



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
PIRACICABA - SP.**

**PROCESSO Nº 1012710-55.2014.8.26.0451**

**EVANDRO HENRIQUE, ENGENHEIRO CIVIL, TECNÓLOGO EM  
MECÂNICA**, Perito Judicial nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE  
TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em face de  
**COMÉRCIO DE MADEIRAS ULIANA LTDA., EDISON CASARI ULIANA e MARIA  
FRANCISCA PERSONE ULIANA**, após as vistorias necessárias, bem como  
minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para  
consideração de V. Exa. o presente

**LAUDO**



## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

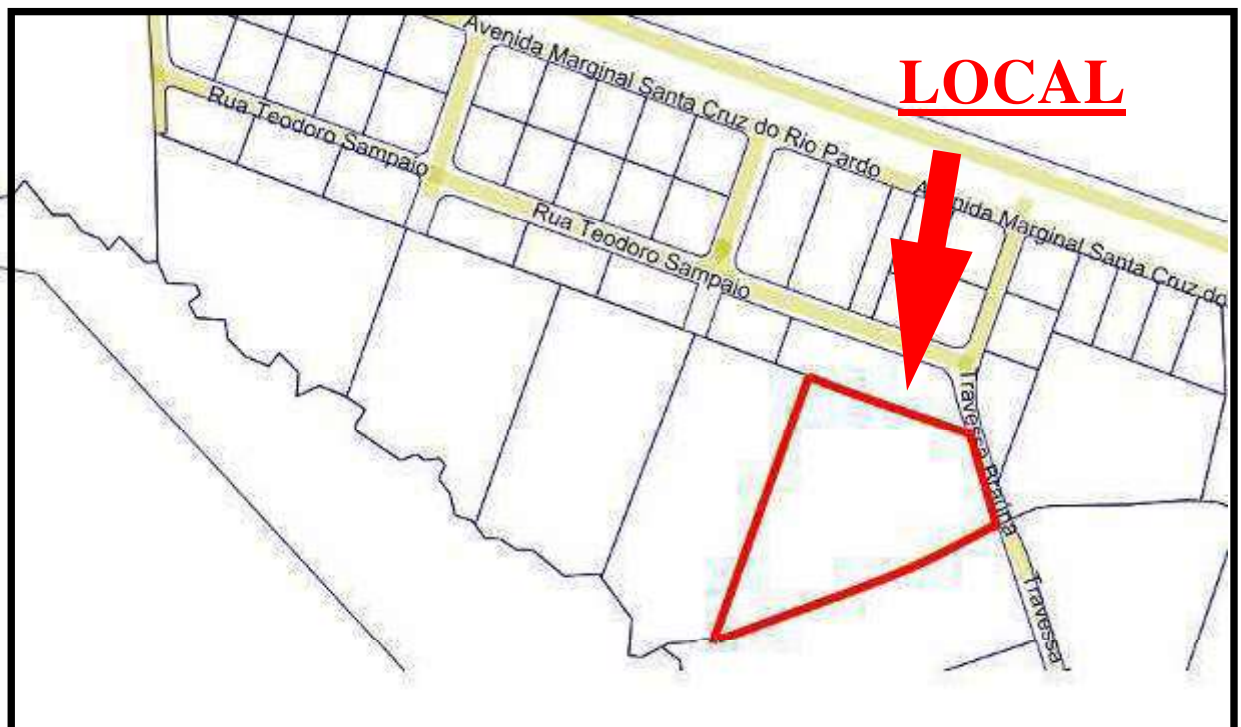
Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado do imóvel descrito abaixo, conforme nomeação de fls. 166 dos autos.

**Avaliação do Imóvel situado na Rua Servidão s/n, compreendendo o lote ou chácara nº 04, do loteamento denominado “Centro de Produção Agrícola Taquaral”, situado no Bairro Taquaral, Piracicaba - Matriculado sob nº 44.945 do 2º C.R.I. de Piracicaba.**

## 2 – DADOS DO IMÓVEL

### 2.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está localizado na Rua Servidão, s/n, situado no Bairro Taquaral, Piracicaba - SP, conforme ilustra a imagem exibida a seguir:





## FOTO AÉREA DO LOCAL



### 2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

#### **ACESSO:**

A estrada municipal de terra que faz o acesso à área em questão, a partir da Rodovia Vicinal AC 155/308, permite o trânsito local durante todo o ano, inclusive o de caminhões.

