente = 30 anos

Estado de conservação "c" = regular estado de
conservação

$$F_{oc} = 0,7396$$

$$V_b = 0,914 \times R_{B-N} \times F_{oc} \times A$$

$$V_b = 0,914 \times R\$ 1.325,11 \times 0,7396 \times 97,50m^2$$

$$V_{b3} = R\$ 87.337,28$$

Área construída 4 = 42,00m² (Casa Casarão)

Padrão construtivo "CASA PADRÃO ECONÔMICO", baseado pelo valor médio do intervalo = 0,140 x R₀-N
Depreciação pelo obsoleto e conservação
 $F_{oc} = R + K * (1-R)$, onde:

- Vida referencial = 70 anos
 - Valor residual = 20%
 - Idade aparente = 30 anos
 - Estado de conservação "e" = simples reparos
- $F_{oc} = 0,6532$

$V_b = 0,914 \times R_0-N \times F_{oc} \times A$

$V_b = 0,914 \times R\$ 1.325,11 \times 0,6532 \times 42,00m^2$

$V_{b4} = R\$ 33.227,19$

Área construída 5 = 208,00m² (Coberturas de Fundo)

Padrão construtivo "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", baseado pelo valor médio do intervalo = 0,140 x R₀-N
Depreciação pelo obsoleto e conservação

$F_{oc} = R + K * (1-R)$, onde:

- Vida referencial = 70 anos
 - Valor residual = 20%
 - Idade aparente = 10 anos
 - Estado de conservação "e" = reparos simples
- $F_{oc} = 0,5608$

$V_b = 0,140 \times R_0-N \times F_{oc} \times A$

$V_b = 0,140 \times R\$ 1.325,11 \times 0,5608 \times 208,00m^2$

$V_{b5} = R\$ 21.639,70$



VALOR DAS BENEFÍCIAS:

$$V_{II} = V_{II1} + V_{II2} + V_{II3} + V_{II4} + V_{II5}$$

$$V_{II} = 320.489,00 + 77.173,85 + 87.337,24 +$$

$$33.227,19 + 21.639,79$$

$$V_{II} = R\$ 539.847,02$$

VALOR DO IMÓVEL:

$$V_I = V_L + V_{II}$$

$$V_I = 837.729,00 + 539.847,02$$

$$V_I = R\$ 1.377.576,02$$

em números redondos,

$$V_I = R\$ 1.377.600,00$$

(um milhão, trezentos e setenta e sete mil e sessenta e seis reais),
para NOVEMBRO do ano de 2.017.

IV. CONCLUSÃO

Diante do que foi apurado em vistoria e após a realização dos cálculos necessários, previstos nas Normas de Avaliações, concluimos que o valor venal do imóvel situado a Estrada Existente, módulo Agrícola nº 9 da Gleba 2, do "Sítio Nossa Senhora Aparecida", bairro da Vargem Grande - zona rural do município de Franco da Rocha, Matrícula nº 72.372 do Oficial de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, código rural no INCRA nº 950.076.923.087-0, é de R\$ 1.377.600,00 (um milhão, trezentos e setenta e sete mil e seiscentos reais) válido para o mês de **NOVEMBRO** do ano de 2.017.

VI. ENCERRAMENTO

Este trabalho possui 28 (vinte e oito) folhas, todas escritas no anverso, numeradas e rubricadas, sendo que esta última segue datada e assinada. Possui ainda 04 (quatro) anexos.

O signatário agradece à MM^a Juíza a honrosa nomeação e se coloca a disposição, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões sobre o trabalho produzido.

São Paulo, 30 de novembro de 2.017.



Cesar Carlos Stefanos

Engenheiro civil - Crea. nº 060.163.910.0
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

367

A N E X O I

ELEMENTOS PARA MÉTODO
EVOLUTIVO, EQUAÇÃO E CURVA DE CÁLCULO



ELEMENTO 1



Coordenadas GOOGLE EARTH:
328481.00m E e 7419914.00m S

Área do terreno: 1.000,00m²

Fator acesso: Asf.+dist./cascalho
= 1,1

Fator topografia: Terreno em aclive
até 10% = 1,05

Consistência terreno: seca = 1,00

Área construída: 50,00m² + 30,00m²

padrão const. = Casa Econômico / Cob. Médio

Idade aparente = 30 / 10 Conservação = "d" / "d"

Benfeitorias: casa térrea com 01 dormitório, sala,
cozinha, banheiro, pequena cobertura com
churrasqueira e piscina.

