

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA
JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA JUDICIAL DA
COMARCA DE MOGI MIRIM/SP.**

PROCESSO Nº 0000382-98.2005.8.26.0363

CLASSE: Execução de Títulos Extrajudicial.

ASSUNTO PRINCIPAL: Compra e Venda.

COMPETÊNCIA: Cível.

exequente: Cooperativa Agropecuária de Holambra.

Reqdos: Waldo Alfredo Marales Rivera e Outros.

Interessado: Vanderlei Alves dos Santos.

Perito Avaliador: Caio Henrique Bucci Mello Salvato

M.M.JUÍZA:

Requeiro o encarte do Laudo Pericial, elaborado em 46 folhas, timbradas e assinadas por mim na qualidade de perito judicial honrosamente nomeado por V.Exa, para desempenhar esta função.

Informo que o Laudo Pericial- PTAM - (Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária) foi elaborado com meticulosidade, obedecendo as Normas, Atos Normativos, Regulamentos e Regras com a finalidade precípua de atingir os objetivos legais e processuais das partes, e do Órgão Judicante, auxiliando na r. decisão desta contenda da melhor forma de Justiça.

End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: caioymsalvato@gmail.com


Ass. Consultor Perito em Avaliação.

Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

Coloco-me à inteira disposição das partes, para eventuais esclarecimentos e dúvidas, que necessitem de esclarecimentos no tocante ao todo constante do laudo.

Frente a elaboração e entrega do Laudo Pericial, portanto, concluída a função deste Perito Judicial, requer-se a autorização para que possa efetuar o levantamento da importância depositada em seu favor, no percentual de 50%, vez que o trabalho está encerrado.

Para tanto, requer-se a confecção e expedição da competente guia de levantamento de seus honorários periciais.

Assim sendo, encerro meu compromisso, sentindo-me muito satisfeito em fazer parte como Auxiliar da Justiça deste Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que conta com conceituados Juizes de grandes valores morais e profissionais.

Nestes Termos, juntada esta petição e o Laudo Pericial aos autos do processo em epígrafe,

P. Deferimento.

Mogi Mirim, 22 de Agosto de 2018.



Caio Salvato

CRECI 157.632 / CNAI 17.701

CONPEJ 02.00.2084

Consultor Imobiliário Avaliador

"Perito em Avaliação"

CAIO SALVATO

Consultor Imobiliário Perito em Avaliação CRECI 157.652 /
CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

(19) 98388-0205  

caioymsalvato@gmail.com

End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: caioymsalvato@gmail.com



Ass. Consultor Perito em Avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMMM21700001140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA
JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA JUDICIAL
DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP.**

PROCESSO Nº 0000382-98.2005.8.26.0363

CLASSE: Execução de Títulos Extrajudicial.

ASSUNTO PRINCIPAL: Compra e Venda.

COMPETÊNCIA: Cível.

exequente: Cooperativa Agropecuária de Holambra.

Reqdos: Waldo Alfredo Marales Rivera e Outros.

Interessado: Vanderlei Alves dos Santos.

Perito Avaliador: Caio Henrique Bucci Mello Salvato

22
M
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMM21700001140 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.

Sumário

• Capa -----	1
• Sumario -----	2
• Apresentação Perito Avaliador (CAIO SALVATO) -----	3

Início do Laudo de Avaliação mais conhecido com PTAM

1 – Objetivo da avaliação -----	6
a) Finalidade -----	6
2 – Localização do objeto avaliado -----	6
a) Condições de infra-estrutura -----	6
3 – Equipamentos utilizados -----	6
4 – Historico -----	6
5 – Descrição do imóvel objeto da avaliação -----	7
a) Tipo do imóvel -----	7
b) Matrícula -----	9
c) Metragem -----	9
d) Topografia -----	9
e) Recursos naturais -----	9/10
6 – Perspectiva de mercado -----	37
7 – Técnicas de avaliação -----	38
8 – Pesquisa de mercado -----	40
a) Simbologia -----	40
b) Valor de mercado homogeneizados -----	40
9 – Conclusão da avaliação -----	41
10 – Bibliografia -----	42

Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

fls. 1005

Apresentação do Perito Avaliador::

Eu, **Caio Henrique Bucci Mello Salvato** (CAIO SALVATO), Brasileiro, solteiro, 28 anos, portador do CPF nº 385.263.038 - 05 e do RG nº 47.752.604 - 04, Consultor Imobiliário Perito Em Avaliação Imobiliária “Corretor de Imóveis Perito em Avaliação Imobiliária” inscrito nos seguintes órgãos de classes CRECI – SP sob nº 157.652 no CNAI “Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários” sob nº 17.701 e no CONPEJ “Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil” sob nº 02.00.2084.

CAIO SALVATO

Consultor Imobiliário Perito em Avaliação CRECI 157.652 /
CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

(19) 98388-0205  
caio**ms**salvato@gmail.com

Na qualidade de PERITO AVALIADOR nomeado nos AUTOS do processo em epigrafe, venho honrosamente apresentar o laudo de avaliação mais conhecido como “PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária”.

End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: [caio**ms**salvato@gmail.com](mailto:caiomssalvato@gmail.com)


Ass. Consultor Perito em Avaliação

Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

fls. 1006

Declaro para todos os fins que estou devidamente cadastrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI – SP) sob o nº 157.652, seguindo todos os requisitos conforme estabelece a Lei nº 6.530, que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis e *estou devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário "CNAI" sob o nº 17.701, conforme estabelece a RESOLUÇÃO-COFECI nº 1.066/2007 e o ato Normativo-COFECI nº 001/2011 (Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências) apenas para os consultores imobiliários avaliadores devidamente cadastrados e também cadastrado no Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil (CONPEJ – SP) sob o nº 02.00.2084, e que tenho os conhecimentos a matéria aqui tratada de "AVALIAÇÃO IMÓBILIÁRIA"*

Mogi Mirim – SP, 23 de Agosto de 2018.



Caio Salvato

CRECI 157.632 / CNAI 17.701

CONPEJ 02.00.2084

Consultor Imobiliário Avaliador

"Perito em Avaliação"



Ass. Consultor Perito em Avaliação

**Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084**

fls. 1007

**O Laudo reproduzido esta seguindo todas as exigências
estabelecidas por leis:**

*CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei n.º 6.530/78
- Art 3º- Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra,
venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à
comercialização imobiliária.*

*CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei nº
8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de
serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais
competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da
Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.*

Art. 7º - A todo Corretor de Imóveis registrado no Cadastro
Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) será expedido Certificado de
Registro.

Mogi Mirim – SP, 23 de Agosto de 2018.



Caio Salvato

CRECI 157.632 / CNAI 17.701

CONPEJ 02.00.2084

Consultor Imobiliário Avaliador

“Perito em Avaliação”

PTAM – Parecer técnico de avaliação mercadológica.

1) Objetivo da avaliação:

O presente trabalho tem com objetivo a atualização do valor da terra nua e das benforias para a apuração do valor para venda.

a) Finalidade:

Laudo de avaliação para “Decisão judicial”.

2) Localização do objeto da avaliação:

O imóvel objeto está localizado no município de Munhoz – MG, situado no bairro Ribeirão Fundo em uma região rural.

a) Condições de infraestrutura:

Como se trata de um imóvel localizado na zona rural não é dotado de infraestrutura.

Porém a estrada de acesso ao imóvel de Ribeirão Fundo muito boa em perfeito estado para circulação de veículos em geral.

3) Equipamentos utilizados:

Um celular Motorola modelo MOTO X 2ª Geração e uma notebook Asus.

