

53

449
ps

96. 126

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES
Proc. nº. 1015840-61.2016.8.26.0361 – 2º Ofício Cível de Mogi das Cruzes

PAULO HENRIQUES CARDEIRA,
engenheiro civil, CREA nº 0682570567/D-SP, perito nomeado nos autos da CARTA
PRECATÓRIA (AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL) movida por BANCO
BRADESCO S/A contra JMC COMÉRCIO DE ESCOVAS E PENTES LTDA e O., tendo
procedido as diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da
honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a
que chegou por intermédio do presente

L A U D O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELENICE SIQUEIRA DA SILVA, liberado nos autos em 12/01/2017 às 10:12.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015840-61.2016.8.26.0361 e código 98A102.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Consta dos autos que:

- I.1 - A Autora obteve a penhora de 25% do imóvel objeto da Matrícula 34.016 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes no processo 00049684-80.2003.8.26.0100. Foi determinada a avaliação desse imóvel através de carta precatória (fls. 16).
- I.2 - O imóvel objeto da Matrícula 34.016 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes tem a seguinte descrição (fls. 35):

"IMÓVEL: UM TERRENO constituído do remanescente do imóvel denominado SÍTIO ALVES, situado no Bairro do Quatinga, perímetro rural do distrito da Taiapuêba, deste Município e Comarca, composto de parte do quinhão nº 6 com a área de 113.195,04m² ou 11.3195ha., com as seguintes divisas e confrontações: Começa no marco 81 cravado na divisa da propriedade de Jorge Horita (anteriormente Eduardo de Tal), segue confrontando com o mesmo Jorge Horita, numa distância de 415,00 metros onde depois de passar pelos marcos 82 e 83, encontra o marco B do imóvel de propriedade do Departamento de Água e Energia Elétrica "DAEE", deste marco segue confrontando com o Departamento da Água e Energia Elétrica numa distância de 155,49 metros onde encontra o MI 1, cravado no córrego de divisa desta gleba com a gleba de propriedade João Batista Vanderley (anteriormente de propriedade de Marcelino Sakaguchi e outros), deste marco segue pelo córrego numa distância de 317,96 metros e confrontando com a referida gleba de propriedade de João

Batista Vanderley onde encontra o marco MI 2, cravado na divisa com a propriedade da Hajime Minegichi (anteriormente Balthazar Mármore e Fausto Calda da Cunha); deste marco segue confrontando com o mesmo Hajime Minegichi numa distância de 298,23 metros até encontrar o marco 24 B da descrição perimétrica; deste marco vira a direita e ainda confrontando com Hajime Minegichi encontra o marco 24 A, cravado na divisa com a propriedade de Shingo Yonamine (anteriormente Balthazar Mármore e Fausto Calda da Cunha) deste marco vira a esquerda e passando pelos marcos 27 A e 27 B, e ainda confrontando com o mesmo Shingo Yonamine encontra o marco 37 A, cravado na divisa com a propriedade da José Rossi e Antônio Rossi (anteriormente Balthazar Mármore e Fausto Calda da Cunha), deste marco vira a esquerda e segue confrontando com José Rossi e Antônio Rossi até o marco 81, onde se iniciou a presente descrição."

- I.3 - O R. Juízo determinou a realização de perícia para avaliação do imóvel, nomeando o signatário para tal mister (fls. 122).
- I.4 - Não foram nomeados assistentes técnicos pelas partes, tampouco foram formulados quesitos.

II - VISTORIA DO IMÓVEL

- II.1 - O signatário realizou a vistoria no imóvel avaliando, o qual tem acesso por uma estrada de terra, a qual se interliga com a Estrada Municipal Missao

53
452
Jh

PAULO HENRIQUES CARDEIRA

Engenheiro Civil

Kinoshita (antiga Estrada de Furnas) - Pindorama, Mogi das Cruzes/SP.
O local onde fica o imóvel avaliando dista cerca de 500m da Estrada Municipal Missao Kinoshita. A entrada para essa estrada de terra que dá acesso ao imóvel avaliando dista cerca de 1.700m do cruzamento (trevo) da Estrada Municipal Missao Kinoshita com a Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39).

