



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo Digital: 1014324-05.2015.8.26.0114

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

Exequente: Tiago Vinicius Missaka

Executado: Top Grade Assessoria Em Câmbio e Comércio Exterior Ltda

**Gustavo Luiz Garcia Guedes**, CRECI 133201, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

Valor sugerido para venda do sítio: **R\$ 4.855.000,00 (quatro milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).**

## CONDICÕES PRELIMINARES

A ação trata-se ordinariamente de Execução de Título Extrajudicial, e foi determinado por Vossa Excelência que seja avaliado o imóvel penhorado com área superficial de 174.000m<sup>2</sup> originada de desmembramento de área da “Fazenda São Pedro” localizada na zona rural do município de Valinhos/SP com finalidade oportuna e futura de venda judicial do imóvel.

***Importante registrar aqui, no começo deste trabalho, a dificuldade de finalizar este laudo devido à complexidade da causa e, a procura e vistoria de cada elemento comparativo homogeneizando de acordo com suas vantagens e desvantagens em relação ao imóvel da ação.***

Os quesitos formulados pelo requerente estão respondidos ao final.

## O IMÓVEL

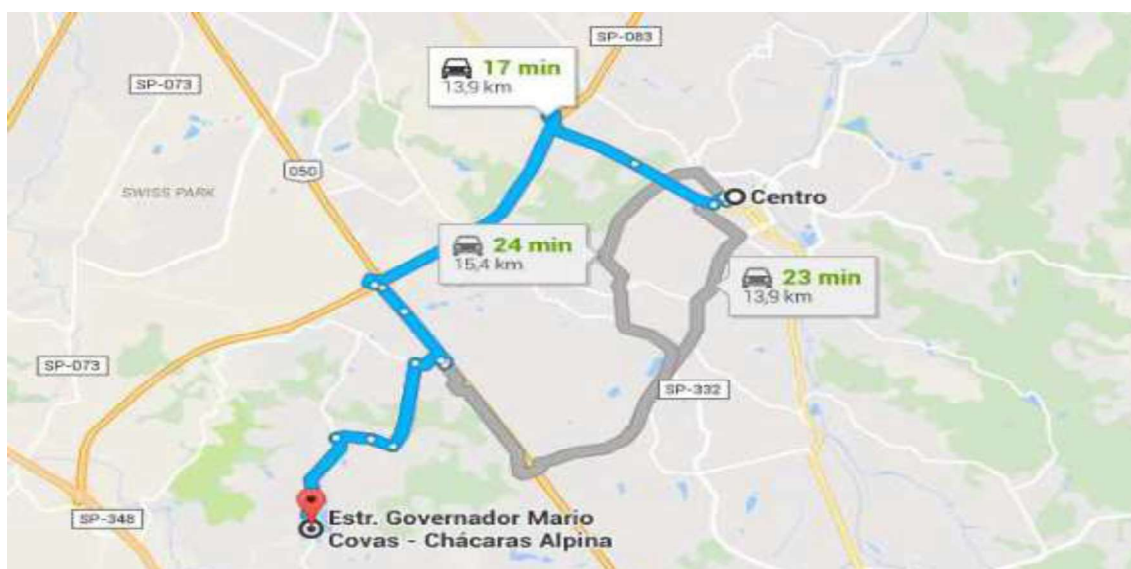
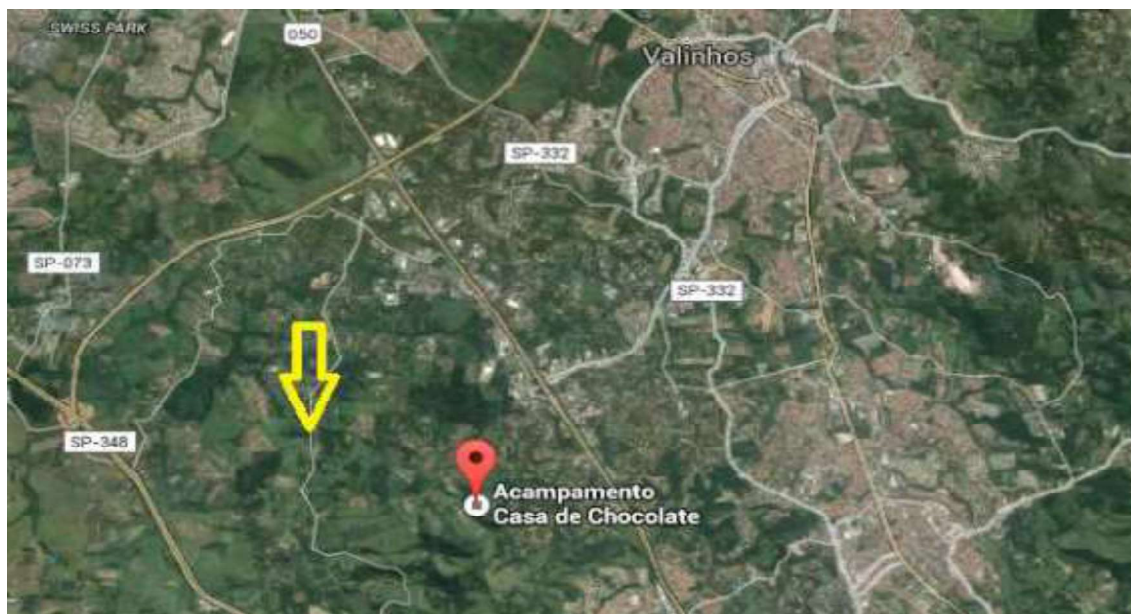
*O imóvel está Matriculado sob o n° 362 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos, e cadastrado no INCRA sob n° 624.179.001.805-1, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) 2006/2007/2008/2009, denominado "Sitio Recanto Emília" e fica localizado no Bairro Capivari, zona rural do município de Valinhos/SP, também conhecido como capital do figo roxo e lembrado pela produção de Goiaba na Região Metropolitana de Campinas. É uma cidade rica e desenvolvida da região, com alto IDH. (fonte Wikipédia).*