Valor do imóvel: R\$ 135.000,00

Fonte: Neide ou Delmar - Fones: (11) 2046-3258

Valor de venda (oferta)

$$V_a = R\$ 135.000,00 - 10\% = R\$ 121.500,00$$

Valor Benfeitorias - Alvenaria

$$V_b = F_{padrão} \times RSN \times FOC \times A_{construída}$$

$$V_b = 0,914 \times R\$1.325,11 \times 0,7088 \times 50,00$$

$$V_b = R\$ 42.923,18$$

Valor Benfeitorias - Cobertura

$$V_b = 0,286 \times R\$1.325,11 \times 0,7458 \times 30,00$$

$$V_b = R\$ 8.479,33$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_{uh} = (V_{oferta} - V_{benfeitorias}) \times F_{acesso} \times F_{topografia} / A_{terreno}$$

$$V_{uh} = (121.500,00 - 51.402,51) \times 1,10 \times 1,05 / 1.000,00$$

$$V_{uh} = R\$ 80,96/m^2$$

368

DOC E...
2,0000ha, módulo fiscal 7,00
,0000ha, classif

PARTES IZADA
1%, (1/6 id
LISTA DE MO
leal); JOAO
e, JOAO DE
rito sob o
rio de Inóv
3, em 02 de
le novembr
1, em 12 de
Arat Registradores

269

ELEMENTO 2



Coordenadas GOOGLE EARTH:
328787.00m E e 7419492.00m S

Área do terreno: 5.000,00m²

Fator acesso: Terra (irregular)
= 1,2

Fator topografia: Terreno em
aclive até 10% = 1,05

Consistência do terreno: seca

Área construída: 80,00m² + 40,00m²

Padrão const. = Casa Médio / Cob. Médio

Idade aparente = 20 / 10 a. Conservação = "c" / "c"

Benfeitorias: casa térrea com 03 dormitórios, sala,
cozinha e WC. Área coberta com churrasqueira e
piscina.

Valor do imóvel: R\$ 500.000,00

Fonte: Crópole Oliveira Imob. Marilu - (11) 3917-8000

Valor de venda (oferta)

$$V_a = R\$ 500.000,00 - 10\% = R\$ 450.000,00$$

Valor Benfeitorias - Alvenaria

$$V_b = F_{padrão} \times R8N \times FOC \times A_{construída}$$

$$V_b = 1,611 \times R\$1.325,11 \times 0,8340 \times 80,00$$

$$V_b = R\$ 142.430,67$$

Valor Benfeitorias - Cobertura

$$V_b = 0,286 \times R\$1.325,11 \times 0,7849 \times 40,00$$

$$V_b = R\$ 11.898,50$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_{uh} = (V_{oferta} - V_{benfeitorias}) \times F_{acesso} \times F_{topografia} / A_{terreno}$$

$$V_{uh} = (450.000,00 - 154.329,17) \times 1,20 \times 1,05 / 5.000,00$$

$$V_{uh} = R\$ 74,51/m^2$$

ELEMENTO 3



Coordenadas GOOGLE EARTH:

328383.00m E e 7420036.00m S

Área do terreno: 20.000,00m²

Fator acesso: Asf.+dist./cascalho
= 1,1

Fator topografia: Terreno em
declive até 10% = 1,05

Consistência do terreno: seca

Área construída: 200,00m² + 60,00m²

Padrão const. = Casa Simples / Cob. Médio

Idade aparente = 30 / 10 Conservação = "c" / "c"

Benfeitorias: casa térrea com 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro; cobertura externa com churrasqueira, forno e fogão a lenha, e 02 banheiros.