#### **ASPECTOS DA REGIÃO DO ENTORNO:**

O imóvel encontra-se em Zona de Adensamento Secundário – ZAS 6, com ocupação predominante de grandes propriedades: sítios, fazendas e galpões industriais.

#### **MELHORAMENTOS:**

A referida região apresenta melhoramentos, tais como rede de energia elétrica e telefone.



### 2.3 – CADASTRAMENTO DE IMÓVEL RURAL

De acordo com a averbação 03 da matrícula 44.495 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba o imóvel está inscrito no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), sob número:

<b>Inscrição nº</b>	627.020.004.154-1
---------------------	-------------------

### 2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel encontra-se localizado da seguinte forma:

<b>Nº DE INSCRIÇÃO</b>	01.62.0028.0731.0000
------------------------	----------------------



20/02/2019

<https://sistemas.pmp.sp.gov.br/sistem/relatorios/vernal/012p00bqbf0Dygnuzcv05e/jCertidaoValorVenal.aspx?P1=1572854>



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PIRACICABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**  
Estado de São Paulo - Brasil  
Departamento de Administração Tributária  
Divisão de Tributos Imobiliários

*Certidão de Valor Venal N.º 419317 / 2019*

Certifico que, ao imóvel situado a RUA SERVIDÃO, Nº 0 E, MUN. PIR. 007/146, Cidade PIRACICABA, CEP: 13400970, propriedade de JOSE ANTONIO BAGGIO, com 21.300,00 m<sup>2</sup> de área territorial e 0,00 m<sup>2</sup> de área predial e 0,00 m<sup>2</sup> área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 62, Quadra 0028, Lote 0731, Sub/Lote 0000 CPD: 1573854, foi atribuído para o exercício de 2019 o Valor Venal de R\$ 545.280,00 (Quinhentos e Quarenta e Cinco Mil, Duzentos e Oitenta Reais).

Valor Venal do Terreno: R\$ 545.280,00  
Valor Venal do Predio: R\$ 0,00

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 10.906,01
Impas	R\$ 153,04
<b>Total:</b>	<b>R\$ 11.059,05</b>

Piracicaba, 20 de Fevereiro de 2019.

<https://sistemas.pmp.sp.gov.br/sistem/relatorios/vernal/012p00bqbf0Dygnuzcv05e/jCertidaoValorVenal.aspx?P1=1572854>

01



### 3 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu à Rua Servidão, s/n, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão.

#### 3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

<b>FORMA:</b> Irregular	<b>COTA/GREIDE:</b> No nível
<b>SUPERFÍCIE:</b> Seco	<b>TOPOGRAFIA:</b> Com aclave
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>21.300 m<sup>2</sup></b>

O terreno está devidamente delimitado e cercado.

Na ocasião foi constatado que nas proximidades do imóvel há córrego que percorre a extensão do terreno, devendo ser respeitada as disposições acerca da Área de Proteção Permanente – APP, disciplinada nas Leis 12.651/2012 e 12.727/2012.

Além disso, na matrícula do imóvel objeto da presente avaliação constam cláusulas restritivas quanto às construções e utilização do solo.

Com auxílio do software AutoCad, o signatário calculou a área que incide a APP - Área de Proteção Ambiental, totalizando 6.522,83 metros quadrados.

O signatário utilizou as informações e os estudos do Instituto de Geociências da Universidade de São Paulo – Hidrografia Região Leste do Estado de São Paulo, disponibilizadas no sítio [www.datageo.ambiente.sp.gov.br](http://www.datageo.ambiente.sp.gov.br), a fim de demonstrar a disposição do córrego sobre o terreno avaliando, conforme ilustram as imagens e sobreposições:





### 3.2 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:

#### FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**





## FOTO 02



**VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

## FOTO 03



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.**



## FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL.

## FOTO 05



VISTA DO IMÓVEL.



## FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL.

## FOTO 07



VISTA DO IMÓVEL.



## FOTO 08



VISTA DO IMÓVEL.

## FOTO 09



VISTA DO IMÓVEL.



## 4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a avaliação do terreno será usado o Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, para isso são utilizados imóveis semelhantes que estejam a venda no mercado imobiliário e, para a homogeneização e cálculo do valor unitário do imóvel avaliando são utilizados fatores, como os que seguem:

- Fator Oferta: redução de 10% do valor para ofertas, para desconto da participação da corretagem;

- Fator Área de Proteção Permanente: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza ..... 0,10

No presente caso a área de proteção permanente equivalente a 6.522,83 metros quadrados.