Outras características do imóvel e sua localidade:

- imóvel de 174.000m<sup>2</sup> localizado a 14 km do centro de Valinhos
- possui 2 casas no local, sendo ambas elas rústicas e antigas
- possui 2 lagos no local
- o sítio encontra-se em "arrendamento" para produção de figo
- possui aproximadamente 17 mil pés de figo de acordo com o arrendatário
- o acesso é efetuado por estrada asfaltada Gov. Mario Covas

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:





## VISTORIA

Na data de 20 de junho de 2016, a partir das 16h, este expertise, efetuou inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

As partes foram comunicadas por e-mail conforme anexo e se fizeram presentes o Dr. Alexandre Longo, procurador do requerente e o Sr. José Sebastião dos Santos que se apresentou como morador e arrendatário do imóvel, sendo este que propiciou o acesso e demonstrou todo o imóvel.

A visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem nenhuma ocorrência imprevista a ser relatada.



Segue fotos do imóvel avaliando:



Vista estrada do sítio



Vista estrada lateral



Cruzamento em frente ao sítio





Vista da plantação de figo



Vista do imóvel da parte superior



Vista do imóvel da parte superior





Vista do imóvel da estrada lateral



Residência do arrendatário – vista da entrada do sítio



Casa dos trabalhadores





Plantação



Lago



Plantação de figos





Horta – plantação de bananas

## FUNDAMENTAÇÃO

### CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

**“Método direto comparativo de dados de mercado”** se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtêm-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, busca-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

Fonte NBR – 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A avaliação tem como objeto o valor total do sítio com suas benfeitorias, assim sendo, a comparação e homogeneização deve ser efetuada com outros sítios que respeitem a qualificação de imóveis rurais.

Neste laudo foram considerados os tipos e qualidade dos materiais utilizados na edificação, suas características construtivas, o estado de conservação, a idade aparente, as benfeitorias efetuadas, mas principalmente os valores de negócios ofertados e efetuados neste período de tempo e nas proximidades do imóvel.

O Imóvel foi colocado a venda, anunciado em alguns sites conforme demonstrado a seguir:

- Imobiliária Leardi

Rural à venda - em Macuco

Rural à venda Macuco, Valinhos

Valor Venda **R\$ 4.900.000**

Quartos: Banheiros: M² total: Vagas:

174000

CONTATAR VER MAIS

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 28,00

- Imobiliária Remax Remo

Área rural à venda, Macuco, Valinhos - AR0081

Valor Venda **R\$ 5.300.000**

Área total **174000m<sup>2</sup>**

REMÓ IMÓVEIS

(19) 3: VER O TELEFONE

Olá, estou interessado neste imóvel que vi no Imovelweb e gostaria de receber mais informações.

