

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DA COMARCA DE GUARATINGUETÁ

Processo Digital nº: 1000599-82.2016.8.26.0220
Classe - Assunto: Carta Precatória Cível
Requerente: Banco Bradesco S.A.
Requerido: Marcelo Stiebler Vilela Leite e outro

Paulo Gabriel Freire, engenheiro civil, CREA 0600 55.679 0, Perito nomeado nos autos do processo em apígrafe, tendo examinado os autos e procedido as vistorias e levantamentos necessários, vem, com todo respeito, apresentar para apreciação de VOSSA EXCELÊNCIA, as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

458

1 – PRELIMINARES

Este laudo técnico visa avaliar os imóveis rurais objetos das matrículas 15.171 e 5.130, localizados no Bairro da Rocinha, em Guaratinguetá, ambos registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá – SP, segundo consta do processo 1000599-82.2016.8.26.0220, que tramita junto a Segunda Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá.

2 – TÓPICOS DOS AUTOS

2.1 – Bens Penhorados

Os bens penhorados, segundo os autos, estão assim descritos:

1- Imóvel rural, situado no município de Guaratinguetá - SP, bairro da Rocinha, desmembrada da parte da Gleba 08 da Fazenda Pinheirinho, matriculada sob nº 15.171;

2- Uma propriedade rural situada no município de Guaratinguetá - SP, bairro da Rocinha localizada na Fazenda Pinheirinho, constituída por parte da gleba 08, matriculada sob nº 5.130, ambas registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá - SP.

2.2 – Nomeação de Perito

Sendo necessária a avaliação do imóvel objeto de partilhas, o signatário deste laudo foi distinguido com sua nomeação para atuar no feito, em conformidade com o R. Despacho de fls. 40, exarado pela Exma. Sra. Dra. Juliana Salzani, Juíza de Direito.

3 – OS BENS OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Os imóveis objetos da avaliação encontram-se descritos nas Matrículas 15.171 e 5.130 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, tendo, respectivamente, as seguintes áreas:

Matricula 15.171	12,41 ha
Matricula 5.130	33,61 ha

Das vistorias, verificamos que esses imóveis são confrontantes e possuem benfeitorias.

As cópias digitalizadas parciais das matrículas dos imóveis constam do laudo em forma de anexo.

4 – DOCUMENTOS TÉCNICOS

Nos autos da carta precatória consta apenas a cópia da Matrícula 15.171, cuja área totaliza 12,41 ha.

Este perito obteve a cópia digitalizada da matrícula 5.130, onde consta a área de 33,61 ha.

Esses imóveis são contíguos e forma um só todo que é, atualmente, denominado "Fazenda Estância Santa Rita".

5 - VISTORIAS

Após o estudo dos autos, realizamos as vistorias e diligências necessárias à avaliação.

As vistorias e diligências necessárias para a elaboração do presente laudo foram feitas no transcorrer dos meses de junho e julho, ocasiões em que vistoriamos os imóveis, levantando suas principais características e demais dados relevantes à confecção do laudo.

Após vistoriarmos os imóveis, percorremos a região do mesmo em busca de elementos parâmetros de avaliação, dando início à pesquisa de mercado, a qual foi concluída junto à corretores de imóveis e imobiliárias de Guaratinguetá.

Os imóveis foram vistoriados pessoalmente pelo signatário do laudo, estando acompanhado do Sr. Marcelo Stiebler Vilela Leite, proprietário dos imóveis.

Observação: não foram feitas investigações específicas concernentes a defeitos no título, invasões, hipotecas, superposição de divisas e outros elementos que não objetos da avaliação.

6 – CARACTERIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO BEM

6.1 – Localização

Os imóveis estão localizados em estrada vicinal municipal, cujo início se dá na altura do Km 3 + 770 m da rodovia SP João Martins Corrêa, rodovia que liga a cidade de Guaratinguetá à cidade de Lagoinha, daí segue-se pela estrada vicinal a distancia aproxima-

da de 3,70 Km, atingindo a porteira principal da fazenda, Long. 488482,08 E / Lat. 746.2303,455 S.