Valor do imóvel: R\$ 1.200.000,00

Fonte: Sr.Mota - (11) 94741-5294

Valor de venda (oferta)

$$V_a = R\$ 1.200.000,00 - 10\% = R\$ 1.080.000,00$$

Valor Benfeitorias - Alvenaria

$$V_b = F_{\text{padrão}} \times R8N \times FOC \times A_{\text{construída}}$$

$$V_b = 1,228 \times R\$1.325,11 \times 0,7396 \times 200,00$$

$$V_b = R\$ 240.700,61$$

Valor Benfeitorias - Cobertura

$$V_b = 0,286 \times R\$1.325,11 \times 0,7849 \times 60,00$$

$$V_b = R\$ 17.847,75$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_{uh} = (V_{\text{oferta}} - V_{\text{benfeitorias}}) \times (F_{\text{acesso}} \times F_{\text{topografia}}) / A_{\text{terreno}}$$

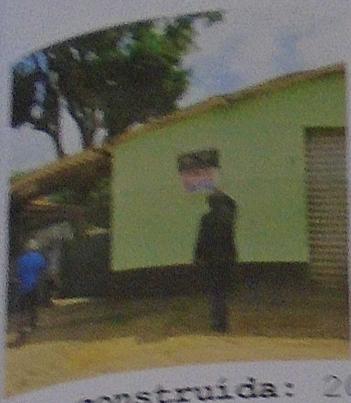
$$V_{uh} = (1.080.000,00 - 258.548,36) \times (1,1 \times 1,05) / 20.000,00$$

$$V_{uh} = R\$ 47,44/m^2$$

2,0000ha, módulo fiscal 7,00
 2,0000ha, class
 OS PARTES IDEAL
 FIZ, (1/6 id
 PTISTA DE MO
 Ideal); JOAO
 ; e, JOAO DA
 escrito sob o
 tro de Inf
 23, em 02
 de novembr
 0, em 12
 no a Registra

371

ELEMENTO 4



Coordenadas GOOGLE EARTH:
 328186.00m E e 7420519.00m S
 Área do terreno: 2.000,00m²
 Fator acesso:Asf.+dist./cascalho
 = 1,1
 Fator topografia:Terreno plano
 = 1,00
 Consistência do terreno: seca

Área construída: 200,00m² + 100,00m²
 Padrão const. = Casa Econômico / Cob. Médio
 Idade aparente = 30 / 10 Conservação = "e" / "d"

Benfeitorias: casa térrea com 02 dorms., sala, cozinha e WC, outra casa térrea com dorm., sala e WC; salão de festas com 02 wc, cobertura com churrasqueira e piscina.

Valor do imóvel: R\$ 350.000,00
 Fonte: Sr. Brandino - no local

Valor de venda (oferta)

$$V_v = R\$ 350.000,00 - 10\% = R\$ 315.000,00$$

Valor Benfeitorias - Alvenaria

$$V_b = F_{\text{padrão}} \times R_{8N} \times FOC \times A_{\text{construída}}$$

$$V_b = 0,914 \times R\$1.325,11 \times 0,6532 \times 200,00$$

$$V_b = R\$ 158.224,71$$

Handwritten mark resembling a large bracket or the number 1.

Valor Benfeitorias - Cobertura

$$V_b = 0,286 \times R\$1.325,11 \times 0,7458 \times 100,00$$

$$V_b = R\$ 28.264,44$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_{\text{un}} = (V_{\text{oferta}} - V_{\text{benfeitorias}}) \times F_{\text{acesso}} \times F_{\text{topografia}} / A_{\text{terreno}}$$

$$V_{\text{un}} = (315.000,00 - 186.489,15) \times 1,10 \times 1,00 / 2.000,00$$

$$V_{\text{un}} = R\$ 70,68/m^2$$

EXERCÍCIO 3



Condições de venda:
 Valor de venda = 100.000,00
 Valor de compra = 70.000,00
 Valor de venda = 100.000,00
 Valor de compra = 70.000,00
 Condições de venda: 10%

Valor de venda: 100.000,00
 Valor de compra: 70.000,00
 Valor de venda = 100.000,00
 Valor de compra = 70.000,00
 Valor de venda = 100.000,00
 Valor de compra = 70.000,00