4) Histórico:

Conforme agendado, no dia 18-07-2018, às 9:10h no cartório de Registro Imobiliário de Bueno Brandão localizado na Rua Coronel Ramalho, 411, Centro, Bueno Brandão – MG, CEP 37.578-000, encontrei algumas pessoas que representaram uma das partes o Sr João Cláudio Penteado Marete (Assistente Técnico do Exequente), a Dra Julietete (Adva. do Exequente) e o Sr Thomas Pretes Koes (Representante legal da Exequente).

Após encontrar os representantes das partes onde só apareceu os representantes do Exequente, nos dirigimos em direção ao imóvel objeto desta avaliação.

Chegando ao imóvel objeto desta avaliação com os representantes da parte do exequente, não encontramos nem um representante da parte contrária nem mesmo nem um caseiro no local.

Conforme agendado entramos no Sítio objeto da avaliação e procedemos a vistoria ao imóvel. Como não encontramos nenhum representante da parte contrária não foi possível estar entrando em algumas benfeitorias (Casas) por estarem fechadas.

No final da vistoria ao imóvel encontramos 2(dois) caseiros: o Sr Samuel Antônio da Silva Andrade e a sua esposa a Sra Vanessa.

5) Descrição do imóvel objeto da avaliação:

Nesta etapa o perito avaliador responsável pela avaliação (Caio Salvato) tem que discriminar muito bem o imóvel objeto da avaliação e anexando as melhores foto para estar descrevendo a real situação que se encontro o objeto da avaliação.



*Foto com demarcação usada na vistoria ao imóvel objeto da avaliação delimitado,

a) Tipo do imóvel:

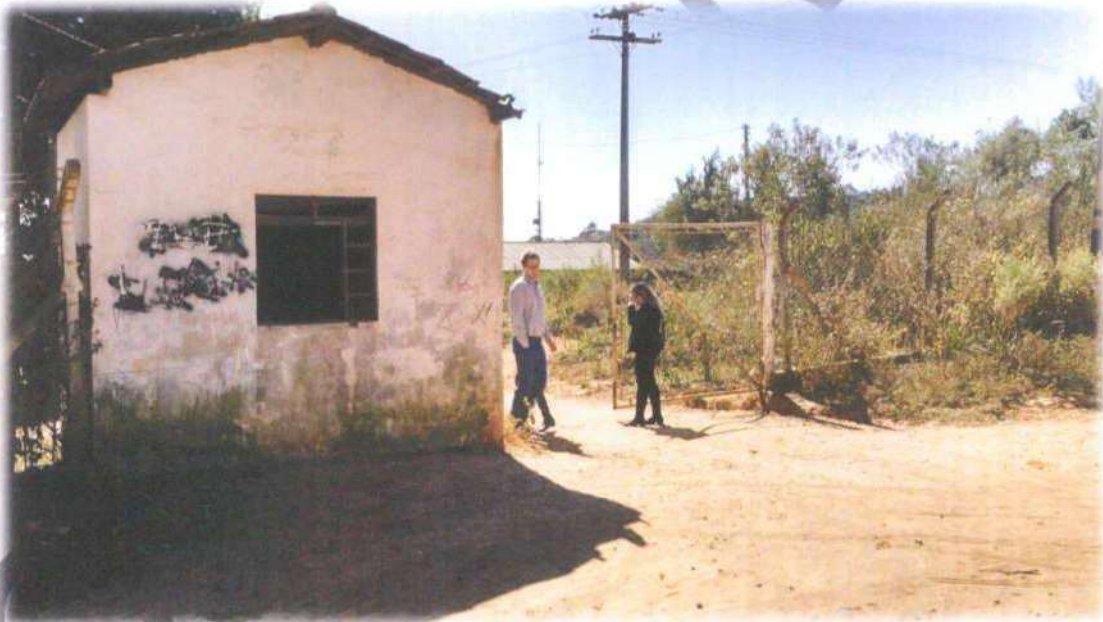
Imóvel Rural (Sítio).

**Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084**

fls. 1010



*Foto da frente do imóvel objeto da avaliação a direita da foto.



*Foto da frente do imóvel objeto da avaliação (Portão de entrada pegando uma das benfeitorias realizadas Guarita).

End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: caioymsalvato@gmail.com

Caio Salvato
Ass. Consultor Perito em Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMM21700001140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.



*Foto da frente do imóvel avaliado (A guarita da imagem anterior esta logo ao lado a esquerda da foto).

b) Matricula:

Nº 1.998 (Mil Novicentos e Noventa e Oito). R – 1.998

c) Metragem.

Informações de metragem	
Área (m²)	653.400
Hás	65,34
Alqueires	27

d) Topografia:

Em declive em relação a frente com uma leve inclinação para o lado esquerdo, levemente montanhosa com muita área verde. Cerca de 50% tratorável.

e) Recursos naturais:

Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

fls. 1012

Existem no local dois lagos naturais e mais um lago artificial (Represa).



*Primeiro lago natural na parte de cima.



*Foto do lago natural de cima.

End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: caioymsalvato@gmail.com

Caio Salvato

Ass. Consultor Perito em Avaliação



*Lago Artificial (Represa).



*Foto do 2 lago natural (de baixo).



*Foto do lago de baixo pegando o morro da propriedade avaliada.

Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

fls. 1014

f) Benfeitorias:

Para a avaliação das benfeitorias realizada no imóvel avaliado, foi contratado o caro colega o Sr. Perito Douglas Rocha com inscrição CONPRJ/RJ sob o nº 00.02.2486 estabelecido na Avenida São José nº1320, Centro, Alfenas – Mg (Sala 3) onde realizou uma avaliação geral das benfeitorias existentes no local.

Todos as informações usadas referente as benfeitorias tipos (informações de metragem e valor), foram realizadas pelo caro colega acima qualificado, sendo que nenhuma das informações prestadas foram alteradas, apenas reproduzidas no presente laudo mais conhecido como "PTAM".

Após a tabela apresentada abaixo discriminando as benfeitorias existente no imóvel objeto da avaliação será anexado algumas foto mostrando a real situação da fazenda e suas benfeitorias.

Informações sobre as benfeitorias			
Nº	Benfeitorias	Metragem (m²)	Valor (R\$)
1	Guarita	9,4	R\$ 1.608,97
2	Residências	112,89	R\$ 36.907,22
3		82,36	R\$ 26.926,02
4		148,78	R\$ 25.466,37
5	Estufa perto da entrada	675	R\$ 9.045,00
6	Casa de madeira	89	R\$ 44.923,64
7	Residências	112,01	R\$ 36.619,52
8		120,54	R\$ 20.635,59
9	Galpão industrial	840	R\$ 218.396,58
10	Residências	165,8	R\$ 28.375,65
11	Estufas	5.440	R\$ 72.890,00
12		1.386	18.572,40
13	residência	218,2	37.348,85
14	Estufas	8.064	R\$ 108.057,60
15		1.118	R\$ 14.981,20
16	Deposito	33,11	R\$ 8.453,55
17	Serralheria	49,41	R\$ 6.604,83
18	Tanque restido	400	R\$ 8.000,00
19	Residências	48	R\$ 8.216,00
20		48	R\$ 8.216,00
21		48	R\$ 8.216,00
22		48	R\$ 6.162,04
23		36	R\$ 6.162,04
24		36	R\$ 22.528,00
25	2 Câmeras frias	40	R\$ 22.528,00
26	Eletrificação	1.850	R\$ 47.100,00
27	Represa Artificial	2.140	R\$ 23.796,80
Valor total das benfeitorias			R\$ 820.816,62

*Tabela discriminando as benfeitorias e valore.

Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

fls. 1015

940
M
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMM21700001140 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.

Logo que entramos na propriedade objeto da avaliação já avistamos uma das benfeitorias realizadas no imóvel uma (1) das casas dos caseiros além da guarita,.