6.2 – Acessibilidade

A rodovia João Martins Corrêa, que liga Guaratinguetá á cidade de Lagoinha, é asfaltada, já a estrada vicinal que dá acesso ao imóvel avaliando é em leito de terra batida, permitindo, na ocasião das vistorias, bom acesso aos imóveis.

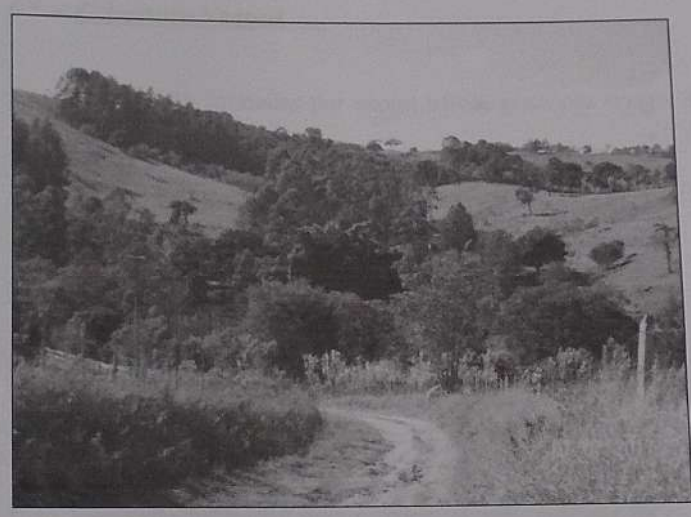


Foto 01 – Estrada – Acesso ao Imóvel

6.3 – Serviços e Benefícios Públicos

O local do imóvel é servido por energia elétrica, já, o Bairro da Rocinha possui escola municipal, unidade básica de saúde e diversos estabelecimentos comerciais, cooperativa, supermercado e farmácia.

6.4 – Características Físicas / Climáticas / Hídricas

Topografia: Leve ondulada e superfície movimentada, formada por outeiros, com declividades variando de 25% a 35%. Visualmente, constata-se que 80% da propriedade é tratorável, trator de pneu.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 25AAMD7A

Solo: Predomina Podzólico Vermelho Amarelo – PVA distrófico, com ocorrência de Argissolos Vermelhos distrófico e Cambissolos haplicos, todos com textura média/argilosa, com A moderado.

Clima: Temperado com inverno seco, tipo CWA na classificação de Köppen, com temperatura média de 22 C, variando máxima de 35C e mínima de 9 C, e precipitação ao redor de 1800mm/ano.

Água: A fazenda possui boas aguadas, nascentes, córregos e riachos, com bom volume de água; há no local diversos lagos.

6.5 – Cobertura Vegetal

As pastagens são formadas por capim tifton, gramínea texana e capim brachiária.

Constatamos a existência de mata nativa e mata ciliar ao longo dos riachos e córregos.

6.6 – Capacidade de Uso da Terra

As terras locais possuem pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos, assim, podem ser enquadradas, quanto a capacidade de uso da terra, na Classe II.

Suas terras são indicadas para culturas anuais, culturas de ciclo curto, aquelas que concluem seu ciclo produtivo em um ano ou em menor tempo.

6.7 – Caracterizações Gerais

A propriedade rural encontra-se delimitada através de cercas divisórias, que, segundo o proprietário, estão sendo respeitadas. O imóvel é cortado por um rio de porte médio, constatando-se a preservação de sua mata ciliar; há diversos lagos e nascentes próprias.

A propriedade possui estradas internas que dão acesso aos diversos pastos.

6.8 – Áreas dos Imóveis

Os imóveis objetos da avaliação encontram-se descritos nas Matrículas 15.171 e 5.130 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, tendo, respectivamente, as seguintes áreas:

462

Matricula 15.171	12,41 ha
Matricula 5.130	33,61 ha

Atualmente o imóvel é denominado "Fazenda Estância Santa Rita".

Para a presente avaliação, assume-se que as dimensões do título e informações dos autos estão corretas e que o título de propriedade é bom, livre e desembaraçado.

As benfeitorias existentes nos imóveis não estão averbadas nas suas matrículas.

6.9 – Caracterizações das Benfeitorias

Nos imóveis foram implantadas diversas benfeitorias que contribuem para a exploração local, constituídas por casas, galpões, estábulos, etc.