- II.2 - Segue uma fotografia aérea do imóvel objeto da avaliação (perímetro grafado em cor vermelha) e de suas redondezas, a fim de melhor identificar seu formato e localização:



Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9 9169 6225 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

4

- II.3 - Na estrada de terra que dá acesso ao imóvel avaliando existem os seguintes melhoramentos públicos, tendo a região características predominantemente rurais:
- Fornecimento de energia elétrica;
 - Telefone.
- II.4 - O ANEXO No. 01 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA fornece subsídios significativos sobre o imóvel avaliando e seu acesso.
- II.5 - O imóvel não possui benfeitorias de valor comercial, uma vez que a construção existente na área foi depredada, de forma que a avaliação será somente da terra nua.

III - DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- III.1 - Trata-se de uma área com 113.195,04m² ou 11,3195 hectares ou 4,68 alqueires paulistas (1 alqueire paulista = 24.200m²).
- III.2 - O imóvel avaliando dista cerca de 500m da Estrada Municipal Missao Kinoshita (a qual é asfaltada). A partir da Estrada Municipal Missao Kinoshita sai uma estrada de terra que está em BOA condição de circulação. Conforme explicado acima, a distância do imóvel avaliando em relação à estrada asfaltada é pequena (500m em estrada de terra), o que facilita o acesso à parte aproveitável do imóvel avaliando.

- III.3 - Observou-se que o imóvel avaliando tem formato irregular. A topografia do terreno segue em declive no lado direito da estrada de terra (vista no sentido de quem vem da Estrada Municipal Missao Kinoshita). No lado esquerdo há um trecho em aclave e depois segue em declive em direção a um córrego que serve de divisa do imóvel.
- III.4 - Observou-se que o imóvel avaliando se encaixa em CLASSE DE USO II (vide quadro no item IV.3.1.3 do laudo), já que não é totalmente plano, exigindo pequeno ajuste na topografia para plantação.
- III.5 - Ressalta-se que há um trecho de mata nativa dentro do imóvel avaliando, o qual, juntamente com a área alagadiça próxima, ocupam uma área de cerca de 30.000m². Essa parte do imóvel não pode ser utilizada para plantação, mas a parte com mata pode ser utilizada como área de reserva legal.
- III.6 - Conforme mencionado acima, há uma parte mais baixa do imóvel (próximo da região de mata nativa) onde se acumula água na época de chuvas, ou seja, trata-se de uma área alagadiça.
- III.7 - Verificou-se durante a vistoria que a parte útil do imóvel (onde pode ser feita plantação) está sendo ocupada por terceiros.
- III.8 - Segundo informações locais, o Sr. Marcilino Sakaguchi (executado) não utiliza o imóvel há vários anos.

- III.9 - Nos autos também consta que um dos confrontantes (Sr. João Batista Vanderley) comprou os direitos (25% sobre o imóvel) do Sr. Marcilino Sakaguchi mediante contrato particular. O Sr. João Batista Vanderley ajuizou embargos de terceiros.

IV - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Deve-se, preliminarmente, determinar o valor unitário atual do terreno que compõe o imóvel objeto da avaliação.

IV.2 - VALOR UNITÁRIO ATUAL DE TERRENO

IV.2.1 - DA METODOLOGIA ADOTADA

A PESQUISA DE PREÇOS será conduzida, sob o aspecto técnico, com a observância do que prescrevem a NBR 14.653 - 3 (avaliação de imóveis rurais).

- IV.2.2 - O valor unitário do terreno provirá de ofertas imobiliárias e opiniões de corretores e moradores locais, concernentes a terrenos com características similares às do imóvel avaliando.

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9 9169 6225 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

7

539
456
Pm

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

IV.2.3 - Tanto o imóvel avaliando como aqueles que servirão para a comparação almejada localizam-se em área rural.

IV.2.4 - Empregar-se-á o fator 0,90, relativo à elasticidade da oferta, para levar em conta a costumeira superestimativa da mesma. No caso de opiniões ou negócios, será empregado o fator oferta unitário (1,00).

