

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO
CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 1066917-19.2016.8.26.0100

**WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO
HENRIQUE**, ambos Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos **AUTOS
DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA DE SAÚDE
ASSISTÊNCIA MÉDICA INTERNACIONAL LTDA.**, dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao
valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na
**Rodovia Prefeito Casemiro Teixeira, SP-222, Cidade de Iguape, Estado
de São Paulo, matriculado sob nº 102.540, no Primeiro CRI de Iguape.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Iguape, 05 de dezembro de 2.019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.197.000,00

(Hum milhão, cento e noventa e sete mil reais)

Data Base: dezembro / 2.019



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rodovia Prefeito Casemiro
Teixeira, SP-222, Cidade de Iguape, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 102.540, no Primeiro CRI de Iguape.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA DE SAÚDE ASSISTÊNCIA MÉDICA INTERNACIONAL LTDA.**, em curso na **2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1066917-19.2016.8.26.0100:**

Rodovia Prefeito Casemiro Teixeira, SP-222, Cidade de Iguape, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 102.540, no Primeiro CRI de Iguape.

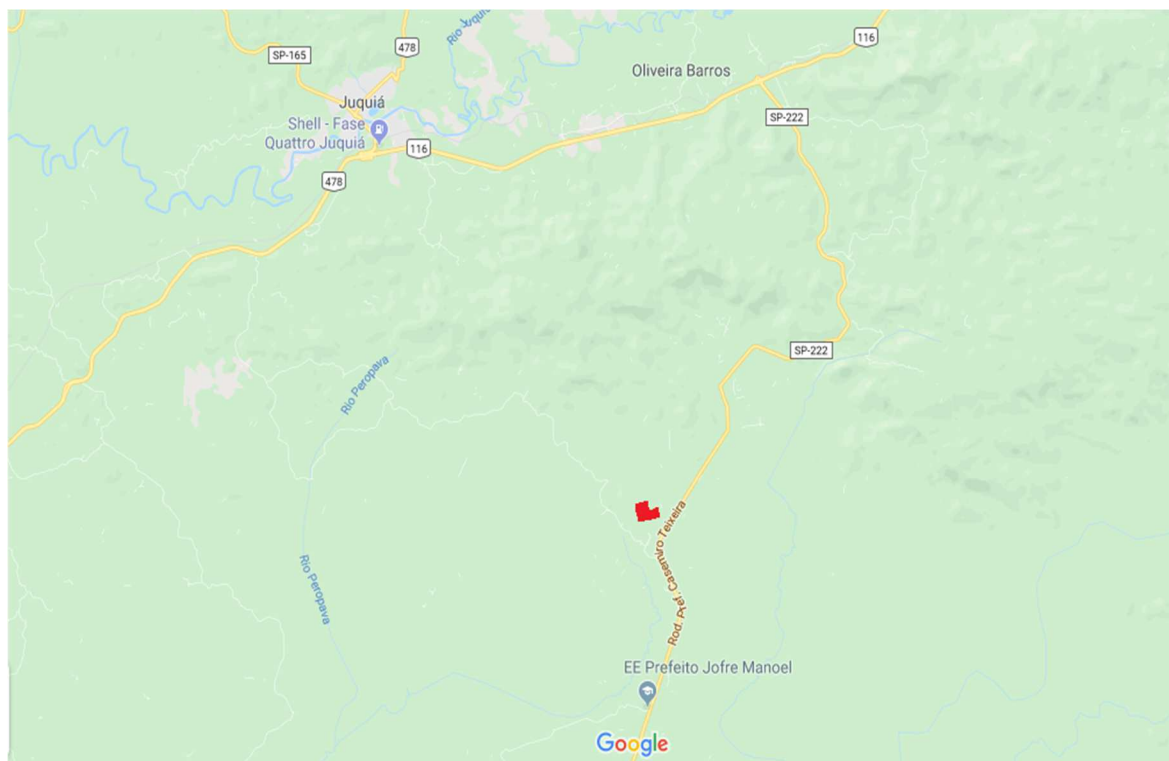
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rodovia Prefeito Casemiro Teixeira, SP-222**.