Por se tratar de um propriedade rural e ser meio grande anexeí uma imagem por satélite que foi fornecida por uma das partes demarcando alguns pontos dentro do imóvel para facilitar a localização dentro do imóvel referente as fotos abaixo e acima.



*Foto por satélite usada na vistoria ao imóvel objeto da avaliação com algumas benfeitorias demarcadas apenas com finalidade de localização.

Caio

Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084

fls. 1016

94
M
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMM21700001140 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.



End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: caioymsalvato@gmail.com

Caio Salvato

Ass. Consultor Perito em Avaliação



*uma das estradas internas da propriedade (Logo que entra no imóvel ao lado direito da guarida)






**Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084**

fls. 1019



End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205. E-Mail: caioymsalvato@gmail.com



Ass. Consultor Perito em Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMMM21700001140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.



*Estrada principal interna





Caio Salvato - Diretor Responsável

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMM21700001140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.

940
M



947
22



Caio Salvato

Ass. Consultor Perito em Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMMM21700001140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMM21700001140 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.



**Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084**

fls. 1025

950
M



End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP, Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205. E-Mail: caioabmsalvato@gmail.com


Ass. Consultar Perita em Avaliação

0852
M



Caio Salvato
Ass. Consultor Perito em Avaliação



*Barracão industrial;





End: F...
3552 - 3302 Cel. 019 9.8368-0205.

E-Mail: caio@msalvato.com


Ass. Consultor Perito em Avaliação



**Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084**

955
fls. 1030



End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: caioymsalvato@gmail.com


Ass. Consultor Perito em Avaliação

**Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084**

fls. 1031



End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205. E-Mail: caioabmsalvato@gmail.com


Ass. Consultor Perito em Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMMM21700001140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMM21700001140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.

**Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084**

fls. 1034



End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP, Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: caiobmsalvato@gmail.com

Caio Salvato

Ass. Consultor Perito em Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMM21700001140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.

**Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084**

fls. 1035

950
M
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETT LEAL GONSALES GARCIA SARTORE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2021 às 16:13, sob o número WMMM21700001140 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000382-98.2005.8.26.0363 e código 7337627.



End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: caioymsalvato@gmail.com

Caio Salvato
Ass. Consultor Perito em Avaliação









*Área de preservação ambiental (Risco de alagamento) ao lado do lago natural 2 discriminado no item recursos naturais.



*Plantação de Brocolis

6) Perspectiva de mercado:

Como todos sabemos o nosso país está passando por um momento de crise política, financeira e econômica.

Porém, o imóvel está em uma região muito boa onde temos mais procura do que oferta.

7) Técnica de avaliação:

Para a realização da avaliação do presente objeto desta avaliação está sendo realizada por uma junção de metodologias conforme as normas da ABNT 14.653 (Procedimentos Gerais) e sua parte ABNT 14.653-3 (Procedimentos Rurais)

8) Pesquisa de mercado:

Nesta etapa o perito avaliador (Caio Salvato) tem que tomar muito cuidado na hora de realizar a pesquisa de mercado, sempre procurando e colhendo informações compatíveis com as características (metragem, topografia e etc..) do objeto avaliado.

a) Simbologias.

Todos os Símbolos e abreviações usadas nas fórmulas:

VI = Valor Imóvel (R\$)
Alq = Alqueires
V.Alq = Valor do Alqueires (R\$)
D = Deságio (%)
VF.alq = Valor final do Alqueires (R\$)

b) Valores de mercado homogêneos:

Para facilitar e não ficar um laudo com muitas tabelas repetidas vou tentar dar uma resumida nas tabelas na melhor forma possível.

Foi pesquisado imóveis tentando seguir os padrões do objeto avaliado analisando todas as variáveis e aplicando os devidos deságio que o perito avaliador (Caio Salvato) acha ser o mais indicado a ser usado.