IV.3 - DOS FATORES UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.3.1 - DA CAPACIDADE DE USO DA TERRA

IV.3.1.1 - Em se tratando de imóveis rurais, voltados à atividade agrícola e de criação, mister que a homogeneização dos elementos comparativos tome em conta a capacidade de uso da terra. Tal ponderação se deve a fatores relacionados às possíveis utilizações que se podem aplicar ao solo, à qualidade do solo, às práticas de controle à erosão (exemplos: terraceamento, plantio e cultivo em nível, faixas de retenção ou de rotação e canais divergentes), às práticas complementares de melhoramentos (exemplos: calagem, adubações químicas, adubação verde, rotação de culturas, subsolagem, drenagem, divisão e manejo de pastagens) e às limitações do solo.

534
457
A

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

IV.3.1.2 - Ressalta-se que o valor decresce à medida que diminuem a adaptabilidade e a liberdade de escolha de uso e aumentem as limitações e os riscos de uso.

IV.3.1.3 - Este fato levou diversos profissionais atuantes na área a procurar relacionar um valor à cada Classe de Uso. Para tanto, trabalha-se com uma escala de terras capaz de refletir, com apreciável margem de segurança, a renda da terra de cada classe de uso. Esta idéia foi proposta pelo engenheiro agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho¹, que então confeccionou a tabela a seguir. Nesta, pode-se notar que o valor relativo mencionado foi expresso em porcentagem.

CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95

¹ LIMA, MARCELO ROSSI DE CAMARGO. Avaliação de Propriedades Rurais, 2ª edição. São Paulo: Editora Leud, 2005, p. 64

458
85

III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à pastagem em 4 anos	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

IV.3.2 - DA SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

IV.3.2.1 - Situação, ou localização, é o segundo item mais comum que também exerce influência significativa no valor da terra nua. O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. Esta proximidade, entretanto, não se mede em metros ou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELENICE SIQUEIRA DA SILVA, liberado nos autos em 12/01/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://tstj.jfsc.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015840-81.2016.8.26.0361 e código 98A1C2

poucos quilômetros, dependendo efetivamente do custo de escoamento da produção (distância e facilidades de circulação dos meios de transporte).

IV.3.2.2 - Para ponderar tal fator influenciante do valor do imóvel e oferecer um critério objetivo de homogeneização de elementos comparativos, o quadro a seguir, organizado pelo engenheiro Hélio de Caires, sintetiza a solução proposta pelo engenheiro Octávio T. Mendes Sobrinho²:

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	Tipo de Estrada	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor
ÓTIMA	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
MUITO BOA	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
BOA	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
DESAVORÁVEL	Estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	80
MÁ	porteiras nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa	75
PÉSSIMA	Porteiras e interceptadas por córregos sem pontes		problemas sérios mesmo na seca	70

IV.3.3 - DA CAPACIDADE DE USO DA TERRA COMBINADA COM A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

IV.3.3.1 - Considerando o que foi exposto acima, verifica-se que tanto a capacidade de uso da terra como a situação e viabilidade de circulação influenciam o valor de imóveis rurais. Para considerar tais fatores concomitantemente, o engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma (1984),

²LIMA, op. cit., p. 74

baseando-se nos estudos de Mendes Sabrinho, montou uma nova tabela, relacionado as Classes de Capacidade de Uso com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes (denominados ÍNDICE AGRONÔMICO) para cada tipo de solo e situação³:

SITUAÇÃO	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima - 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa - 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa - 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável - 80%	0,850	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má - 75%	0,800	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima - 70%	0,750	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

IV.4 - DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

IV.4.1 - ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

- Fonte da informação: Sr. Silvio Tikayuki - produtor e proprietário rural;
- Telefone: (11) 9 9648 - 9182;
- Valor Opinado: R\$ 70.000,00/alqueire⁴ = R\$ 28.926,00/hectare⁵

³ LIMA, op. cit., p. 78

⁴ 1 alqueire paulista igual a 24.200,00m²

⁵ 1 hectare igual a 10.000,00m²

IV.4.2 - ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

- Fonte da informação: Sr. Edson Shinoda - corretor de imóveis na região;
- Telefone: (11) 9 9870-2311;
- Valor Opinado: R\$ 70.000,00/alqueire = R\$ 28.926,00/hectare.