A reprodução do Mapa Oficial de Iguape, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Iguape, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona de Vida Silvestre

INSCRIÇÃO NO INCRA: 641.030.026.123-5

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2018

DADOS DO IMÓVEL RURAL # MA - PÁG. 1 / 1

CODIGO DO IMÓVEL RURAL 641.030.026.123-5	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio São Luiz		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 25/11/2015		ÁREA CERTIFICADA 0,0000	
ÁREA TOTAL (ha) 21,7800	CLASSIFICAÇÃO FUNEIRA Pequena Propriedade Improdutiva ⁶		MUNICÍPIO DO IMÓVEL RURAL IGUAPE		UF SP	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sp 222 Km 17 Lado Esquerdo Km 1	INDICADO (ha) 15,0943	IMÓVEIS RURAIS 1,08	MODULO FISCAL (ha) 16,0000	IMÓVEIS URBANOS 1,3613	FRACÇÃO DE PARCELAMENTO (ha) 3,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/IGUAPE		DATA REGISTRO 06/05/1986	CHEQUE OFÍCIO 119735	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 102541	REGISTRO R.1	LIVRO OU FOLHA 2
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) 21,7800		POSS. A ESTO TÍTULO 0,0000	POSS. POR OUTROS COLIGAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -		

DADOS DO DECLARANTE

NOME Antonio Bianco		CPF/CNPJ 544.870.728-91
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 2

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 544.870.728-91	NOME Antonio Bianco	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseio Comum	PERTECENÇA (%) 50,00
438.838.008-30	Eudézia Zaparró Bianco	Proprietário Ou Posseio Comum	50,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 05/11/2018	NÚMERO DO CCIR 23951961194	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 21/08/2019	DATA DE VENCIMENTO: 29/08/2019
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 10,73	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 7,83	VALOR COBRADO 18,56	MULTA 1,57	JUROS 0,63	VALOR TOTAL 20,78
-----------------------------	-------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	----------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTABELECIMENTO EM ÁREA DE ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
2. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. IDENTIFICAÇÃO DO ESTABELECIMENTO RURAL (DEMINERAÇÃO, RESERVA, FORTALEÇA, VEREDAS, PROMITIVA EM ÁREA DE IMÓVEL RURAL E FURTO DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL OU ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL) DE ACORDO COM O PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 2º DA LEI 474/04
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO IMÓVEL, SUA PERÍMETRO, VEDAÇÃO, FORTALEÇA, FORTALEÇA, ETC. OU EM SUAS CONDIÇÕES DE USO, O PROPRIETÁRIO DEVE DECLARAR A ALTERAÇÃO À FUNDAÇÃO DE REFORMA AGRÁRIA E INFORMAR A SITUAÇÃO DO IMÓVEL RURAL
3. A FUNDAÇÃO DE REFORMA AGRÁRIA NÃO GARANTE A EFETIVAÇÃO DO CADASTRO, NÃO GARANTE O DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, NÃO GARANTE A PRESCRIÇÃO DO ARTIGO 1º DO INC. II DO ARTIGO 1º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E NÃO GARANTE A EFETIVAÇÃO DO CADASTRO
4. A TAXA DE VENCIMENTO CADASTRAL É DE R\$ 7,83 POR ANO, INCLUSIVE EM CASO DE FURTO DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL OU ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL, DE ACORDO COM O PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 2º DA LEI 474/04
5. O TERMO "MUNICÍPIO DO IMÓVEL RURAL" NÃO SE REFERE À LOCALIDADE DO IMÓVEL RURAL, MAS AO MUNICÍPIO DO CADASTRO DO IMÓVEL RURAL, DE ACORDO COM O PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 2º DA LEI 474/04
6. IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIMENTO RURAL DE ACORDO COM O ARTIGO 2º DO INC. II DO ARTIGO 1º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL
7. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DE ACORDO COM O ARTIGO 2º DO INC. II DO ARTIGO 1º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. OBRIGATORIO DOCUMENTO DE RECEBIMENTO DE PAGAMENTO DE IMÓVEL RURAL
2. OBRIGATORIO TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUE SOMENTE DATA DE VENCIMENTO DEMONSTRAR SEMPRE PARA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA TAXA DE VENCIMENTO DE IMÓVEL RURAL E ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
3. OBRIGATORIO VALOR COM A QUANTIDADE TAXA
4. A DEDUÇÃO DE TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DE ACORDO COM O PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 2º DA LEI 474/04
5. A FUNDAÇÃO DE REFORMA AGRÁRIA NÃO GARANTE A EFETIVAÇÃO DO CADASTRO, NÃO GARANTE O DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, NÃO GARANTE A PRESCRIÇÃO DO ARTIGO 1º DO INC. II DO ARTIGO 1º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E NÃO GARANTE A EFETIVAÇÃO DO CADASTRO
6. A TAXA DE VENCIMENTO CADASTRAL É DE R\$ 7,83 POR ANO, INCLUSIVE EM CASO DE FURTO DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL OU ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL, DE ACORDO COM O PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 2º DA LEI 474/04
7. O TERMO "MUNICÍPIO DO IMÓVEL RURAL" NÃO SE REFERE À LOCALIDADE DO IMÓVEL RURAL, MAS AO MUNICÍPIO DO CADASTRO DO IMÓVEL RURAL, DE ACORDO COM O PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 2º DA LEI 474/04

