

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA
DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE AMPARO / SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO N.º: 1001886-92.2016.8.26.0022

ORDEM N.º: 2016/001568

CLASSE - ASSUNTO: Execução de título extrajudicial - Contratos bancários

PARTES: Banco do Brasil S/A x Anderson Evandro de Oliveira

VALOR TOTAL: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)

LOCAL: "Sítio Santa Filomena", Estrada Municipal, bairro dos Limas,
Município e Distrito de Monte Alegre do Sul / SP

▶ **1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente trabalho técnico consta de trinta e sete laudas computadorizadas, todas sequencialmente numeradas, sendo a última datada e com a assinatura digitalizada deste signatário, contendo claramente os itens de todos os trabalhos executados.

Seguem anexos:

- 01 (uma) folha mostrando a localização do imóvel examinado a partir do mapa esquemático da região;
- 01 (uma) folha mostrando a localização do imóvel examinado a partir de fotografia aérea do sistema Google Earth (www.google.com/earth);
- 13 (treze) folhas com 26 (vinte e seis) fotografias ilustrativas do imóvel examinado e adjacências;
- 01 (uma) folha contendo cópia da tabela de Custos Unitários Pini de Edificações em São Paulo - CUPE;
- 01 (uma) folha contendo cópia da Escala de Norton - Classificação do solo, de acordo com a respectiva capacidade de uso;
- 01 (uma) folha contendo cópia da Escala de Mendes Sobrinho - Classificação das propriedades rurais, de acordo com sua situação;
- 01 (uma) folha contendo cópia da tabela de Miguel Kosma - Fatores de ponderação na obtenção do valor das terras rústicas, de acordo com a classe de capacidade de uso e situação.

▶ 2 – **INTRODUÇÃO**

Constitui objetivo deste trabalho técnico a aferição do valor mercadológico atual do imóvel examinado, visando, assim, dar cabal cumprimento à honrosa missão a mim delegada.

▶ 3 – **VISTORIA**

A vistoria iniciou em 25 de Outubro de 2017, por volta das 11:00 horas, presente à mesma apenas o réu.

▶ 4 – **IMÓVEL EXAMINADO**

4.1 **IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 3.188**



Vista aérea do imóvel

4.1.1 **INFRAESTRUTURA DO LOCAL**

O imóvel examinado, designado “Sítio Santa Filomena”, está situado na margem da Estrada Municipal, bairro dos Limas, zona rural do município de Monte Alegre do Sul, distrito pertencente à Comarca de Amparo. Localiza-se a uma distância aproximada de nove quilômetros do setor comercial e financeiro central municipal. O acesso se divide entre vias rodoviárias pavimentadas e estradas não pavimentadas. O local possui tráfego leve de veículos.

O local é servido por melhoramentos públicos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica, telefonia convencional e celular.

Especificamente na região fronteira, a via de acesso apresenta perfil topográfico praticamente plano.

O bairro onde se localiza o imóvel examinado dispõe atualmente dos seguintes serviços públicos: transporte coletivo, conservação viária e escola pública.

Monte Alegre do Sul se situa a leste do Estado de São Paulo, integra a mesorregião de Campinas e a microrregião de Amparo, que abrange outros sete municípios. A densidade demográfica atual é de 57,00 hab./km². Os municípios limítrofes são Serra Negra ao norte, Tuiuti e Pinhalzinho ao sul, Amparo a leste e Socorro a oeste.

A cidade dista cerca de 130 km da Capital do Estado, 78 km de Campinas e 956 km de Brasília, Capital Federal. O acesso rodoviário pode se dar pelas rodovias Fernão Dias (BR-381), Anhanguera (SP-330), Bandeirantes (SP-348) e Dom Pedro (SP-065).

Monte Alegre do Sul vive economicamente do agronegócio (cultivo de café e morango), artesanato e hotelaria.

Segundo o IBGE, a cidade possui atualmente cerca de 7.000 habitantes e o equivalente ao dobro em população flutuante.

4.1.2 TERRENO

O terreno apresenta perfil topográfico ondulado, superfície predominantemente seca, solo fértil e mecanizável.

De acordo com a capacidade de uso, o solo apresenta os seguintes atributos: "Classe de uso II" - Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, exigindo práticas simples de conservação da fertilidade, com base na Escala de Norton.

Sob o ponto de vista da circulação e acessibilidade, o imóvel examinado apresenta situação "Boa" - "Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade, durante o ano todo, importância significativa das distâncias", com base na Escala de Mendes Sobrinho.

Área total de 225.000,00 m², 22,5000 ha ou 9,2975 alqueires, consoante respectiva matrícula imobiliária.

4.1.3 BENFEITORIAS

4.1.3.1 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

As benfeitorias reprodutivas (capital fundiário produtivo) abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel, capazes de proporcionar rendimentos através da venda de seus produtos.

No que se refere às benfeitorias reprodutivas, não há culturas comerciais de caráter permanente, não negociáveis separadamente do solo, como: laranja, café ou cana de açúcar.