IV.4.3 - ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

- Fonte da informação: Sr. Norberto Kinoshita - Morador local e proprietário rural, também comercializa terras na região de Pindorama;
- Telefone: (11) 9 9841 - 2034;
- Valor Opinado: R\$ 70.000,00/alqueire = R\$ 28.926,00/hectare.

IV.4.4 - ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

- Fonte da informação: Sr. Bruno - corretor da MB Imóveis, localizada na R. Alexandre Andreotti, 823 - Jundiapéba, Mogi das Cruzes - SP;
- Telefone: (11) 2610 - 5965;
- Oferta: Vende-se uma área de 7 alqueires na região com características semelhantes ao imóvel avaliando por R\$500.000,00;
- Valor unitário da oferta: $R\$ 500.000,00 \div 7 \text{ alqueires} = R\$71.429,00/\text{alqueire}$, ou seja, $R\$29.516,00/\text{hectare}$;
- Fator de Fonte (Ff.): 0,90;
- Valor homogeneizado = $R\$ 29.516,00/\text{hectare} \times 0,90(\text{Ff.}) = R\$ 26.564,40/\text{hectare}$.

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9 9169 6225 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

IV.4.5 - ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

- Fonte da informação: Sr. Jorge Fukuda - corretor de imóveis na região;
- Telefone: (11) 9 9991-8719;
- Valor Opinado: R\$ 60.000,00 a 70.000,00/alqueire (tomou-se o valor médio = R\$ 65.000,00/alqueire = R\$ 26.860,00/hectare).

IV.4.6 - ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

- Fonte da informação: Sr. Geraldo - corretor da Sinai Imóveis - Creci 82.902, localizada na Rua Antônio Pinheiro Nobre, 89 - Taiáçupeba - Mogi das Cruzes - SP;
- Telefone: (11) 4724-4004;
- Valor Opinado: R\$ 80.000,00/alqueire = R\$ 33.058,00/hectare

IV.4.7 - ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

- Fonte da informação: Sra. Daiane - corretora de imóveis na região;
- Telefone: (11) 9 9611-8917;
- Valor Opinado: R\$ 70.000,00/alqueire = R\$ 28.926,00/hectare.

IV.5 - QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Os elementos comparativos e respectivos valores unitários foram agrupados nas planilhas que constituem o ANEXO Nº 02.

No que tange a estes valores unitários constantes do anexo, tem-se os seguintes números representativos (por hectare):

média aritmética provisória:	R\$ 28.883,77
extremo superior do intervalo de variação:	R\$ 37.548,90 (28.883,77 x 1,3)
extremo inferior do intervalo de variação:	R\$ 20.218,64 (28.883,77 x 0,7)

Para avaliarmos estatisticamente a homogeneidade da amostra, calcularemos também o desvio padrão da amostra (S) e o coeficiente de variação (CV), dados pelas seguintes fórmulas:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

$$CV = (S / \bar{X}) \times 100$$

Onde:

X_i = valor unitário do elemento i ($1 \leq i \leq 07$);

\bar{X} = média aritmética dos valores unitários;

n = número de elementos comparativos após saneamento da amostra

S = desvio padrão da amostra;

CV = coeficiente de variação da amostra.

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200

Fone 9 9169 6225 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

464
81

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

No caso em tela, o desvio-padrão (S) e o coeficiente de variação são iguais a:

$$S = 2.117,64 \quad CV = 2.117,64 \div 28.883,77 = 7,33\%$$

Tendo sido calculada a média saneada de 28.883,77 e Desvio Padrão de 2.117,64, é possível calcular o intervalo de confiança, utilizando as seguintes fórmulas:

$$X_{\max} = \bar{X} + t_c \times \frac{s}{\sqrt{n-1}} \quad X_{\min} = \bar{X} - t_c \times \frac{s}{\sqrt{n-1}}$$

Para n-1 graus de liberdade e intervalo de confiança de 80%, temos os seguinte valor de t_c (distribuição t de STUDENT):

$$t_c = 1,44$$

Dessa forma, temos os seguintes valores:

$$\text{Limite inferior: } 28.883,77 - 1,44 \times \frac{2.117,64}{\sqrt{7-1}} = 27.638,86$$

$$\text{Limite superior: } 28.883,77 + 1,44 \times \frac{2.117,64}{\sqrt{7-1}} = 30.128,69$$

A amplitude do intervalo de variação é de 2.489,83 (30.128,69 - 27.638,86), a qual representa 8,62% do valor da média, ou seja, menos de 30% (Grau de Precisão III).