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso rural.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de serviços, loja de conveniência, borracharias, postos de combustível, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com o Decreto Estadual nº 30.817, de 30 de novembro de 1.989 que Regulamenta a Área de Proteção Ambiental da Iguape, criada pelo Decreto n.º 26.881, de 11 de março de 1987, declara a mesma APA como de Interesse Especial e cria, em seu território, Reservas Ecológicas e Área de Relevante Interesse Ecológico, a Zona de Vida Silvestre foi delimitada na área onde se concentram os recursos naturais cuja destruição ou degradação são vedadas por legislação específica e onde a ocupação já encontra obstáculos decorrentes da própria dinâmica do ecossistema, zona de avaliação "Zona de Vida Silvestre".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Terreno Ondulado;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape	
MATRICULA	FOLHA	Edule Cardoso ESCRIVÃO	
102.540	01		

Matrícula nº 102.540, realizada aos 08 de maio de 1.986, do imóvel se-
guinte: Gleba B, subdivisão da gleba nº 46, 5ª Perímetro de Iguape, municí-
pio e comarca de Iguape, com a área de 226,900 m² = 22,69 Ha, com os li-
mites e confrontações seguintes: Esta medição teve início no marco 0 cra-
vado na divisa de Isidoro Gurevich e Antonio Bianco e Euclides Z. Bianco,
onde segue confrontando com o mesmo proprietário no rumo 64º 02 S.W e dis-
tância de 173,00 m. até o marco nº 1. Deste segue confrontando com Anto-
nio Bianco e Euclides Z. Bianco nos seguintes rumos e distâncias: mar 1 -
2 rumo 84º 00 S.W. distância de 30,00 m.; marco 2-3 rumo 73º 06 N.W. dis-
tância de 61,00 m.; marco 3-4 rumo 52º 31 N.W. distância de 33,97 m.; mar-
co 4-5 rumo 26º 01 N.W. distância de 55,12 m.; marco 5-6 rumo 18º 13 S.W.
distância de 68,01 m.; marco 6-7 rumo 27º 30 N.W. distância de 18,96 m.;
marco 7-8 rumo 37º 58 N.W. distância de 31,50 m.; marco 8-9 rumo 27º 19 /-
N.W. distância de 31,99 m.; marco 9-10 rumo 44º 00 N.W. distância de 24,19
m.; marco 10-11 rumo 12º 09 N.W. distância de 20,58 m.; marco 11-12 rumo-
1º 18 N.W. distância de 23,07 m.; marco 12-13 rumo 2º 09 N.W. distância de
29,22 m.; marco 13-14 rumo 0º 16 N.W. distância de 33,54 m.; marco 14-15 -
rumo 1º 53 N.W. distância de 41,99 m.; marco 15-16 rumo 75º 20 N.W. dis-
tância de 36,64 m.; marco 16-17 rumo 75º 50 N.W. distância de 44,81 m.;
marco 17-18 rumo 40º 40 S.W. distância de 72,00 m.; marco 18-19 rumo 53º-
35 S.W. distância de 37,53 m.; marco 19-20 rumo 63º 10 S.W. distância de /-
41,81 m.; marco 20-21 rumo 70º 30 S.W. distância de 60,60 m. Do marco 21
ao 22 segue confrontando com Luiz de Oliveira no rumo 13º 22 S.W e dis-
tância de 94,00 m. Do marco 22 ao 33 segue confrontando com Santino R. -
de Oliveira nos seguintes rumos e distâncias: marco 22-23 rumo 13º 22 S.W
distância de 34,97 m.; marco 23-24 rumo 21º 04 S.W. distância de 55,79 m;
marco 24-25 rumo 3º 20 S.W. distância 85,36 m; marco 25-26 rumo 10º 59 N.W
distância 45,82 m.; marco 26-27 rumo 0 36 N.W. distância de 32,10 m.; mar-
co 27-28 rumo 7º 36 N.W. distância 35,96 m.; marco 28-29 rumo 2º 39 S.W.-
distância 11,46 m.; marco 29-30 rumo 0º 06 N.W. distância 64,77 m.; marco
30-31 rumo 5º 43 N.W. distância 32,43 m; marco 31-32 rumo 1º 18 N. dis-
tância 35,06 m.; marco 32-33 rumo 8º 07 S.W. distância 18,99 m.; defletin-
do a direita segue confrontando com Gilberto de S. Barros com os seguin-
tes rumos e distâncias: marco 33-34 rumo 83º 37 N.E. distância 32,28 m.;
marco 34-35 rumo 87º 42 N.E. distância 24,97 m.; marco 35-36 rumo 18º 22-
S.E. distância 36,10 m.; marco 36-37 rumo 15º 32 S.E. distância 55,58 m.;
marco 37-38 rumo 1º 21 S.E. distância 40,02 m.; marco 38-39 rumo 8º 13 N.E
distância 26,80 m.; marco 39-40 rumo 34º 42 S.E. distância de 22,88 m.; -
marco 40-41 rumo 71º 22 S.E. distância 40,87 m.; marco 41-42 rumo 59º 28-
S.E. distância 58,17 m.; marco 42-43 rumo 40º 32 S.E. distância de 38,39 m
marco 43-44 rumo 53º 26 S.E. distância 98,81 m.; marco 44-45 rumo 56º 21-
S.E. distância 49,65 m.; marco 45-46 rumo 83º 37 S.E. distância 28,00 m.;
marco 46-47 rumo 80º 52 S.E. distância 15,00 m., confrontando com Antonio
Bianco e Euclides Z. Bianco segue nos seguintes rumos e distâncias: marco
47-48 rumo 22º 20 S.E. distância 501,98 m; marco 48-0 rumo 1º 35 N.E. dis-
tância 102,35 m. Fechando assim o perímetro da gleba B com a área de /-
226,900 m². ou 22,69 Ha.- Imóvel cadastrado no INCRA. sob nº 641.030.026.
123-5.- PROPRIETÁRIOS: ANTONIO BIANCO, brasileiro, solteiro, maior, lavra-
dor, RG. nº 3.335.939-SP., CPF. nº 544.870.728-91; EUCLIDES ZAPAROLI /-
BIANCO, brasileiro, solteiro, maior, lavrador, RG. nº 6.671.855-SP., CPF.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