4.1.3.2 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Benfeitorias não reprodutivas (capital fundiário auxiliar) abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural que não proporcionam rendimentos próprios, como as edificações em geral.

As benfeitorias não reprodutivas existentes no imóvel examinado concentram-se próximas à sua porção central.

O imóvel examinado conta com as seguintes edificações com valor comercial: duas residências, uma tulha, um vestiário masculino e feminino, e um pavilhão de granja. Vide fotos anexas.

Por ocasião da vistoria, as edificações estavam em normais condições de estabilidade, sem evidenciar sinais visíveis de anomalias ou de patologias estruturais graves.

► 5 – **ANÁLISES QUANTITATIVAS E DOCUMENTAIS**

5.1 TERRENO E BENFEITORIAS

Os valores quantitativos foram auferidos e comparados utilizando-se os seguintes elementos principais:

- Levantamento de campo para coleta de informações;
- Matrícula nº 3.188 do C.R.I. local (fls. 58/65);
- Documentos integrantes dos autos;
- Fotografia aérea do sistema Google Earth.

É oportuno ressaltar que o presente trabalho técnico não visa “RETIFICAR” a área do imóvel examinado, mas apenas e tão somente analisar o quanto declinado no item 2. As dimensões são aproximadas, porém, não exatas. A exatidão poderia ser conferida através de um levantamento topográfico, que praticamente não alteraria as conclusões obtidas, tendo em vista existir coeficiente que assegura precisão junto ao valor final da avaliação.

▶ 6 – **METODOLOGIA E CRITÉRIOS PERICIAIS**

A metodologia básica para execução do presente trabalho foi pautada nas seguintes Normas Técnicas:

- ABNT-NBR - 14653-1: Avaliação de bens
Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT-NBR - 14653-3: Avaliação de bens
Parte 3: Imóveis rurais
- Norma Básica para Perícias de Engenharia - IBAPE/SP

Estas Normas são recomendadas em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia Legal, que é de responsabilidade e da competência técnica exclusiva dos profissionais legalmente habilitados junto aos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia - CREA e Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em consonância com as Leis Federais nºs

5.194/1966 e 12.378/2010 e resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA.

▶ **7 - FUNDAMENTOS AVALIATÓRIOS**

7.1 METODOLOGIA

Em função das características do imóvel examinado e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário, concluiu-se pela aplicação do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para a determinação do seu respectivo valor mercadológico atual. Esta metodologia é consagrada e a mais amplamente utilizada na engenharia de avaliações, sendo aplicada através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado, na mesma região geoeconômica de interesse, por meio de análise das características e dos demais atributos influenciadores na formação do valor, seguindo o seguinte procedimento:

NBR - 14653-1 - Avaliação de bens: Procedimentos gerais

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1.

...

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.1.1 TERRA NUA

Para uma melhor compreensão da sistemática a ser adotada na avaliação da terra, apresentaremos um sucinto resumo sobre quais são as Normas que regem as avaliações.

A Norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR - 14653-3, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Esta Norma é válida para todo o território nacional, por isso mesmo seu caráter geral é abrangente, assim, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração suas próprias particularidades. Esta Norma substituiu a antiga NBR 8799/95, também da ABNT.

Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/64 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil – Estados Unidos): Decretos Legislativos nº 20 de 08/05/1956 e nº 67 de 30/11/1960.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Estado.

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, que fixa procedimentos para a elaboração de laudos.

Adotou-se, portanto, na presente avaliação, basicamente, as recomendações contidas na NBR - 14653-3 e nas Normas do IBAPE / SP, seguindo o critério do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Quando da utilização do supracitado método são avaliados, normalmente, os seguintes itens em separado:

Terras: São avaliadas em função de sua capacidade de uso, localização e outros fatores, entretanto, sem vegetação e sem benfeitorias, dentro do conceito de Terra Nua;

Recursos Naturais: Tudo aquilo que pode ser considerado como dádiva da natureza que se encontra sobre o solo, fixado ou não a ele, ou mesmo logo abaixo da superfície e que possa ser extraído para venda ou ser usado na propriedade tais como: matas e capoeiras (madeira e lenha), pedreiras e cascalheiras, jazidas diversas, nascentes e quedas d'água;

Benfeitorias Reprodutivas (capital fundiário produtivo): Abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural, capazes de proporcionar rendimentos através da venda de seus produtos: reflorestamentos, pastos cultivados, culturas permanentes, etc.

Para avaliação do valor das culturas será utilizado o "Caderno de Preços Para Avaliação de Culturas Perenes - CESP", corrigido com base no valor atual do BTN+TR. O valor atual do BTN+TR se encontra disponível para consulta através do sítio eletrônico do Tesouro Nacional: <http://www.tesouro.fazenda.gov.br>.

Benfeitorias Não Reprodutivas (capital fundiário auxiliar): Abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural que não proporcionam rendimentos próprios. É o caso das edificações em geral.