6.9.1 - Casa Sede

Casa térrea com sala de visita conjugada com sala de jantar, quatro dormitórios, sendo uma suíte, um banheiro, um lavabo, cozinha, um apartamento externo, um escritório, área de serviço, garagem e varanda. Paredes em tijolos maciços, forro em laje, e cobertura através de telhas estilo colonial do tipo capa/canal. O piso em Lajotas cerâmicas. As Janelas e vitros são metálicos, as portas internas madeira. As paredes são revestidas com argamassa mista e massa corrida, áreas molhadas em azulejos. As instalações elétricas / hidráulicas estão em funcionamento; há aquecedor solar com pontos de água quente em todos os cômodos. A pintura das paredes e lajes é em látex; as esquadrias metálicas são esmaltadas, as de madeira são envernizadas. Área – Corpo principal 221,00 m²; varanda / garagem 192,00 m² (correspondente à área equivalente de 0,75 x 192,00 m² = 144,00 m²), logo a área considerada será 365,00 m². Sua idade aparente é de 15 anos, vida referencial de 60 anos, padrão – médio, com enquadramento – 1,212. O estado da edificação é "d", entre regular e necessitando de reparos simples, sendo a depreciação pelo obsolescência e pelo estado funcional correspondente à 0,820.

Junto à casa sede há uma piscina ovalada, com área aproximada de 105,00 m² (15,00 m x 7,00 m).

Há áreas ajardinadas no entorno da casa sede e piscina.

No croqui de situação a casa sede está indicada com o número 1.

Vide anexo a este laudo croqui de situação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

463

fig. 73

7

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790



Foto 02 – Casa Sede – Fachada.
Áreas avarandadas.



Foto 03 – Casa Sede – Vista Lateral da Orla da Piscina.



Foto 04 – Casa Sede – Vista dos Fundos / Orla da Piscina.



Foto 05 – Orla da Piscina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000598-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

466

6.9.2 – Casas de Colonos

No local há cinco casas de colonos, três, atualmente sem ocupação e duas abandonadas. As duas casas abandonadas estão localizadas no imóvel objeto da matrícula 15.171, e as demais casas no imóvel objeto da matrícula 5.130.

6.9.2.1 – Casas de Colonos Localizadas na Matrícula 5.130

São três casas térreas, em alvenaria de lajotas, sendo cobertas com telhas romanas e uma com telhas francesas, duas forradas com laje e a outra com forro de madeira. Piso frio, cerâmico, paredes revestidas com argamassa, paredes da cozinha e banheiro com revestimento cerâmico frio, janelas, vitros e portas externa metálicas, portas internas de madeira. Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento. As paredes pintadas em látex e as esquadrias esmaltadas, as portas envernizadas. As três casas perfazem a área total de 200,00 m². Tem idade aparente de 15 anos, vida referencial de 70 anos, padrão econômico com enquadramento 0,672, estado da edificação “d”, correspondente à depreciação por obsolescência e pelo estado de conservação de 0,772.

Todas as casas de colonos estão desocupadas.

No croqui de situação essas casas de colonos estão indicadas com os números 3, 4 e 5.



Foto 06 – Casa de Colono.

Notar que são casas relativamente boas com padrão urbano. Na ocasião das vistorias, as casas de colonos estão sem ocupação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 25AA07A.



Foto 07 – Casa de Colono.

Notar que são casas relativamente boas, padrão urbano.
As casas de colonos dessas fotos 6, 7 e 8 estão localizadas no
acesso à propriedade.



Foto 08 – Casa de Colono.

Notar que as casas são relativamente boas, padrão urbano.

467

6.9.2.2 – Casas de Colonos Localizadas na Matrícula 15.171

As casas localizadas na matrícula 15.171, abandonadas, são duas casas simples, padrão proletário, construídas em alvenaria de tijolos e lajotas, cobertura em telhas cerâmicas do tipo francesa, sem forro, piso cimentado, vitrôs e janelas de ferro, portas de madeira, as instalações elétricas estão cortadas, as hidráulicas em situação precária. As paredes são revestidas com argamassa e pintura em caiçã. A área dessas duas casas perfaz o total de 137,00 m². Essas casas estão abandonadas. Para efeito de avaliação, este perito considerará um valor estimativo, na ordem de 10% do R8N/CUB (R\$ 1.219,60) por metro quadrado.