MATRÍCULA

102.540

FOLHA

01

VERSO

CPF. nº 438.838.008/30, residentes e domiciliados na Estrada Bigua-Iguape neste município de Iguape e ISIDORO GUREVICH, brasileiro, do comércio, RG nº 3.170.486-SP., CPF. nº 449.944.948-06 e sua mulher SUSANA STUCKGOLD /- GUREVICH, argentina, do lar, RG. para estrangeiros nº 3.227.005-DOPS/SP, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, à Al. Campinas 967, aptº 21.- TRILIC /- ACQUISITIVO: Registro 1 da matrícula 83.404.

O Escrevente: _____ O Escrivão: _____

R.1/ 102.540.- Conforme Escritura Pública de Divisão, lavrada nas notas do 2º Cartório de Iguape, livro 175, fls. 45 a 48, aos 22 de maio de 1.986, o imóvel matriculado, avaliado em Cr\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzados), ficou pertencendo exclusivamente a ISIDORO GUREVICH, acima qualificado. - Dou fé.- Iguape, 08 de maio de 1.986.- Protocolo nº 74.321.

O Escrevente: _____ O Escrivão: _____

AV.2/102.540.- Certifico que, a requerimento do proprietário e de acordo com a documentação arquivada em cartório, tendo em vista o que dispõe o item IV do art. 53 da Instrução Normativa nº 001/80, de atendimento ao que determina a Lei 4.771/65 (Florestal) arts. 15 e 44, que a floresta ou forma de vegetação existente numa área de 14,48 hectares, compreendidas nos limites indicados no memorial descritivo e no mapa em anexo e perfeitamente delimitados, fica gravada para forma de utilização limitada, não podendo nele ser feita qualquer tipo de exploração e não ser mediante autorização do I.B.D.F. (-Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal-). Dou fé. Iguape, 10 de julho de 1.989.- Protocolo nº: 98.872