Valor de venda (líquido)

$$V_1 = 100.000,00 - 10\% = 90.000,00$$

Valor de venda líquido

$$V_2 = 90.000,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95$$

$$V_2 = 0,857 \times 90.000,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95$$

$$V_2 = 72.601,47$$

Valor líquido convergido

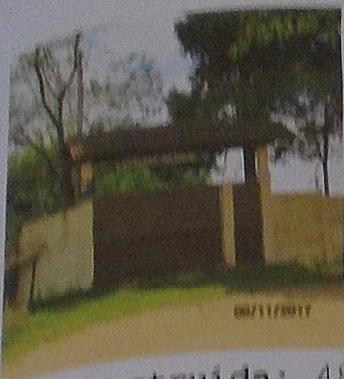
$$V_3 = 90.000,00 - 72.601,47 \times 0,10 \times 0,10 \times 0,10$$

$$V_3 = 17.398,53$$

17

17

ELEMENTO 6



Coordenadas GOOGLE EARTH:

328895.00m E e 7420695.00m S

Área do terreno: 2.400,00m²

Fator acesso: Asf.+dist./cascalho
= 1,1

Fator topografia: Terreno em
declive até 10% = 1,05

Consistência do terreno: seca

Área construída: 48,00m² + 30,00m²

Padrão const. = Casa Simples / Cob. Médio

Idade aparente = 30 e 10 a. Conservação = "c" / "c"

Benfeitorias: casa térrea com 03 dorms., sala,
cozinha e WC; área com churrasqueira e piscina.

Valor do imóvel: R\$ 135.000,00

Fonte: VIP Imobiliária - Renata 4445-1824 / 4715-7305

Valor de venda (oferta)

$$V_a = R\$ 240.000,00 - 10\% = R\$ 216.000,00$$

Valor Benfeitorias - Alvenaria

$$V_b = F_{\text{padrão}} \times RSN \times FOC \times A_{\text{construída}}$$

$$V_b = 1,228 \times R\$1.325,11 \times 0,7396 \times 48,00$$

$$V_b = R\$ 57.768,15$$

Valor Benfeitorias - Cobertura

$$V_b = 0,286 \times R\$1.325,11 \times 0,7849 \times 30,00$$

$$V_b = R\$ 8.923,88$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_{\text{uh}} = (V_{\text{oferta}} - V_{\text{benfeitorias}}) \times F_{\text{acesso}} \times F_{\text{topografia}} / A_{\text{terreno}}$$

$$V_{\text{uh}} = (216.000,00 - 66.692,03) \times 1,10 \times 1,05 / 2.400,00$$

$$V_{\text{uh}} = R\$ 71,85/m^2$$

33

ELEMENTO 7



Coordenadas GOOGLE EARTH:
334899.66m E e 7421725.60m S

Área do terreno: 12.000,00m²

Fator acesso: Asf.+dist./cascalho
= 1,1

Fator topografia: Terreno em
aclive até 20% = 1,11

Consistência do terreno: seca

Área construída: 100,00m² + 30,00m²

Padrão const. = Casa Econômico / Cob. Médio

Idade aparente = 35 / 10 a. Conservação = "d" / "c"

Benfeitorias: casa térrea com 2 dormitórios, 2
banheiros, churrasqueira, piscina, campo society.

Valor do imóvel: R\$ 780.000,00

Fonte: Martins Imóveis (11) 2745-3999

Valor de venda (oferta)

$$V_a = R\$ 780.000,00 - 10\% = R\$ 702.000,00$$

Valor Benfeitorias - Alvenaria

$$V_b = F_{\text{padrão}} \times R8N \times FOC \times A_{\text{construída}}$$

$$V_b = 0,914 \times R\$1.325,11 \times 0,6592 \times 100,00$$

$$V_b = R\$79.839,04$$

Valor Benfeitorias - Cobertura

$$V_b = 0,286 \times R\$1.325,11 \times 0,7849 \times 30,00$$

$$V_b = R\$8.923,88$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_{uh} = (V_{\text{oferta}} - V_{\text{benfeitorias}}) \times F_{\text{acesso}} \times F_{\text{topografia}} / A_{\text{terreno}}$$

$$V_{uh} = (702.000,00 - 88.762,92) \times 1,10 \times 1,11 / 12.000,00$$

$$V_{uh} = R\$ 62,40/m^2$$

324

ELEMENTO 8



Coordenadas GOOGLE EARTH:
327164.65 m E e 7426021.35 m S

Área do terreno: 48.000,00m²

Fator acesso: Asfaltado = 1,00

Fator topografia: Terreno em aclive
até 20% = 1,18

Consistência do terreno: seca

Área construída: 250,00m² + 80,00m²

Padrão const. = Casa Econômico / Cob. Médio

Idade aparente = 35 / 10 a. Conservação = "e" / "d"

Benfeitorias: casa térrea com 3 dormitórios, 2
banheiros, salão de festas, salão de jogos, piscina,
campo society, pomar.