#### 4.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno R\$ 128,36/m<sup>2</sup> e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = q \times ST$$

onde:

q - valor unitário de terreno ..... R\$ 128,36/m<sup>2</sup>

ST - área do terreno ..... 14.777,17 m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 128,36 \text{ m}^2 \times 14.777,17$$

$$VT = R\$ 1.896.797,54$$

(Hum milhão, oitocentos e noventa e seis mil, setecentos e noventa e sete reais e cinquenta e quatro centavos)



#### 4.2 - VALOR DO TERRENO EM ÁREA DE APP

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão será utilizado a seguinte fórmula:

$$VT = (q \times ST) \times Fapp$$

onde:

q - valor unitário de terreno ..... R\$ 128,36/m<sup>2</sup>

ST - área do terreno ..... 6.522,83 m<sup>2</sup>

Fapp.....0,10

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = (R\$ 128,36 \times 6.522,83) \times 0,10$$

$$VT = R\$ 83.727,04$$

(Oitenta e três mil, setecentos e vinte e sete reais e quatro centavos)



### 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor do terreno em área de APP (VTAPP), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$</b>	<b>1.896.797,54</b>
<b>VALOR DA ÁREA DE APP</b>	<b>R\$</b>	<b>83.727,04</b>
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>R\$</b>	<b>1.980.524,58</b>

Em números redondos:

***VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.980.000,00***

*(Hum milhão, novecentos e oitenta mil reais).*

**Data base: MARÇO DE 2019.**





## 5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A** em face de **COMÉRCIO DE MADEIRAS ULIANA LTDA., EDISON CASARI ULIANA e MARIA FRANCISCA PERSONE ULIANA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 1.980.000,00**

(Hum milhão, novecentos e oitenta mil reais)

Data base: março de 2019.





## 6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 18 (dezoito) folhas, sendo a última datada e assinada, além de 1 (um) anexo.

Piracicaba, 13 de março de 2019.

**EVANDRO HENRIQUE  
ENGENHEIRO CIVIL  
TECNÓLOGO EM MECÂNICA  
CREA Nº 5069364365  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP  
MEMBRO DA APPJ**



# ANEXO I

## ELEMENTOS DE PESQUISA



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	BENEFITÓRIAS	VALOR
1	20/2/19	Imobiliária Modelo (Ref.: AR0020) Tel: (19) 3422-6954	Taquaral	20.000,00	Não há.	R\$ 2.400.000,00
2	20/2/19	Veneziano Imobiliária (Ref.: AR0017) Tel: (19) 3301-2500	Parque Chapadão	35.000,00	Não há.	R\$ 4.000.000,00
3	20/2/19	São Judas Imobiliária (Ref.: V20) Tel: (19) 3301-4500	Água Branca	14.000,00	Não há.	R\$ 2.500.000,00
4	2002/2019	Imobiliária Modelo (Ref.: AR0028) Tel: (19) 3422-6954	Campestre	11.000,00	Não há.	R\$ 1.760.000,00
5	20/2/19	Gaia Imóveis (Ref.: AR0135) Tel: (19) 3025-0178	Campestre	32.000,00	Não há.	R\$ 4.800.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR - (A)	FATOR ÁREA - (FA)	FATOR OFERTA - (E)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$ /m²) - FÓRMULA - (VUH = (((AxE)-B-C))/D)xFxG)
1	R\$ 2.400.000,00	0,98	0,90	R\$ 105,84
2	R\$ 4.000.000,00	1,06	0,90	R\$ 109,03
3	R\$ 2.500.000,00	0,95	0,90	R\$ 152,68
4	R\$ 1.760.000,00	0,92	0,90	R\$ 132,48
5	R\$ 4.800.000,00	1,05	0,90	R\$ 141,75
<b>MÉDIA</b>				<b>R\$ 128,36</b>
<b>LIMITE (-30%)</b>				<b>R\$ 89,85</b>
<b>LIMITE (+30%)</b>				<b>R\$ 166,86</b>
<b>MÉDIA SANEADA</b>				<b>R\$ 128,36</b>

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE JUNIOR, inscrita em 0002086-33, 2018.8.26.0433 e código 4139632B. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002086-33 e código 4139632B.