Essas casas encontram-se abandonadas, mas são passíveis de recuperação.

No croqui de situação essas duas casas de colonos estão indicadas com os números 6 e 7.



Foto 09 – Casa de Colono.
Essa casa encontra-se abandonada.
Matrícula 15.171

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.



Foto 10 – Casa de Colono.
Essa casa encontra-se abandonada.
Matricula 15.171

6.9.3 – Instalações de Uso Rural

Todas as instalações de uso rural estão localizadas no imóvel objeto da matrícula 5.130.

6.9.3.1 - Baías

Existem três baías, todas em alvenaria, paredes revestidas com argamassa mista, cobertura com telhas francesas, com esquadrias metálicas e madeira, contrapiso de concreto. As baías possuem áreas distintas: baía 1 – 202,00 m², baía 2 – 104,00 m² e baía 3 – 95,00 m², totalizando 401,00 m².

Essas baías estão atualmente sem ocupação, mas estão em bom estado de conservação e prontas para uso. Para efeito de avaliação, este perito considerará um valor estimativo, na ordem de 30% do R8N/CUB (R\$ 1.219,60) por metro quadrado, desconsiderando sua depreciação (obsolescência/estado de conservação).

No croqui de situação essas três baías estão indicadas com os números 8, 9 e 10.

469



Foto 11 – Baia.

A baia aqui retratada está localizada à direita da foto e tem 95,00 m²; no lado esquerdo está o galpão aberto com área de 80,00 m².



Foto 12 – Baia.

No croqui elucidativo esta baia está indicada sob nº 10.

**Foto 13 – Baías.**

A baía maior tem 202,00 m² já, a menor, à direita, tem 104,00 m².
No croqui elucidativo essas baías estão indicadas sob n^o 8 e n^o 9.

**Foto 14 – Baías.**

Vista frontal da baía.

No croqui elucidativo essa baía está indicada sob n^o 8.

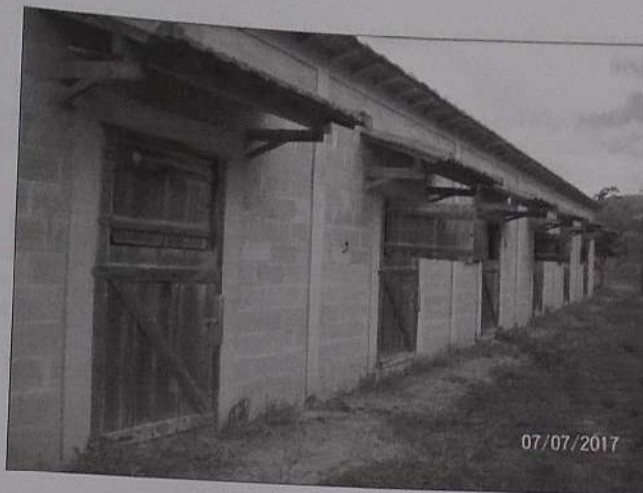


Foto 15 – Baías.
Vista frontal da baía.
No croqui elucidativo essa baía esta indicada sob nº 9.



Foto 16 – Galpão.
No croqui elucidativo esse Galpão está indicado sob nº 11.

472

6.9.3.2 - Galpões

Existem quatro galpões, sendo três em bom estado de conservação e uso e um abandonado.

Esses galpões possuem áreas distintas: galpão 1 – 167,00 m², galpão 2 – 147,00 m², galpão 3 – 80,00 m² e galpão 4 – 80,00 m². O galpão 3 está abandonado, assim os galpões em boas condições totalizam 394,00 m².

Essas galpões estão atualmente sem ocupação e, exceto um, estão em bom estado de conservação e prontas para uso. Para efeito de avaliação, este perito considerará um valor estimativo, na ordem de 15% do R8N/CUB (R\$ 1.219,60) por metro quadrado. O galpão abandonado será considerado sem valor comercial.