A pesquisa de mercado foi realizado após a vistoria ao imóvel junto com os representantes das partes que tiveram interesse em estar presente no início da avaliação (Onde fomos em algumas imobiliárias da região para obter maiores e precisas informações dos valores de sítios e fazendas na região. Após isso, o perito responsável com o auxílio da internet também entrou em contato com mais algumas empresas da área imobiliária e proprietários de imóveis na região. Todas as informações referentes estão com os nomes e telefones de contatos dos fornecedores das amostras. As amostras estão arquivadas com o perito responsável pela avaliação e estão à disposição para análise.

Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

fls. 1041

Como mencionado no item anterior (Perspectiva de mercado), se trata de uma região com poucas amostras, com as mesmas características do objeto da avaliação. Através de uma rigorosa pesquisa foi selecionada apenas sete (7) amostras de mercado para serem devidamente analisadas.

Pesquisa de Mercado			
Nº	Alqueires	M ²	Valor integral
1	89	2.147.483.647	R\$ 1.368.000,00
2	4,5	108.900	R\$ 220.000,00
3	6	145.900	R\$ 700.000,00
4	2,8	70.000	R\$ 450.000,00
5	79	1694000	R\$ 3.500.000,00
6	5	121000	R\$ 450.000,00
7	11	266.200	R\$ 1.800.000,00

Após planilhar as 7 amostras foi aplicado um deságio de (-20%) sobre o valor discriminado como VALOR INTEGRAL na planilha a cima.

Fórmula de avaliação básica com a aplicação de fator deságio escolhido pelo perito avaliador (Caio Salvato).

Fórmula:

$$VI \div Alq = V. Alq - D = VF. alq$$

Pesquisa de Mercado				
Nº	Alqueires	Valor integral	Valor do Alq	Desagio de 20%
1	89	R\$ 1.368.000,00	R\$ 15.370,79	R\$ 12.296,63
2	4,5	R\$ 220.000,00	R\$ 48.888,89	R\$ 39.111,11
3	6	R\$ 700.000,00	R\$ 116.666,67	R\$ 93.333,34
4	2,8	R\$ 450.000,00	R\$ 160.714,29	R\$ 128.571,43
5	79	R\$ 3.500.000,00	R\$ 44.303,80	R\$ 35.443,04
6	5	R\$ 450.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 72.000,00
7	11	R\$ 1.800.000,00	R\$ 163.636,36	R\$ 130.909,09

*Tabela de valor de mercado com o deságio aplicado demarcado em cinza.

Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

fls. 1042

Para calcular o valor da TERRA NUA foi usada apenas as 3 primeiras amostras planilhadas e demarcada.

Aproveitando também foi realizada uma avaliação para venda do imóvel com as benfeitorias realizadas nas atuais circunstâncias.

Pesquisa de Mercado				
Nº	Alqueires	Valor integral	Valor do Alq.	Deságio de 20%
1	89	R\$ 1.368.000,00	R\$ 15.370,79	R\$ 12.296,63
2	4,5	R\$ 220.000,00	R\$ 48.888,89	R\$ 39.111,11
3	6	R\$ 700.000,00	R\$ 116.666,67	R\$ 93.333,34
Valor terra NUA			Valor Geral	R\$ 144.741,08
			Valor do Alq	R\$ 48.247,03

*Pesquisa de mercado discriminando valores finais dos Alq com ou sem benfeitorias.

Através do trabalho realizado pelo perito responsável (Caio Salvato) foi estimado o valor médio do Alqueire NU em R\$ 48.247,03.

E já para venda com o valor médio com as benfeitorias inclusas foi estimado o valor médio de R\$ 73.94,95.

Para poder chegar a um valor final da avaliação foi realizada uma homogeneização do valores achados pelo perito responsável pela avaliação (Caio Salvato) com o valor estimado pelo caro colega Auxiliar já qualificado no início do LAUDO o Sr João Claudio Manente.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 37.336,57/alq
Máximo : R\$ 56.034,85/alq

Segundo NBR 14653-3 (Análise por regressão), o valor estimado não pode extrapolar mais do que 10,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são : 61.875,00 e 132.000,00.