Dessa forma, tem-se, pois, o seguinte valor unitário da situação paradigma em DEZEMBRO de 2016 :

R\$ 28.883,77/hectare

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9 9169 6225 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

IV.6 - DO VALOR ATUAL DA TERRA NUA

IV.6.1 - DAS CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DOS FATORES CORRETIVOS

Conforme consta do item III, a área a ser avaliada trata-se de terreno com BOA condição de circulação e terra enquadrada em CLASSE DE USO II. A partir disso, deve ser aplicado ao imóvel avaliando o seguinte ÍNDICE AGRONÔMICO:

$$ICS = 0,855$$

IV.6.2 - VALOR ATUAL DA TERRA NUA

Dever-se-á, singelamente, multiplicar o valor unitário básico do terreno (item IV.5) pela área em hectares (item III.1) e pelo Índice Agronômico - ISC (item IV.6.1):

$$28.883,77 \times 11,3195 \times 0,855 =$$

R\$ 279.542,11/ DEZEMBRO de 2016

Cifra que se arredonda para:

R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) /

DEZEMBRO de 2016

534
466
PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

V - CONCLUSÃO

V.1 - Considerando que a área penhorada equivale a 25% da área avalianda, temos o seguinte valor para a parte penhorada:

$$\begin{aligned} & R\$ 280.000,00 \times 25\% = \\ & R\$ 70.000,00 \text{ (setenta mil reais) /} \end{aligned}$$

DEZEMBRO de 2016

V.2 - Ressalta-se que a parte penhorada equivale a uma parte ideal do todo e não a uma parte determinada da área total. Portanto, o signatário ressalta que o valor acima NÃO se refere exclusivamente à área aproveitável para cultivo, mas sim a uma parte ideal do todo, cabendo ao adquirente as medidas cabíveis para a utilização do imóvel, mormente porque se verificou na vistoria que há ocupação do imóvel avaliando por terceiros (os quais estão ocupando a parte cultivável do imóvel avaliando). Ressalta-se também que não foi observada "in loco" demarcação das divisas perimetrais do imóvel avaliando. Este signatário entende que tal ressalva é importante para que eventuais licitantes do leilão estejam cientes da real situação do imóvel.

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9 9169 6225 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

18

534
467
740

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

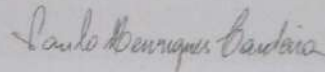
20-168

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 19 (dezenove) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Seguem 02 (dois) ANEXOS elucidativos.

Mogi das Cruzes, 11 de janeiro de 2017.



PAULO HENRIQUES CARDEIRA
PERITO JUDICIAL

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9 9169 6225 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELENICE SIQUEIRA DA SILVA, liberado nos autos em 12/01/2017 às 10:12.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pa/ater/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015840-61.2016.8.26.0361 e código IBA1C2.

534
418
15

ANEXO Nº 01 ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01: vista da Estrada Municipal Missao Kinoshita (antiga Estrada de Furnas). Esse local dista cerca de 1700m do cruzamento da Estrada Municipal Missao Kinoshita com a Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39). Observa-se no lado esquerdo a estrada de terra que dá acesso ao imóvel avaliando, o qual dista cerca de 500m do local mostrado nesta foto.

534
464
07

ANEXO Nº 01 ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 02: outra vista da Estrada Municipal Missao Kinoshita (antiga Estrada de Furnas), no local de onde parte uma estrada de terra que dá acesso ao imóvel avaliando, o qual dista cerca de 500m do local mostrado nesta foto. Observa-se que há rede de distribuição de energia elétrica e telefonia seguindo pela mencionada estrada de terra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELENICE SIQUEIRA DA SILVA, liberado nos autos em 12/01/2017 às 10:12.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jfisp.jus.br/pastadigital/pj/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015840-01/2016.8.26.0361 e código 88A1CB.