7.1.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

7.1.2.1 VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)

A avaliação das construções, edificações e instalações (benfeitorias não reprodutivas) será feita basicamente a partir destes pontos:

- Da atualização dos custos oriundos do trabalho intitulado "Avaliação de Propriedades Rurais" de autoria dos engenheiros Mitsuo Ohno e Adilson José Magossi apresentado no III Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, trabalho este que foi revisado e atualizado por meio de pesquisa de preços de mercado, pelo eng. agr. Jalcione N. N. Diniz em Junho de 1996 (Caderno de preços de benfeitorias rurais não reprodutivas), sendo que a partir desta data os valores foram atualizados para a data da presente pesquisa, com índices PINI de Custos de Edificações (última tabela disponível) deduzindo-se a depreciação em função da idade aparente, estado de conservação e funcionalidade.
- Aplicação dos Custos Unitários PINI de Edificações, publicados na revista Construção, para o Estado onde o imóvel se localiza, multiplicados por um coeficiente igual a 0,50 (50%) a título de adequação e compatibilidade com o mercado de imóveis rurais onde se situa o imóvel avaliando (esta adequação faz-se necessária devido à incidência sobre o custo básico de encargos sociais, aprovação de projetos, administração, taxas municipais, estaduais e federais, etc., na zona urbana, que totalizam > 120%, enquanto no meio rural existem apenas alguns encargos sociais); ou
- Quando tratar-se de construções não padronizadas ou não previstas nos trabalhos citados acima, será feita a avaliação por meio de orçamentos, onde é determinado o custo de reposição da benfeitoria em lojas de materiais de construção, escritórios de engenharia, casas da agricultura, cooperativas e outros, baseando-se nas Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos sugeridos pelo trabalho do Eng. Ohno e atualizado no trabalho do Eng. Diniz.

7.1.2.2 VALOR DAS INSTALAÇÕES RÚSTICAS

Depreciação: Deve-se ressaltar que para as benfeitorias e instalações rústicas, dificilmente se deve aplicar o critério da depreciação linear, em função da idade aparente e da vida útil presumível, recomendando-se o emprego do critério baseado, unicamente, no estado de conservação.

Conforme o estado de conservação, são aplicados os seguintes fatores de depreciação:

Estado de conservação	Fator de depreciação
Ótimo	1,00
Bom	0,80
Regular	0,60
Precário	0,40
Mau	0,20
Péssimo	0,00

7.1.3 PRESSUPOSTOS AVALIATÓRIOS

Salienta-se que um maior nível de rigor eventualmente empregado em uma avaliação não se traduz, necessariamente, na conferência de maior precisão à mesma. No caso concreto, dadas as peculiaridades elementares dos aspectos gerais do imóvel examinado, adotou-se metodologia avaliatória sintética simplificada.

Nas diligências junto ao mercado imobiliário foram coletadas informações, obtendo-se uma boa gama de “opiniões de mercado”, que constituem amostra do valor unitário médio atual da gleba paradigma, praticado na região geoeconômica de interesse.

No entanto, essas informações coletadas trazem consigo uma margem de acréscimo e, portanto, foi aplicado um fator de fonte redutor, para refletir a elasticidade natural das negociações.

▶ **8 – AVALIAÇÃO**

8.1 IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 3.188

Um imóvel denominado “Sítio Santa Filomena”, Estrada Municipal, bairro dos Limas, Município e Distrito de Monte Alegre do Sul / SP, descrito detalhadamente no item 4 deste trabalho técnico.

8.1.1 PESQUISA DE MERCADO DIRETA

A tabela a seguir resume as informações coletadas:

	Imobiliárias pesquisadas	Telefone	Valor unitário
01	Afonso Leite Imóveis	3899-1112	R\$ 70.000,00/alq.
02	Cisne Imóveis	3892-2545	R\$ 90.000,00/alq.
03	Reinaldo Almeida Imóveis	3899-0570	R\$ 80.000,00/alq.
04	Serra Imóveis	3892-7438	R\$ 85.000,00/alq.
		Média	R\$ 81.250,00/alq.

O valor médio atual por alqueire da gleba paradigma, para venda à vista, considerando todas as suas peculiaridades intrínsecas, praticado na mesma região geoeconômica de interesse, corresponde a R\$ 81.250,00/alq. (oitenta e um mil e duzentos e cinquenta reais por alqueire), conforme apurado junto ao mercado imobiliário.

8.1.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área do terreno: 225.000,00 m², 22,5000 ha ou 9,2975 alqueires

Valor básico unitário: R\$ 81.250,00/alq.

Situação de acessibilidade: Boa

Classe: II (100%)

Topografia: Ondulada

Pedologia: Predominantemente seca

Melhoramentos: Rede de energia elétrica e telefonia

Culturas: Não há

Avaliação:

$$V_t = V_u \times F_f \times A_t$$

$$V_t = R\$ 81.250,00/\text{alq.} \times 0,90 \times 9,2975 \text{ alq.}$$

$$V_t = R\$ 679.879,69$$

Onde se substitui: V_t = Valor do terreno (R\$)
 V_u = Valor básico unitário (R\$/alq.)
 F_f = Fator de fonte
 A_t = Área do terreno (m²)

O valor do terreno é de **R\$ 679.879,69 (seiscentos e setenta e nove mil e oitocentos e setenta e nove reais e sessenta e nove centavos)**.