Para uma ÁREA total de 27 ALQUEIRES, teremos :

VALOR DE MERCADO obtido = R\$ 1.309.162,58

VALOR DE MERCADO mínimo = R\$/alq 1.008.087,28

VALOR DE MERCADO máximo = R\$/alq 1.512.940,82

*Tabela com os valores apresentados pelo Perito Auxiliar Sr João Claudio.

Valores de terra Nua	
Perito Responsável	R\$ 48.247,03
Perito Assistente	R\$ 48.487,50
Media terra Nua	R\$ 48.367,27
Diferença de valores entre as avaliações	R\$ 240,47

*Valor terra Nua.

9) Conclusão da avaliação:

Através do trabalho realizado chegamos a um valor médio para o Alqueire Nu de R\$ 48.367,27 ,e, para venda (Terra + Benfeitorias) o valor médio de R\$ 2.129.979,14, onde foi usado um intervalo de confiança de 10% para mais ou menos em ambas.

Valor do ALQUEIRES	
Valor Máximo	R\$ 53.204,00
Valor Médio	R\$ 48.367,27
Valor Mínimo	R\$ 43.530,54

*Tabela com valores (R\$) do alqueires nu.

Valor pra venda Terra + Benfeitorias	
Valor Máximo	R\$ 2.342.977,05
Valor Médio	R\$ 2.129.979,14
Valor Mínimo	R\$ 1.916.981,23

*Tabela de venda terra +benfeitorias.

Eu, Caio Salvato, perito avaliador responsável pelo presente laudo realizado, declaro que o presente laudo de avaliação mais conhecido como "PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" está 100% de acordo com as leis e normas, e que foi impresso apenas uma única (1) cópia do presente laudo de avaliação, contendo 43 páginas, 692 linhas, 2.119 palavras e 15.525 caracteres.

Mogi Mirim – SP, 23 de agosto de 2018



Caio Salvato

CRECI 157.632 / CNAI 17.701
CONPEJ 02.00.2084
Consultor Imobiliário Avaliador
"Perito em Avaliação"

10) Bibliografia:

- Livro - IBREP – Mercado Imobiliário Avaliação de Imóveis.

**Caio Salvato – CRECI 157.652 / CNAI 17.701 /
CONPEJ 02.00.2084**

fls. 1045

- Livro - ABUNAHMAN, Sergio – Curso básico de engenharia legal e de avaliações – 4º Ed, São Paulo.
- Livro - BITTENCOURT, Sibebe – Dicionário Imobiliário – 4º Ed. Santa Catarina.
- Apostila - CONPEJ – Conselho nacional dos peritos judiciais da republica federativa do brasil.
- Livro - IBREP – Documentação Imobiliário
- ABNT NBR 14.653 (Procedimentos Gerais).
- ABNT NBR 14.653-3 (Procedimentos Imóveis Rurais).

Mogi Mirim – SP, 23 de agosto de 2018



Caio Salvato

CRECI 157.632 / CNAI 17.701



CONPEJ 02.00.2084

Consultor Imobiliário Avaliador

“Perito em Avaliação”

**CAIO
SALVATO**


Consultor Imobiliário Perito em Avaliação CRECI 157.652 /
CNAI 17.701 / CONPEJ 02.00.2084

(19) 98388-0205  

caio**bs**salvato@gmail.com

End: Rua Dr João Theodoro nº 537 – Centro – Mogi Mirim – SP. Tel: Res 019 3862 - 4555 /
3552 - 3362 Cel: 019 9.8388-0205.

E-Mail: [caio**bs**salvato@gmail.com](mailto:caiobssalvato@gmail.com)


Ass. Consultor Perito em Avaliação