534
470
RE-440

ANEXO Nº 01 ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 03: vista, a partir da Estrada Municipal Missao Kinoshita (antiga Estrada de Furnas), da estrada de terra que dá acesso ao imóvel avaliando, o qual dista cerca de 500m do local mostrado nesta foto. Observa-se que há rede de distribuição de energia elétrica e telefonia seguindo pela mencionada estrada de terra. Também se observa que o estado geral de conservação dessa estrada de terra é bom, permitindo a passagem de carros e caminhões que transportam a produção rural praticada na região.

537
471
ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 04: vista da estrada de terra interliga o imóvel avaliando (já visto nesta foto) à Estrada Municipal Missao Kinoshita (antiga Estrada de Furnas). O imóvel avaliando dista cerca de 500m da Estrada Municipal Missao Kinoshita. Nessa estrada de terra há rede de distribuição de energia elétrica e telefonia. Observa-se que o estado geral de conservação dessa estrada de terra é bom, permitindo a passagem de carros e caminhões que transportam a produção rural praticada na região.

ANEXO N° 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

537
472
99-445

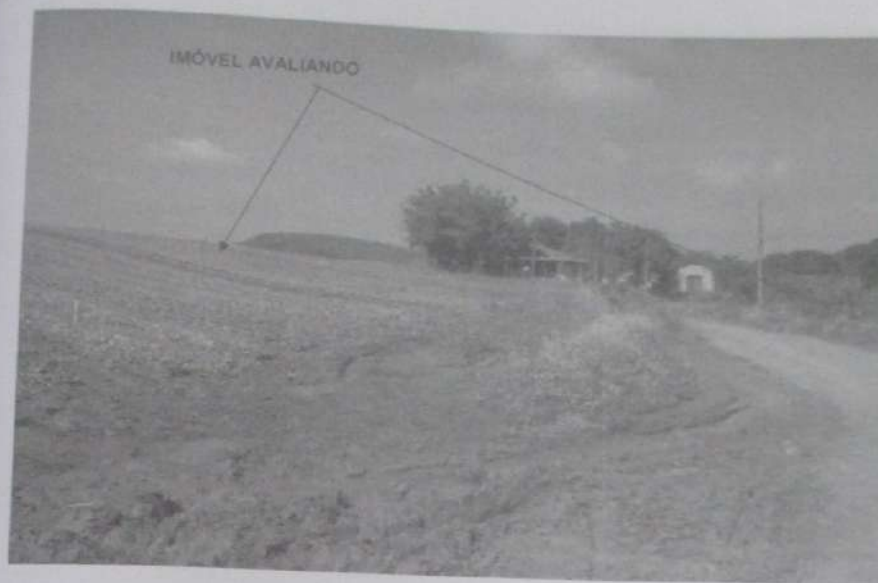


Foto 05: vista do imóvel avaliando, observando-se que há trechos que estão sendo utilizados para plantação por terceiros. Ao fundo observam-se as construções que existem no imóvel avaliando, ressaltando-se que essas construções foram depredadas e não possuem valor comercial. A estrada de terra mencionada nas fotos anteriores passa pelo interior do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELENICE SIQUEIRA DA SILVA, liberado nos autos em 12/01/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://essaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/webri/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015840-61.2016.8.26.0361 e código 88A1CB.

473

ANEXO N° 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 06: vista do imóvel avaliando, observando-se que há trechos que estão sendo utilizados para plantação por terceiros. A área segue em aclive e depois em declive em direção a um córrego que serve de divisa.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