8.1.3 VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)

Adotou-se para cálculo a última tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo, que se encontra anexa ao laudo e também disponível para consulta através do site: piniweb.pini.com.br.

8.1.3.1 RESIDÊNCIA 01

$$C_c = C_n \times A_c \times c \times d$$

$$C_c = R\$ 1.321,47/\text{m}^2 \times 126,00 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 80\% = R\$ 66.602,09$$

Onde se substitui: C_n = Custo do novo (R\$/m²)
 A_c = Área construída (m²)
 c = Coef. de adeq. e compatibilidade = 0,50
 d = Coeficiente de depreciação (%)

O valor da benfeitoria é de **R\$ 66.602,09 (sessenta e seis mil e seiscentos e dois reais e nove centavos)**.

8.1.3.2 RESIDÊNCIA 02

$$C_c = C_n \times A_c \times c \times d$$

$$C_c = R\$ 1.321,47/m^2 \times 98,81 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 60\% = R\$ 39.172,34$$

Onde se substitui: C_n = Custo do novo (R\$/m²)
 A_c = Área construída (m²)
 c = Coef. de adeq. e compatibilidade = 0,50
 d = Coeficiente de depreciação (%)

O valor da benfeitoria é de **R\$ 39.172,34 (trinta e nove mil e cento e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos)**.

8.1.3.3 TULHA

$$C_c = C_n \times A_c \times c \times d$$

$$C_c = R\$ 1.321,47/m^2 \times 52,20 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 30\% = R\$ 10.347,11$$

Onde se substitui: C_n = Custo do novo (R\$/m²)
 A_c = Área construída (m²)
 c = Coef. de adeq. e compatibilidade = 0,50
 d = Coeficiente de depreciação (%)

O valor da benfeitoria é de **R\$ 10.347,11 (dez mil e trezentos e quarenta e sete reais e onze centavos)**.

8.1.3.4 VESTIÁRIO

$$C_c = C_n \times A_c \times c \times d$$

$$C_c = R\$ 1.321,47/m^2 \times 89,87 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 70\% = R\$ 41.566,19$$

Onde se substitui: C_n = Custo do novo (R\$/m²)
 A_c = Área construída (m²)
 c = Coef. de adeq. e compatibilidade = 0,50
 d = Coeficiente de depreciação (%)

O valor da benfeitoria é de **R\$ 41.566,19 (quarenta e um mil e quinhentos e sessenta e seis reais e dezenove centavos)**.

8.1.3.5 PAVILHÃO DE GRANJA

$$C_b = C_r \times A_c \times (I_a / I_r) \times d$$

$$C_b = R\$ 181,04/m^2 \times 4.400,00 m^2 \times (202.230,92/98.154,27) \times 70\%$$

$$C_b = R\$ 1.148.850,76$$

onde se substitui: C_b = Custo da benfeitoria (R\$)

C_r = Custo referencial (R\$/m²)

A_c = Área construída (m²)

I_a = Índice atual do IPCE/SP

I_r = Índice referencial do IPCE/SP

d = Coeficiente de depreciação (%)

O valor da benfeitoria é de **R\$ 1.148.850,76 (um milhão, cento e quarenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais e setenta e seis centavos)**.

8.1.4 RESUMO ANALÍTICO

Prédios		Valor (R\$)
1	Casa de alvenaria 01	66.602,09
2	Casa de alvenaria 02	39.172,34
3	Tulha	10.347,11
4	Vestiário	41.566,19
5	Pavilhão de granja	1.148.850,76
		R\$ 1.306.538,49

8.1.5 VALOR TOTAL DO IMÓVEL EXAMINADO

O valor total atual do imóvel examinado será obtido através da soma entre o valor do terreno e o valor dos prédios existentes.

Portanto, tem-se:

$$V_{total} = R\$ 679.879,69 \text{ (terreno)} + R\$ 1.306.538,49 \text{ (prédios)}$$

$$V_{total} = R\$ 1.986.418,18 \approx \mathbf{R\$ 2.000.000,00}$$

O valor total atual do imóvel examinado é de **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**.

▶ 9 – **VALOR TOTAL DO IMÓVEL EXAMINADO**

Pelos levantamentos realizados no mercado imobiliário, e considerando ainda a experiência em outros trabalhos recentes com igual finalidade, tem-se que o valor total atual do imóvel examinado, de **Matrícula nº 3.188** do C.R.I. local (“Sítio Santa Filomena”, Estrada Municipal, bairro dos Limas, Município e Distrito de Monte Alegre do Sul / SP) corresponde a **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**.