O Escrevente: _____ O Escrivão: _____

AV.3 - Por Escritura Pública lavrada em 17 de dezembro de 1.991, no Cartório do Registro Civil e Tabelionato da Comarca e Município de Miracatú, Distrito de Pedro Barros, deste Estado, livro 030, fls.089/090, verifica-se que o imóvel atualmente é Cadastrado Pelo INCRA. sob no 641-030-031.810-5; Microfilme DP. 80 000 017 01723 07; Nome do imóvel Gleba nº 456 G1 e Trimirim; Município do imóvel: Iguape; UF - SP.; Área total ha. 22,0; Mód. fiscal 16,0; Nº de Módulos fiscais 1,0; Fração Mínima - 3,0. Dou fé.- Iguape, 08 de janeiro de 1.992.- Eu Walmir Pereira, Auxiliar, pesquisei. Eu 73 Amargo, Escrevente, datilografei. Eu _____, Escrevente Autorizado, conferi e subscrevi.

R.4 - Pela Escritura Pública lavrada em 17 de dezembro de 1.991, no Car-

(continua na folha 02)

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito encontra-se edificada a casa de caseiro, com características de uso residencial, encerrando área total construída de 215,00 m².

As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01



**VISTA DA SP-222, RODOVIA PREFEITO CASEMIRO TEIXEIRA, SENTIDO
JUQUIÁ-IGUAPE.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



**VISTA DA VIA DE SERVIDÃO NO KM 17, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE AS CARACTERÍSTICAS DA
REGIÃO.**

FOTO 04



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 05



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL.

FOTO 06



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA LATERAL ESQUERDA DO IMÓVEL.

FOTO 07



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DAS BENFEITORIAS CONSTRUIDAS SOBRE O TERRENO.

FOTO 08



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CASA DO CASEIRO.

FOTO 09



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 10



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO TERRENO.

FOTO 11



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE PLANTAÇÃO DO IMÓVEL.

FOTO 12



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

FOTO 13



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ACLIVIDADE DO IMÓVEL.

FOTO 14



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO TERRENO.

FOTO 15



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será usado o método comparativo publicado por Cristiano Augusto Deslandes, em publicação intitulada "Avaliação de Imóveis Rurais", Editora Aprenda Fácil, no ano de 2.002.

i) Na referida publicação temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$VT = AT \times Vu$, sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A capacidade de uso da terra para produção, bem como seu potencial de geração de renda. Para tanto, utilizam-se os parâmetros do "Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra" - ETA, do ano de 1.971, estabelecendo as diferenças entre 8 (oito) classes de solos. A classificação, bem como sua escala de valores (MOREIRA, J.O., 1.997, "Princípios de Engenharia de Avaliações", Editora Pini, 4ª. Edição), são mostradas abaixo.

Terras Cultiváveis:

Classe I - Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Classe III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:

Classe V - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.

Classe VI - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

Classe VII - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.

Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.

Classe VIII - Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

CAPACIDADE DO USO DO SOLO E SEU RELATIVO VALOR A CADA CLASSE, EM FUNÇÃO DO PERCENTUAL DA RENDA LÍQUIDA	
Classe do Solo	Escala de Valor (% de renda líquida)
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00

c) Para compensações entre melhoramentos existentes serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

d) Para considerações entre diferentes tipos de topografia serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da riqueza da rede hidrográfica dos elementos, levando em consideração quantidade, qualidade e distribuição de águas superficiais das propriedades. A homogeneização é realizada segundo a tabela mostrada abaixo:

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc.	Entre 1,30 e 1,50 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos

	Recursos Artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	
Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Normal	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc.	Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos

	Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	
Regular	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da forma de acesso à propriedade. As situações de referência são mostradas na tabela abaixo:

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da área, com o emprego das equações abaixo apresentadas.