Nome completo

DDD e Telefone

E-mail

CONTATAR ANUNCIANTE

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 30,00



Abaixo alguns imóveis comparados:

(a) Sítio localizado em Valinhos



Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 34,00

(b) sítio localizado em Valinhos



Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 16,00



(c) sítio localizado em Valinhos

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal Venda SP Fazendas/Sítios à venda em Valinhos Vila Capuava

### Fazenda / Sítio com 2 Quartos à Venda, 26200 m<sup>2</sup>

Vila Capuava, Valinhos, SP

**PREÇO**  
R\$ 848.000

**TIPO DE IMÓVEL**  
Fazenda / Sítio

**ÁREA TOTAL**  
26200m<sup>2</sup> (R\$ 32/m<sup>2</sup>)

**2 quartos**

**1 banheiro**

**CÓDIGO DO IMÓVEL**  
SI0002

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 32,00

(d) sítio localizado em Valinhos

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal Venda SP Fazendas/Sítios à venda em Amparo Jardim Seabra

### Fazenda / Sítio com 8 Quartos à Venda, 224200 m<sup>2</sup>

Jardim Seabra, Amparo, SP

**PREÇO**  
R\$ 3.500.000

**TIPO DE IMÓVEL**  
Fazenda / Sítio

**ÁREA TOTAL**  
224200m<sup>2</sup> (R\$ 15/m<sup>2</sup>)

**8 quartos (sendo 7 suítes)**

**10 banheiros**

**CÓDIGO DO IMÓVEL**  
ST00041

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 15,00

(e) Sítio localizado em Valinhos



## MACUCO

SÍTIO | VALINHOS

Venda - R\$ **2.800.000,00**

Ref.: ST00083

### DESCRIÇÃO

Excelente sítio de 56.657 m<sup>2</sup>, zona rural com 02 casas geminadas para meeiros, 01 barracão, lavoura permanente de uva e goiaba, com piscina, campo, churrasqueira, lago com nascente, divisa com rio capivari, imperdível! obs.: mais informações consulte nosso tel.: 3829-7999

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 49,00

(f) Sítio localizado em Valinhos

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Valinhos - Macuco

### Lote/Terreno à Venda, 56000 m<sup>2</sup>

📍 Macuco, Valinhos, SP

PREÇO: **R\$ 2.240.000**

TIPO DE IMÓVEL: Lote/Terreno

ÁREA TOTAL: **56000m<sup>2</sup>** (R\$ 40/m<sup>2</sup>)

CODIGO DO IMÓVEL: AR0426

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 40,00



## HOMOGEINIZAÇÃO DOS VALORES DO TERRENO

Comparativo	Valor do m <sup>2</sup>
<i>Imóvel A</i>	<i>R\$ 34,00</i>
<i>Imóvel B</i>	<i>R\$ 16,00</i>
<i>Imóvel C</i>	<i>R\$ 32,00</i>
<i>Imóvel D</i>	<i>R\$ 15,00</i>
<i>Imóvel E</i>	<i>R\$ 49,00</i>
<i>Imóvel F</i>	<i>R\$ 40,00</i>
<b><i>Média do m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>R\$ 31,00</i></b>

O mercado atual de negociação de sítios e fazendas na região do imóvel avaliando, vem praticando anúncios de preços em média de **R\$ 31,00 (trinta e um reais)** o m<sup>2</sup>.

Importante observar que o valor aqui apresentado é bem próximo ao valor ofertado pelas Imobiliárias que anunciam o sítio.

Considerado a diferença entre preços de anúncios e transações efetuada de venda do m<sup>2</sup>, chegamos a uma diferença de até 10%. Desta forma o valor a ser considerado deve ser de **R\$ 27,90 (vinte e sete reais e noventa centavos)** o m<sup>2</sup>.