53
474
10/10/18

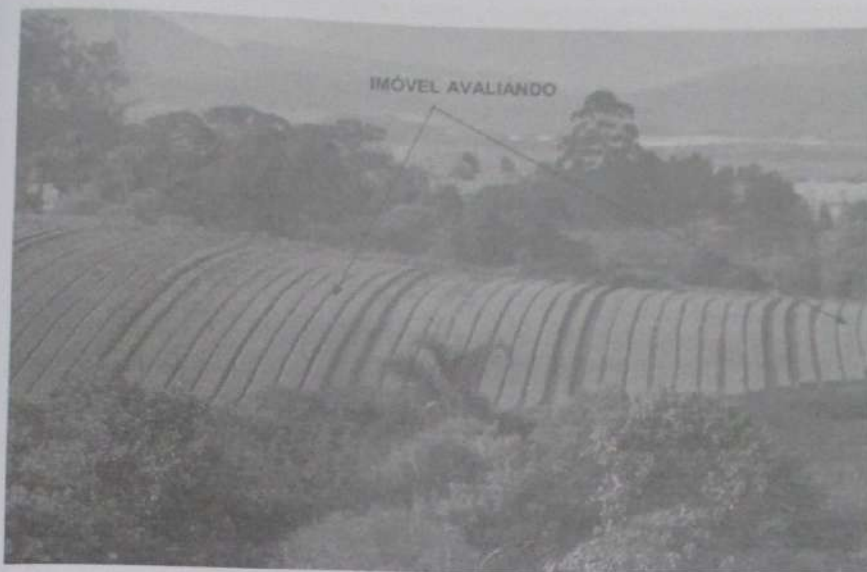


Foto 07: vista da mesma parte do imóvel avaliando mostrada na foto anterior, observando-se que há trechos que estão sendo utilizados para plantação por terceiros. A área segue em aclive a partir da estrada mostrada na foto 05 e depois em declive em direção a um córrego que serve de divisa.

557
476
2

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

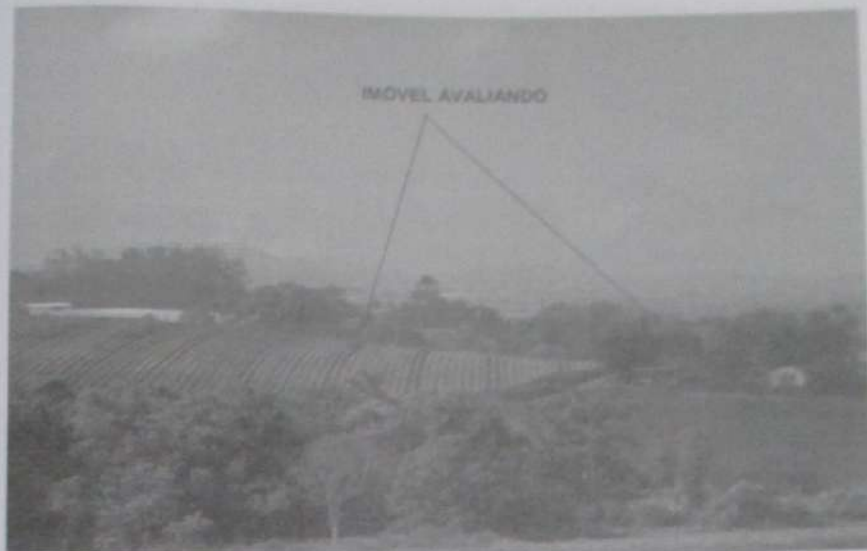


Foto 08: outra vista do imóvel avaliando, observando-se que há trechos que estão sendo utilizados para plantação por terceiros. A área segue em aclive a partir da estrada mostrada na foto 05 e depois em declive em direção a um córrego que serve de divisa. Observa-se uma outra parte do imóvel avaliando que está sendo preparada para plantação (lado direito da foto).

55
476
ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 09: outra vista do imóvel avaliando, observando-se que em maior detalhe a parte que está sendo preparada para plantação.

53
477
20

ANEXO N° 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 10: outra vista do imóvel avaliando, observando-se que em maior detalhe a parte que está sendo preparada para plantação (foto em sentido oposto em relação à foto anterior).