▶ 10 – **VALIDADE E LIMITAÇÕES DESTES LAUDOS**

- a) Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia adotada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Este signatário inspecionou pessoalmente o imóvel examinado e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- c) Este signatário não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla, para o futuro, qualquer interesse no objeto desta avaliação;
- d) Os honorários profissionais deste signatário não estão, de forma alguma, subordinados às conclusões obtidas;
- e) Este laudo foi produzido com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- f) Este signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluindo as necessárias ao exercício das funções a que foi designado;
- g) Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposição de dívidas e outros;

- h) Na presente avaliação, presume-se que todos os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis;
- i) Este laudo constitui peça única, não devendo, portanto, qualquer informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas;
- j) Todas as informações contidas neste laudo são consideradas sigilosas, não podendo ser cedidas a terceiros, salvo por expressa autorização do Juízo de Direito;
- k) Devido à atual instabilidade econômica que atinge o mercado imobiliário local e o Brasil, a presente avaliação poderá ter o valor mencionado sujeito a alterações posteriores, em decorrência a modificações que possam ocorrer nas regras político-econômicas do nosso País.

► **11 – OBSERVAÇÕES FINAIS**

Sem mais para o momento, encerra-se o presente trabalho técnico, ficando este signatário à inteira disposição para eventuais elucidicações suplementares que porventura se façam necessárias.

Serra Negra, 21 de Novembro de 2017.



Eng. Carlos André Miziara Guizzo
CREA-RNP: 2602578231

▶ **12 – ANEXOS**

▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 01** – Localização do imóvel examinado mostrada a partir do mapa esquemático da região.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 02** – Localização do imóvel examinado mostrada a partir de fotografia aérea do sistema Google Earth (www.google.com/earth).



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 03** – Residência 01: Vista externa.



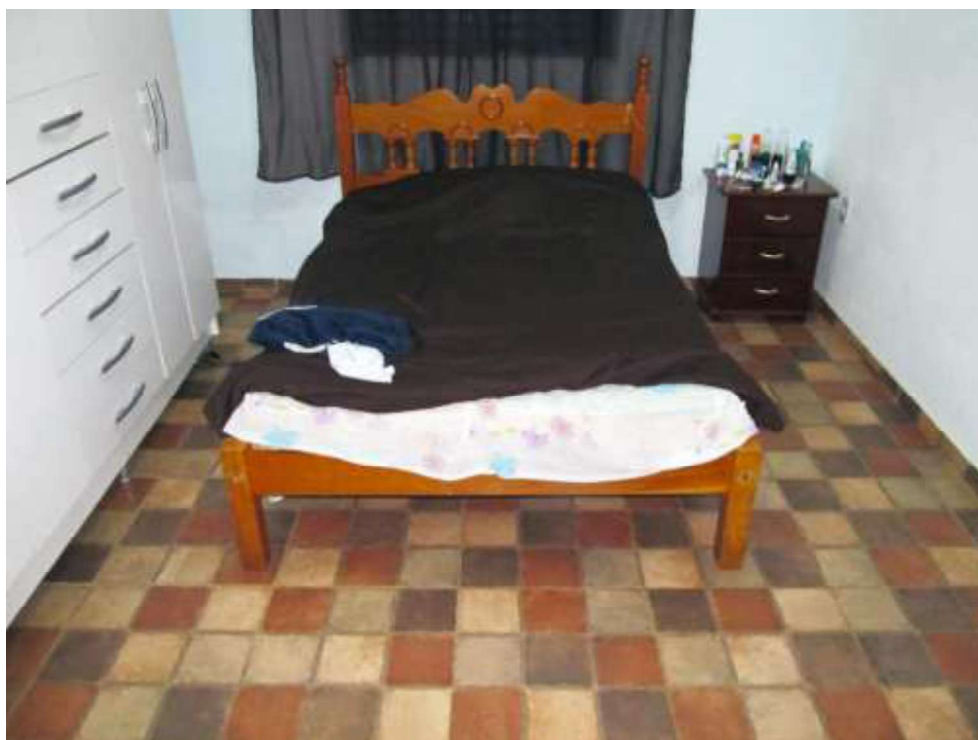
▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 04** – Residência 01: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 05** – Residência 01: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 06** – Residência 01: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 07** – Residência 01: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 08** – Residência 01: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 09** – Residência 02: Vista externa.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 10** – Residência 02: Vista interna.