Valor do imóvel: R\$ 700.000,00

Fonte: João Barbieri (11) 97333-8320

Valor de venda (oferta)

$$V_a = R\$ 700.000,00 - 10\% = R\$ 630.000,00$$

Valor Benfeitorias

$$V_b = F_{\text{padrão}} \times RSN \times FOC \times A_{\text{construída}}$$

$$V_b = 0,914 \times R\$1.325,11 \times 0,6096 \times 250,00$$

$$V_b = R\$184.579,34$$

Valor Benfeitorias - Cobertura

$$V_b = 0,286 \times R\$1.325,11 \times 0,7458 \times 80,00$$

$$V_b = R\$22.611,55$$

Valor unitário homogeneizado

$$V_{uh} = (V_{\text{oferta}} - V_{\text{benfeitorias}}) \times F_{\text{acesso}} \times F_{\text{topografia}} / A_{\text{terreno}}$$

$$V_{uh} = (630.000,00 - 207.190,89) \times 1,00 \times 1,18 / 48.000,00$$

$$V_{uh} = R\$ 08,03/m^2$$

EDUACÃO CLÍNICA

CÁLCULO DE R²

ANO	VALOR	VALOR
2010	750	750
2011	750	750
2012	750	750
2013	750	750
2014	750	750
2015	750	750
2016	750	750
2017	750	750
2018	750	750
2019	750	750
2020	750	750