No croqui de situação esses quatro galpões estão indicados com os números 11, 12, 13 e 14.

6.9.3.3 – Demais Dependências

Na propriedade há outras dependências, tais como: cocheira (praça alimentação), chiqueiro, instalações de roda d'água e quadra de tênis.

Essas instalações, devido suas atuais condições, não são passíveis de avaliação sendo, portanto, o seu valor desconsiderado em nossa avaliação.



Foto 17 – Praça alimentação.

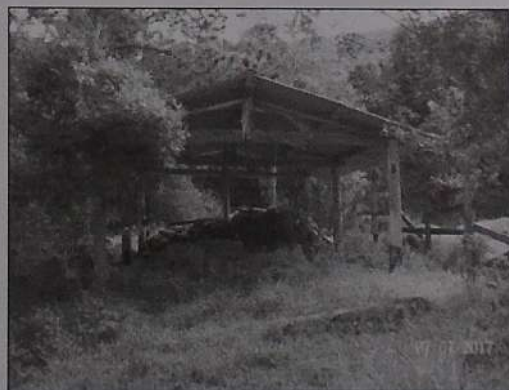


Foto 18 – Galpão isolado.

7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Durante as vistorias, em conversa com corretores e profissionais ligados ao ramo de avaliações, constatamos que o mercado de imóveis rurais não se encontra aquecido.

Esta havendo dificuldade para a venda de imóveis rurais, principalmente, como no caso em pauta, onde há benfeitorias que correspondem a grande valor monetário.

8 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 – Critérios

8.2 - Critérios Para a Avaliação do Terreno

Para a avaliação do presente imóvel será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653.

Por este método, o valor do imóvel é obtido por comparação com imóveis de características semelhantes, localizados na mesma região econômica, utilizados com a mesma finalidade, cujos valores locativos unitários são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Inicialmente, o saneamento das amostras será na faixa de + ou - 30%, acima e abaixo do valor médio. Após o saneamento inicial, passaremos a sanear os valores servíveis segundo o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentar-se-á na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis e imobiliárias, premissas aceitas como válidas e corretas, pois fornecidas de “boa fé”.

Em pesquisa de valores elaborada durante os trabalhos, foram encontrados 8 (oito) imóveis servíveis para fins de avaliação, dos quais um foi descartado na etapa inicial de saneamento (+ ou - 30%), na segunda etapa de saneamento (Critério Excludente e Teoria Estatística) todos os imóveis mostraram-se pertinentes.

Todos os imóveis pesquisados encontram-se em oferta.

Tendo em vista que alguns imóveis parâmetros possuem benfeitorias, houve a necessidade da introdução do “fator benfeitorias”, correspondente à uma porcentagem do valor total de oferta do imóvel. Este fator é variável em função das características das benfeitorias, sendo analisado caso à caso.

Nesta avaliação as áreas consideradas serão sempre em hectares (ha).

Os seguintes fatores de homogeneização foram utilizados neste laudo:

Fator de oferta = 0,90

Fator de acessibilidade = 1, mesmo tipo de acesso e 0,7, em caso de acesso asfaltado.

Fator correção de área = [área do elemento pesquisado ÷ área do elemento avaliando]^{1/4} - Quando a diferença for inferior a 30%

Fator correção de área = [área do elemento pesquisado ÷ área do elemento avaliando]^{1/8} - Quando a diferença for superior a 30%