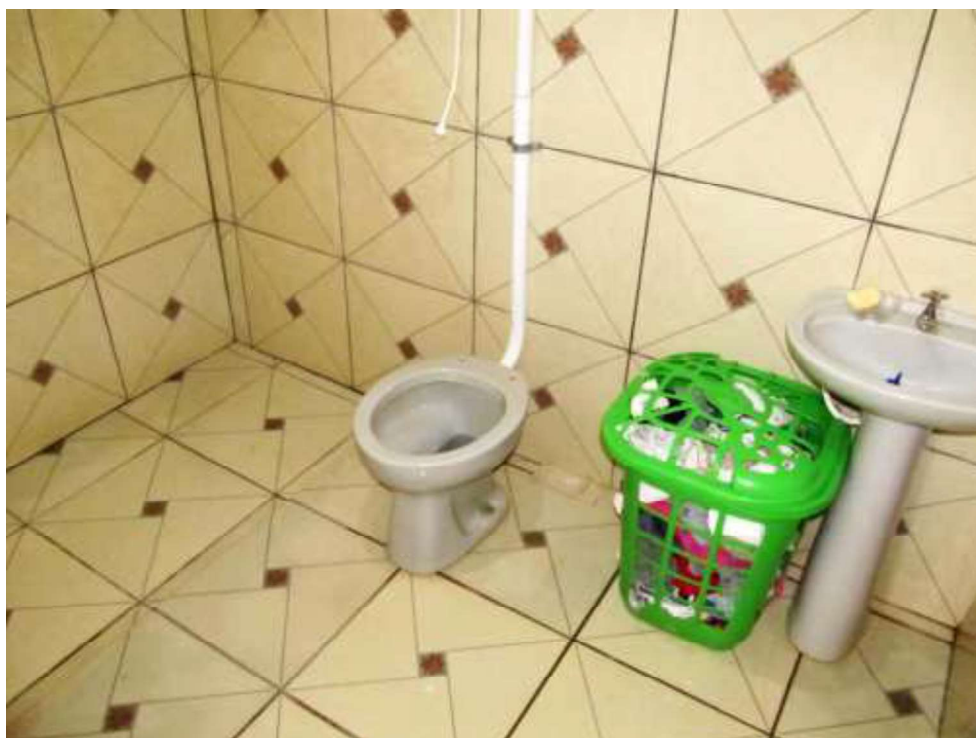
▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 11** – Residência 02: Vista interna.



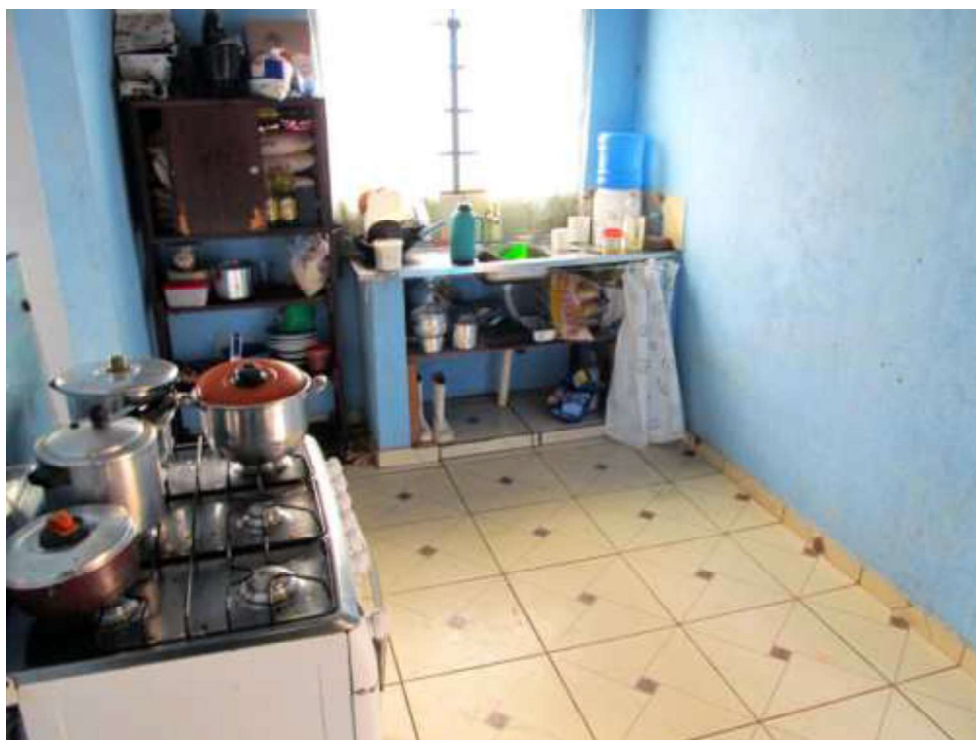
▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 12** – Residência 02: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 13** – Residência 02: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 14** – Residência 02: Vista interna.