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) < 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[4]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) \geq 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[8]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

Onde AEP corresponde à área do elemento pesquisado e AEA é representado pela área do elemento avaliando.

h) Para considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função do posicionamento de unidades padronizadas será utilizada, se constatada sua influência no preço de mercado, através de pesquisa mercadológica, tal como previstos na referida publicação.

i) Atualização dos elementos comparativos será realizada, quando necessária, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

j) 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: área non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alimentação com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrições ecológicas e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza....0,10

Reserva Florestal.....0,10

IV - CALCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

qm_f = R\$ 44.672,86 / ha - Data Base: dezembro/2019

OBS: O valor unitário, de **R\$ 44.672,86 / ha (quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e seis centavos)**, foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

ELEMENTO DE Nº 01

LOCAL	Área a venda em Iguape
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Iguape
DATA	04/12/2.019
FONTE	Zelo Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(19) 3739-3377
DIMENSÕES	0,44 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 450.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	600,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 550.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 100.000,00	
B) Área	0,44 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,10	0,91
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,20	0,92
I) Fator de Área	0,37	0,37

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 50.217,00 / ha.$$

ELEMENTO DE N° 02

LOCAL	Área a venda em Iguape - Ref.: Fa0002
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Iguape
DATA	04/12/2.019
FONTE	Alo Consultoria
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(13) 3345-9192
DIMENSÕES	121,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.500.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Montanhoso
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Regular

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.500.000,00	
B) Área	121,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,55	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,00 / 0,80	1,25
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	1,52	1,52

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 36.331,17 / ha.$$

ELEMENTO DE N° 03

LOCAL	Área a venda em Iguape - Ref.: Fa0002
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Iguape
DATA	04/12/2.019
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Renato
TELEFONE	(11) 4324-9946
DIMENSÕES	67,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 5.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 5.000.000,00	
B) Área	67,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,10	0,91
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,20	0,92
I) Fator de Área	1,14	1,14

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 50.591,10 / ha.$$

ELEMENTO DE N° 04

LOCAL	Área a venda em Iguape - Ref.: 49399
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Iguape
DATA	04/12/2.019
FONTE	Pantera Imóveis
INFORMANTE	Sra. Carla
TELEFONE	(11) 2884-6500
DIMENSÕES	180,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 2.850.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Regular

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 2.850.000,00	
B) Área	180,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,55	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	1,68	1,68

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 40.997,52 / ha$$

ELEMENTO DE N° 05

LOCAL	Área a venda em Iguape - Ref.: SI0006
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Iguape
DATA	04/12/2.019
FONTE	Perola Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(19) 3233-2622
DIMENSÕES	67,80 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.600.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Regular

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.600.000,00	
B) Área	67,80 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,55	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,20	1,08
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	1,15	1,15

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 45.227,49/ ha.$$

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/ha)
01	R\$ 50.217,00
02	R\$ 36.331,17
03	R\$ 50.591,10
04	R\$ 40.997,52
05	R\$ 45.227,49
TOTAL	R\$ 223.364,28

MÉDIA ARITMÉTICA

R\$ 223.364,28 = R\$ 44.672,86 / ha

05

Limite Inferior (-30%) = R\$ 31.271,00/ ha.

Limite Superior (+30%) = R\$ 58.074,71/ ha.

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média,
vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 44.672,86 / ha

Data Base: dezembro/2019

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado

At = 22,69 ha

Média Saneada = R\$ 44.672,86 / ha

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times At$

$VT = R\$ 44.672,86 / ha \times 22,69 ha$

$VT = R\$ 1.013.627,12$

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 1.014.000,00

(Hum milhão e quatorze mil reais)

Data Base: dezembro/2019

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$$V_u = 1,0564 \times R\$ 1.432,92/m^2 = R\$ 1.513,79/m^2;$$

Área Construída: 215,00 m²;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 215,00 \text{ m}^2$;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.513,79/\text{m}^2$;

$R = \text{valor residual} = 0,20$;

$X = \text{Idade estimada} = 30 \text{ anos}$;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos}$;

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples a importantes;

$K = 0,456$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 215,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.513,79/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,456 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 183.822,05}$$

(Cento e oitenta e três mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinco centavos)

Data Base: dezembro/2019

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.013.627,12 + R\$ 183.822,05$$

$$VI = R\$ 1.197.449,17$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 1.197.000,00}$$

(Hum milhão, cento e noventa e sete mil reais)

Data Base: dezembro/2019

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rodovia Prefeito Casemiro Teixeira, SP-222, Cidade de Iguape, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 102.540, no Primeiro CRI de Iguape**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA DE SAÚDE ASSISTÊNCIA MÉDICA INTERNACIONAL LTDA.**, em curso na **2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1066917-19.2016.8.26.0100**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.197.000,00

(Hum milhão, cento e noventa e sete mil reais)

Data Base: dezembro / 2.019

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 46 (quarenta e seis) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Iguape, 05 de dezembro de 2.019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365