31

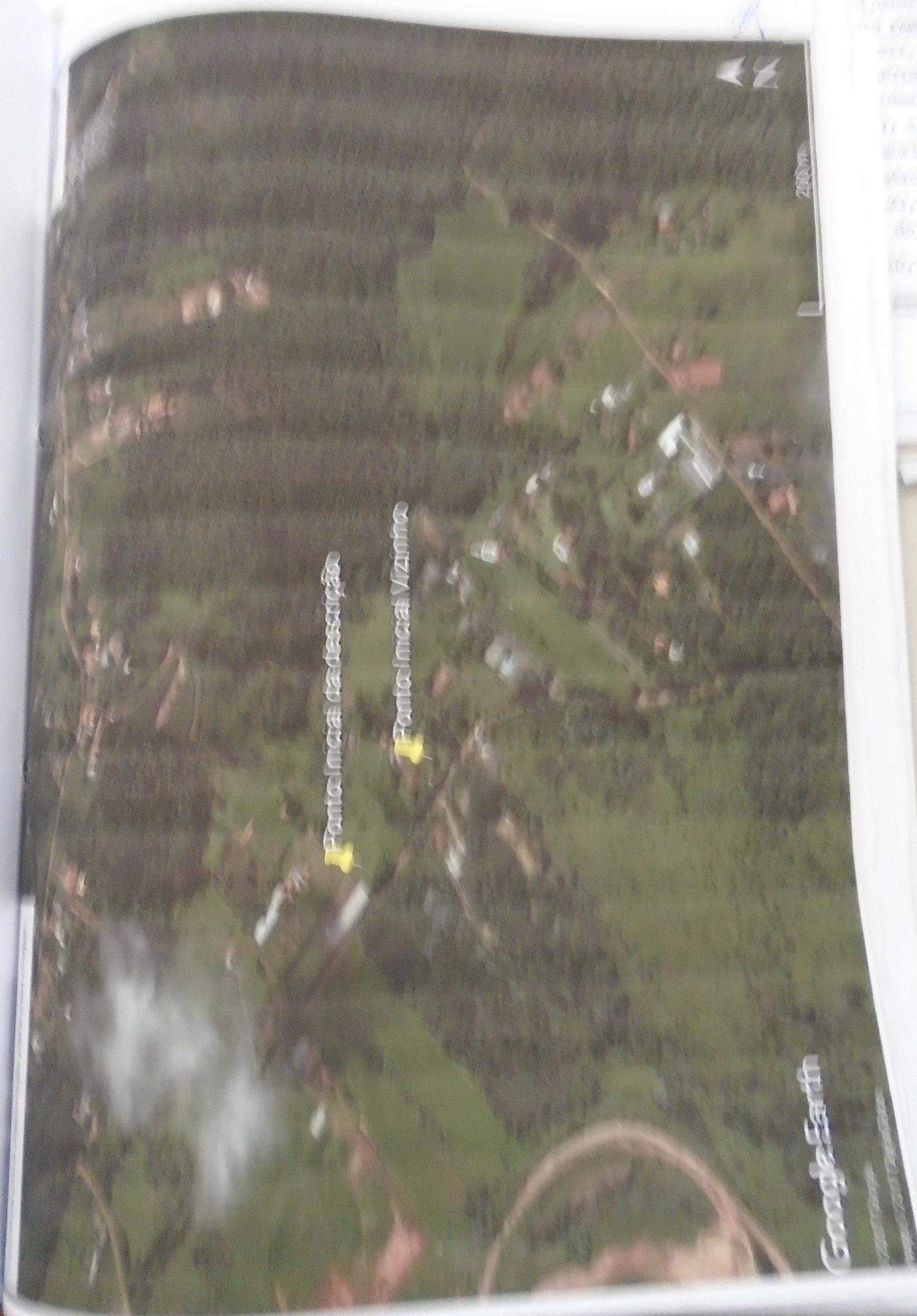
A N E X O I I

DADOS DO CADASTRO NO INCRA

349

A N E X O III

CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Ponto Inicial da descrição

Ponto Inicial Vizinho

Google Earth

700m



Handwritten notes in a notebook, partially visible on the right edge of the page. The text is mostly illegible but appears to be a list or set of instructions.

388

Aviso de Vistoria - Processo 0164548-53.2011 - Execução - 19ª Cível - JMjr/SP

Cesar C Stefanos <cesar.stefanos@gmail.com>
para fulansp, contato -

22 de set

Processo 0164548-53.2011 - Execução de Título Extrajudicial
19ª Vara Cível - Fórum Central - São Paulo

Requerente - Banco Bradesco S/A
Requerido - Forte Real Administração e Organização de Eventos
Ltda. e outros

Doutores,

Cesar Carlos Stefanos, perito nomeado nos autos do processo supra, em atenção às determinações legais, vem comunicar a V. Sas a vistoria do imóvel objeto para elaboração de trabalho de avaliação, conforme a seguir:

Data da vistoria - 02/10/17 - Segunda-feira

Início dos trabalhos - 10:00h no local

Local - Estrada Vargem Grande, 583 - Módulo Agrícola nº 9 da Gleba 2
- Sítio Nossa Senhora Aparecida - Vargem Grande - Franco da
Rocha - Estado de São Paulo

Atenciosamente,

Eng. Cesar Carlos Stefanos
Perito Judicial
Fones - (11) 99742 5801 / 2233 2084

* FAVOR ACUSAR O RECEBIMENTO DESTES*
Favor comunicar partes e assistentes.

Aviso de Vistoria - Processo 0164548-53.2011 - Execução - 19ª Cível - JMjr/SP

Cesar C Stefanos <cesar.stefanos@gmail.com>
para fulansp, contato -

1 de nov

Processo 0164548-53.2011 - Execução de Título Extrajudicial
19ª Vara Cível - Fórum Central - São Paulo

Requerente - Banco Bradesco S/A
Requerido - Forte Real Administração e Organização de Eventos
Ltda. e outros

Doutores,

Cesar Carlos Stefanos, perito nomeado nos autos do processo supra, em atenção às determinações legais, vem comunicar a V. Sas o retorno para a vistoria do imóvel objeto, visando a elaboração de laudo de avaliação, conforme a seguir:

Data da vistoria - 08/11/17 - Quarta-feira

Início dos trabalhos - 10:00h no local

Local - Estrada Vargem Grande, 583 - Módulo Agrícola nº 9 da Gleba 2
- Sítio Nossa Senhora Aparecida - Vargem Grande - Franco da
Rocha - Estado de São Paulo

Atenciosamente,

Eng. Cesar Carlos Stefanos
Perito Judicial
Fones - (11) 99742 5801 / 2233 2084

* FAVOR ACUSAR O RECEBIMENTO DESTES*
Favor comunicar partes e assistentes.