537
478
2017

ANEXO Nº 01 ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

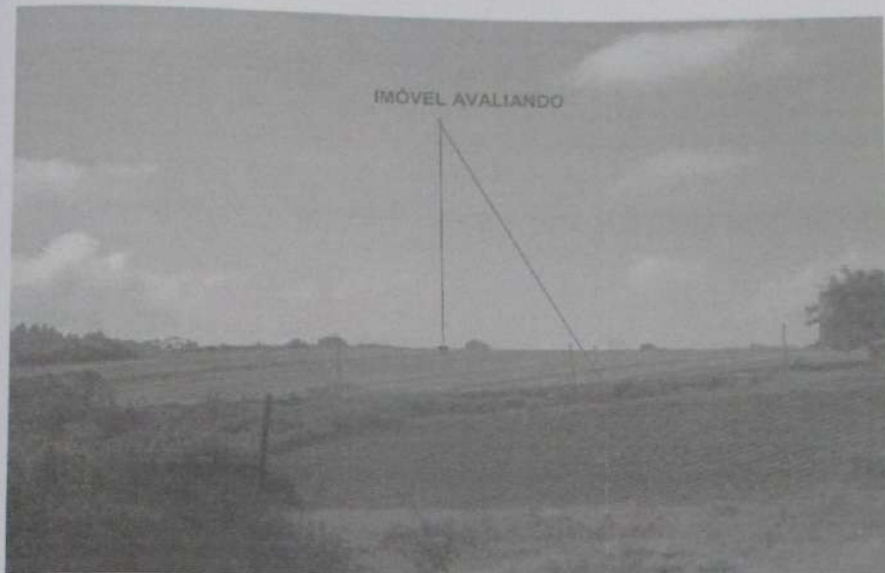


Foto 11: vista do imóvel avaliando, observando-se que há trechos que estão sendo utilizados para plantação por terceiros. A área segue em aclive a partir da estrada mostrada na foto 05 e depois em declive em direção a um córrego que serve de divisa. Observa-se a parte do imóvel avaliando que está sendo preparada para plantação (lado direito da foto).

539
479
ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 12: outra vista do imóvel avaliando, observando-se a área que fica ao lado da área mostrada na foto anterior. Observa-se que essa parte recebeu plantação recente. O imóvel avaliando segue em direção ao local onde aparece a mata (ao fundo da foto).

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

480
100



Foto 13: vista mais ampla do imóvel avaliando, observando-se em primeiro plano a área já plantada (mostrada na foto anterior) e ao fundo a parte do imóvel avaliando que está recoberta por mata nativa.

53
481
2016

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

IMÓVEL AVALIANDO



Foto 14: outra vista do imóvel avaliando (mais ao fundo), observando-se que há trechos que estão sendo utilizados para plantação por terceiros.

482
ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 15: vista da construção residencial existente no interior do imóvel avaliando. Tal construção foi depredada e não tem valor comercial. Observa-se um "orelhão" ao lado da casa, evidenciando a existência de rede de telefonia disponível ao imóvel avaliando. Tal casa fica ao lado da estrada de terra que se interliga à Estrada Municipal Missao Kinoshita (antiga Estrada de Furnas).

53
483
ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 16: outra vista da construção residencial existente no interior do imóvel avaliando. Conforme se observa nesta foto, tal construção foi depredada e não tem valor comercial. Tal casa fica ao lado da estrada de terra que se interliga à Estrada Municipal Missao Kinoshita (antiga Estrada de Furnas).

537
484
164 Pm

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 17: outra vista da construção residencial existente no interior do imóvel avaliando. Conforme se observa nesta foto, tal construção foi depredada e não tem valor comercial. Tal casa fica ao lado da estrada de terra que se interliga à Estrada Municipal Missao Kinoshita (antiga Estrada de Furnas).

ANEXO N° 02 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento Comparativo	Fator Oferta	Valor Unitário por Hectare	Valor Unitário Descontado do Fator Oferta (R\$)
1	1,00	28.926,00	28.926,00
2	1,00	28.926,00	28.926,00
3	1,00	28.926,00	28.926,00
4	0,90	29.516,00	26.564,40
5	1,00	26.860,00	26.860,00
6	1,00	33.058,00	33.058,00
7	1,00	28.926,00	28.926,00
Média Saneada =			28.883,77
Desvio Padrão (s) =			2.117,64
Coef. Variação (CV) =			7,33%
Lim. Inferior (30%) =			20.218,64
Lim. superior (30%) =			37.548,90
t Student			1,44
Lim. Inferior =			27.638,86
Lim. superior =			30.128,69
Lim. Sup. - Lim. Inf.			2.489,83
% da Média			8,62%

485
808