8.2.1 - Ficha Pesquisa - imóveis Parâmetros

Imóvel 01	Ref:		
Informação: Ativa Imóveis - Tel. (12) 3122.4007		Classificação: Fazenda	
Local: Bairro Motas - Guaratinguetá			
Valor: R\$ 2.000.000,00		Fator Oferta: R\$ 1.800.000,00	
Descrição: Fazenda no Bairro dos Motas com 80 alqueires, casa sede, 2 casas de caseiros, mangueiro, cocheira.			
Área: 193,60 ha			
Imóvel 02	Ref:		
Informação: Ativa Imóveis - Tel. (12) 3122.4007		Classificação: Fazenda	
Local: Bairro Rocinha - Guaratinguetá			
Valor: R\$ 1.800.000,00		Fator Oferta: R\$ 1.620.000,00	
Descrição: Propriedade localizada à 2 Km do asfalto, com área de 39 alqueires, boa topografia, casa sede com três quartos, sala de estar, sala de jantar, cozinha e varanda. Duas casas de empregados, mangueiro, sala de ordenha, pastagem formada com braquiária.			
Área: 94,38 ha			
Imóvel 03	Ref:		
Informação: Ativa Imóveis - Tel. (12) 3122.4007		Classificação: Sítio	
Local: Bairro Rocinha - Guaratinguetá			
Valor: R\$ 1.000.000,00		Fator Oferta: R\$ 900.000,00	
Descrição: Sítio no início da estrada de Guará-Lagoinha, com área de 11 hectares com Casa principal: 5 dormitórios (1 suíte), sala de tv, salão de jogos, sala de estar, banheiro social, cozinha, área de serviço. Lazer: piscina grande, quadra de cimento e grama. Instalações: Barracão múltiplo uso (70 m ²), com lavador de veículos, casa de colono, 11.500 mudas de eucalipto.			
Área: 11,00 ha			
Imóvel 04	Ref:		
Informação: Ativa Imóveis - Tel. (12) 3122.4007		Classificação: Fazenda	
Local: Bairro Rocinha - Guaratinguetá			
Valor: R\$ 2.000.000,00		Fator Oferta: R\$ 1.800.000,00	
Descrição: Fazenda com área de 76,9 ha. à 32 Km da cidade de Guaratinguetá (7 km de terra), altitude de 1.000 metros, clima de Serra, dividida em piquetes, casa sede, 2 casas de colono, sala de ordenha, rancho, cocheira para 55 vacas, sala de leite, bezerreiro, chiqueiro.			
Área: 76,90 ha			
Imóvel 05	Ref:		
Informação: Ativa Imóveis - Tel. (12) 3122.4007		Classificação: Sítio	
Local: Bairro Brumado - Guaratinguetá			
Valor: R\$ 1.600.000,00		Fator Oferta: R\$ 1.440.000,00	
Descrição: Sítio com Casa principal: 3 dormitórios (1 suíte), sala grande, copa, cozinha, banheiro social, lavanderia e varanda. Área externa: 1 dormitório, 1 sala, rancho, sauna, casa de caseiro, estrada dentro da propriedade pavimentada, altitude de 1.080, 7,93 alqueires = 19,20 ha.			
Área: 19,20 ha			
Imóvel 06	Ref:		
Informação: Ativa Imóveis - Tel. (12) 3122.4007		Classificação: Fazenda	
Local: Bairro Lemes - Guaratinguetá			
Valor: R\$ 2.000.000,00		Fator Oferta: R\$ 1.800.000,00	
Descrição: Localizada no Bairro dos Lemes, à 6 Km do asfalto, com área de 41 alqueires, pastagem formada com braquiária, sete divisões de pastos, dois açudes, nascentes, cocheira para 50 vacas, uma casa de empregado em perfeito estado. Boa acessibilidade.			
Área: 99,22 ha			
Imóvel 07	Ref: 13.013		Classificação: Fazenda

Informação: 3.A Imobiliária - Tel. (12) 3126.1345	
Local: Bairro do Paol - Guaratinguetá	
Valor: R\$ 2.160.000,00	
Descrição: Terreno sem benfeitorias	
Área: 197,835 ha	Fator Oferta: R\$ 1.044.000,00
Imóvel 08	Ref. ID 916
Informação: Imobiliária Oliveira Alves - Tel. (12) 3126.1345	
Local: Bairro dos Mottas / Bonfim - Guaratinguetá	
Valor: R\$ 700.000,00	
Descrição: Casa sede 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, varanda pátio, terraço dividido em 2 quartos e mangueira	
Área: 19,36 ha	Fator Oferta: R\$ 610.000,00

8.2.2 - Fotos dos Imóveis Parâmetros



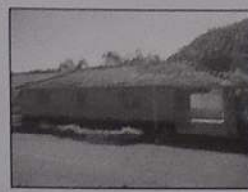
Imóvel 01



Imóvel 02



Imóvel 03



Imóvel 04



Imóvel 05



Imóvel 06



Imóvel 07



Imóvel 08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000589-82.2016.8.26.0220 e código 28AA07A.