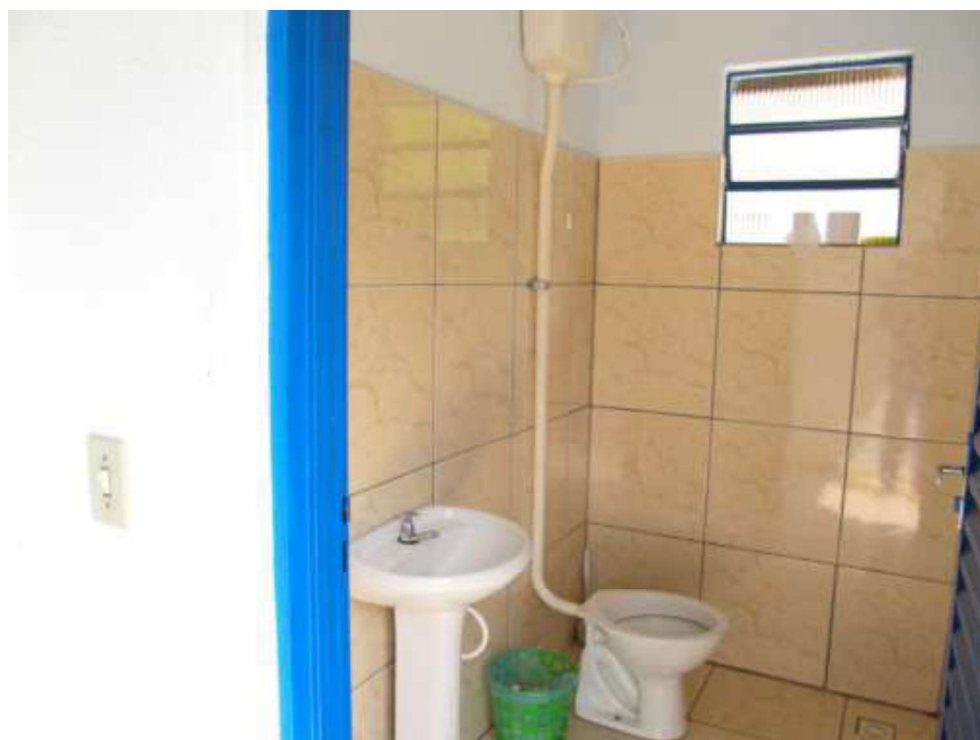
▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 15** – Tulha: Vista externa.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 16** – Vestiário: Vista externa.



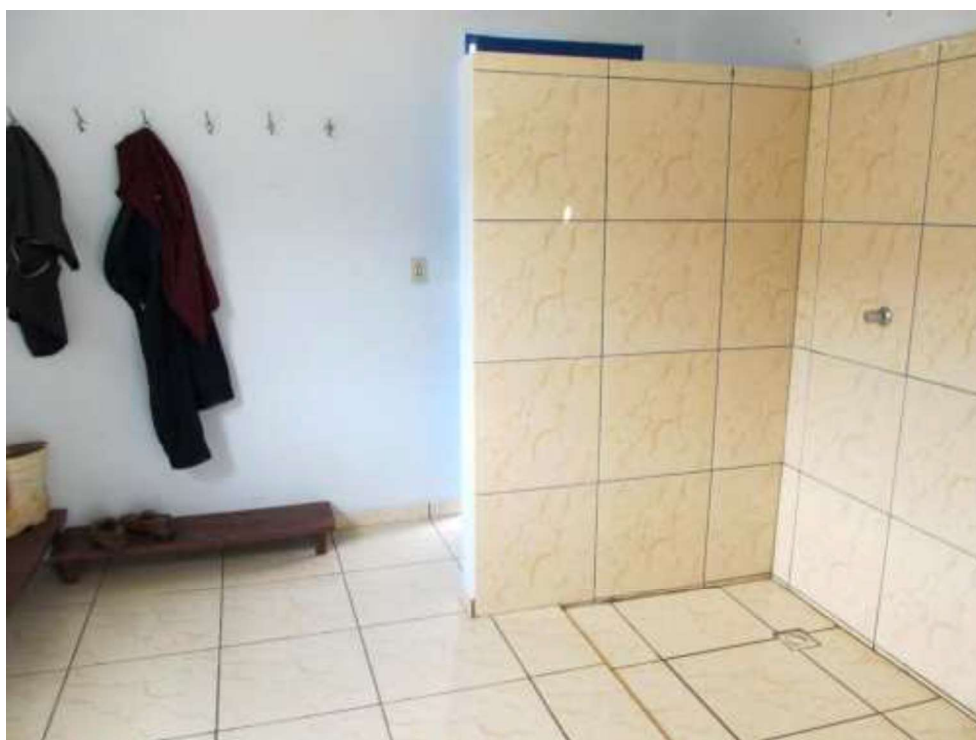
▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 17** – Vestiário: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 18** – Vestiário: Vista interna.