*Assim*, o cálculo do valor fica representado:

**R\$ 27,90 (vinte e sete reais e noventa centavos) X 174.000m<sup>2</sup>**, totalizando o valor arredondado em milhar de:

***R\$ 4.855.000,00 (quatro milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).***

Nesta seara, o valor sugerido para venda do sítio em junho de 2016, arredondado em milhar é de:

***R\$ 4.855.000,00 (quatro milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).***

Campinas, 30 de junho de 2015.

Gustavo Guedes  
CRECI 133201





E-mail's:

05/07/2016 Gmail Perícia

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=b5256805e6&view=pt&search=starred&th=1555e81749640f17&siml=1555e81749640f17&siml=1555ecf38e942b17> 1/1

gusto guedes [gustoguedes@gmail.com](mailto:gustoguedes@gmail.com)

## Perícia

2 mensagens

gusto guedes <[gustoguedes@gmail.com](mailto:gustoguedes@gmail.com)> 17 de junho de 2016 10:16

Para: [elisabethsilva.adv@gmail.com](mailto:elisabethsilva.adv@gmail.com)

Bom dia!

Informo que na data de 20/06 as 16hs será efetuada visita in loco no imóvel objeto do processo 1014324.052015, para colheita de dados para confecção de um laudo legítimo.

Favor confirmar recebimento e informar presença.

att.

Gustavo Guedes - Perito

Tel. (19) 983971775

E

05/07/2016 Gmail Perícia

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=b5256805e6&view=pt&search=starred&th=1555b70fd2484bf0&siml=1555b70fd2484bf0&siml=1555b71002f7172...> ¼

gusto guedes [gustoguedes@gmail.com](mailto:gustoguedes@gmail.com)

## Perícia

5 mensagens

gusto guedes <[gustoguedes@gmail.com](mailto:gustoguedes@gmail.com)> 16 de junho de 2016 19:59

Cco: [marcoguerreiro@terra.com.br](mailto:marcoguerreiro@terra.com.br), [alexandre@marcoguerreiro.com.br](mailto:alexandre@marcoguerreiro.com.br),

[elisabethsilva.adv@gmail.com](mailto:elisabethsilva.adv@gmail.com)

Boa noite!

Informo que na data de 20/06 as 16hs será efetuada visita in loco no imóvel objeto do processo 1014324.052015, para colher dados para confecção de um laudo legítimo.

Favor confirmar recebimento e informar presença.

att.

Gustavo Guedes - Perito

Tel. (19) 983971775



## QUESITOS

1– Pode o perito descrever o imóvel a ser avaliado, apontando suas características e qualificação?

*R: Sítio de 174.000 m<sup>2</sup>, rural, terreno em sua maior extensão em aclave, com duas casas rústicas e antigas, dois lagos e com plantaçaõ de figo.*

2 – A área encontrada no local, corresponde à área descrita no registro imobiliário?

*R: Sim*

3 – O imóvel está localizado em área rural ou urbana? Há zoneamento para o imóvel? Se positivo qual é este zoneamento e qual o tipo de benfeitorias que se pode acrescer ao imóvel?

*R: Imóvel em área rural, zoneamento 6I2 – zona rural agrícola, permitido construção com até dois pavimentos*

4 – Existem benfeitorias no imóvel? Se positivo de qual tipo e pode o perito descrevê-las?

*R: Sim. Possui duas casas rústicas de aparência bem simples e antiga.*

5 – Como se dá acesso ao imóvel avaliado? Pode o Perito descrevê-lo?

*R: o acesso é feito através do trevo de Valinhos sobre a Rod. Anhanguera, sentido bairro Macuco. A estrada é asfaltada e bem conservada. Aproximadamente a 14km do centro de Valinhos. O Imóvel fica à beira da estrada.*

6 – O imóvel avaliado é atendido por infraestrutura pública, como rede de água, esgoto, luz elétrica, telefone, asfaltamento, etc? Favor explicar.

*R: Sim. Todos os serviços.*

7 – Qual o valor de mercado para venda do imóvel avaliado?

*R: R\$ 4.855.000,00 (quatro milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).*

8 – Qual o método de avaliação que foi adotado pelo perito? Pode o perito descrevê-lo, explicando os motivos que o levaram à conclusão do valor de mercado do imóvel?

*R: “Método direto comparativo de dados de mercado” se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtem-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, busca-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.*