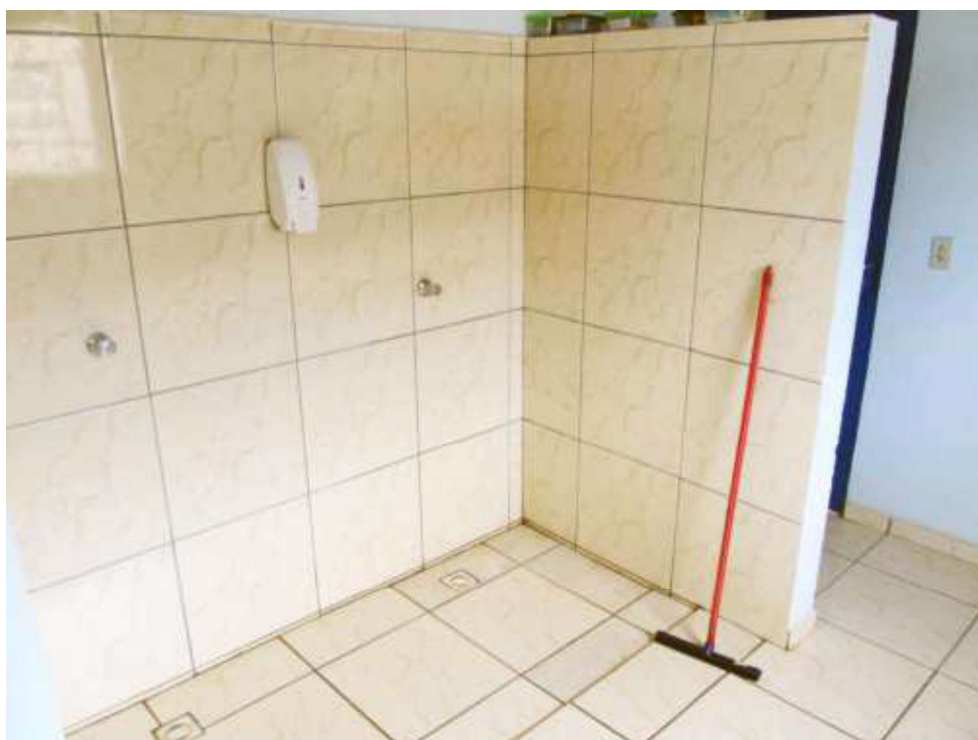
▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 19** – Vestiário: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 20** – Vestiário: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 21** – Vestiário: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 22** – Vestiário: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 23** – Granja: Vista externa.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 24** – Granja: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 25** – Granja: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 26** – Granja: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 27** – Granja: Vista interna.



▷ **ILUSTRAÇÃO Nº 28** – Granja: Vista interna.



▷ **CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES EM SÃO PAULO**

CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações

Local:

Ano:

Mês:

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.255,05	1.357,28	897,76
Residencial médio (2)	1.790,03	1.024,66	765,36
Residencial popular (3)	1.321,47	751,88	569,59
Sobrado popular (11)	1.618,96	940,83	678,13
Prédio com elevador fino (4)	1.869,96	1.167,92	702,03
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.850,66	990,90	859,76
Prédio com elevador médio (10)	1.605,94	1.042,85	563,09
Prédio sem elevador médio (5)	1.563,79	918,56	645,23
Prédio sem elevador popular (6)	1.333,36	686,56	646,80
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.929,16	1.229,35	699,81
Prédio sem elevador médio (8)	1.913,57	1.087,73	825,85
Clinica Veterinária (14)	1.808,79	1.126,49	682,30
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.559,17	1.080,67	478,50

▷ **ESCALA DE NORTON** – Classificação do solo, de acordo com a respectiva capacidade de uso.

Classe de uso	Capacidade de uso
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, exigindo somente adubação e manutenção
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, exigindo práticas simples de conservação da fertilidade
III	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, exigindo práticas conservacionistas complexas
IV	Terras próprias para culturas, ocasionalmente, não devendo ser usadas para culturas mais do que dois anos consecutivos, seguindo-se de preferência, a pastagem, por período de três anos
V	Terras próprias somente para pastagens, sem problemas de conservação
VI	Terras próprias para pastagens, com problemas simples de conservação
VII	Terras próprias para florestas
VIII	Terras próprias somente para abrigo da vida silvestre

▷ **ESCALA DE MENDES SOBRINHO** – Classificação das propriedades rurais, de acordo com sua situação.

SITUAÇÃO	ESCALA DE MENDES SOBRINHO
Ótima 100%	Imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias
Muito boa 95%	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias
Boa 90%	Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade, durante o ano todo, importância significativa das distâncias
Desfavorável 80%	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não oferecem satisfatórias condições de praticabilidade, vias e distâncias se equivalendo
Má 75%	Como a anterior, porém interceptada por fechos nas servidões e com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa, distâncias e classe de estrada se equivalendo
Péssima 70 %	Como a anterior, com sérios problemas de praticabilidade, mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume das águas

▷ **TABELA DE MIGUEL KOSMA** – Fatores de ponderação na obtenção do valor das terras rústicas, de acordo com a classe de capacidade de uso e situação.

Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e sua situação								
Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	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	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA
DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE AMPARO / SP.

PROCESSO N.º: 1001886-92.2016.8.26.0022

ORDEM N.º: 2016/001568

CLASSE - ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS

CARLOS ANDRÉ MIZIARA GUIZZO, infra-assinado, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no processo em epígrafe, que tramita perante este respeitável Juízo de Direito, movido pelo **BANCO DO BRASIL S/A** contra **ANDERSON EVANDRO DE OLIVEIRA**, tendo entregado o laudo, visando dar cabal cumprimento à honrosa missão a mim delegada, vem à elevada presença de Vossa Excelência, requerer seja expedido **ALVARÁ JUDICIAL** de levantamento dos honorários periciais depositados à fl. 101, para posterior impressão pelo sistema SAJ.

TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO.

Serra Negra, 21 de Novembro de 2017.


Eng. Carlos André Miziara Guizzo
CREA-RNP: 2602578231