477

8.3 – Critérios Para a Avaliação das Benfeitorias

As benfeitorias, ainda que localizadas na zona rural, serão avaliadas segundo o Estudo denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE /SP – Versão 2.002”, que nos cálculos de avaliação utiliza a área construída, o valor unitário básico e as depreciações em função do padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação.

No caso de edificações de uso estritamente rural, baias e galpões, foi estimado um percentual em relação ao seu custo unitário, sendo esta estimativa alicerçada nas observações do perito quanto aos custos de mercado de construção de nossa região.

A piscina será avaliada segundo fontes do mercado local, cuja construção foi orçada em R\$ 1.000,00 / m². Para a sua avaliação será utilizada a mesma depreciação utilizada para a casa sede.

O custo unitário básico válido para São Paulo – R8N - editado pelo SINDUSCON / SP, corresponde ao valor atual de R\$ 1.219,60 (um mil e duzentos e dezoito reais e sessenta centavos) - site <http://sindusconsp.com.br>.

As áreas construídas foram aferidas durante as vistorias.

A fórmula empregada será: $V_b = A \times R8N \times Int. \times dep.$

8.4 – Cálculos: Avaliação do Terreno

Tabela de Cálculo Valor Unitário

	Área ha	Valor R\$	F. Oferta	F. Benf.	F. Acesso	F. Área	V. Um. R\$/ha
1	193,6	2000000	1800000	120000	1	1,196	10378,51
2	94,38	1800000	1620000	300000	1	1,094	15300,70
3	11	1000000	900000	630000	1	0,699	17157,27
4	76,9	2000000	1800000	600000	1	1,066	16634,59
5	19,2	1600000	1440000	1140000	1	0,803	12546,88
6	99,22	2000000	1800000	200000	1	1,1	17738,36
7	107,835	2160000	1944000	0	1	1,112	20046,63
8	19,36	700000	630000	250000	1	0,805	15800,62
Total							125.604,10

Inicialmente calcularemos a média aritmética simples, visando uma primeira análise dos elementos. Após o cálculo da média aritmética serão excluídos os valores discrepantes acima e abaixo do percentual de 30%.

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$Ma = 125.604,10 / 8 = 15.700,51$

$Ls = 1,30 \times 15.700,51 = 20.410,66$

$Li = 0,70 \times 15.700,51 = 10.990,36$

Os valores acima e abaixo dos limites definidos serão excluídos dos cálculos (elemento 01), restando sete elementos:

2	15300,70
3	17157,27
4	16634,59
5	12546,88
6	17738,36
7	20046,63
8	15800,62
Σ	115.225,59

Feito este primeiro saneamento de valores, retirando o elemento discrepante, daremos continuidade nos cálculos com o s sete elementos restantes.

Nessa nova etapa de calculo utilizaremos o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentado na *Teoria Estatística das Pequenas Amstras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Isto posto, elaborada nova média aritmética, resultou:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$Ma = 115.225,59 / 7 = 16.460,80$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\sum(X - Xi)^2 / (n-1)}$

$S = 2313,22$

Verificação dos valores excludentes segundo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,80$.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 28AAD7A.

Amostra 1: d =	$ 15.300,70 - 16.460,63 / 2.313,25 = 0,50 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 2: d =	$ 17.157,27 - 16.460,63 / 2.313,25 = 0,30 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 3: d =	$ 16.634,59 - 16.460,63 / 2.313,25 = 0,08 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 4: d =	$ 12.546,88 - 16.460,63 / 2.313,25 = 1,69 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 5: d =	$ 17.738,36 - 16.460,63 / 2.313,25 = 0,55 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 6: d =	$ 20.046,63 - 16.460,63 / 2.313,25 = 1,55 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 7: d =	$ 15.800,00 - 16.460,63 / 2.313,25 = 0,29 < 1,8$	(amostra pertinente)

Todas as sete amostras são pertinentes, podendo dar sequencia aos cálculos, ou seja, os elementos são compatíveis, permitindo a sequencia dos cálculos.

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 16.460,63 - 1.44 * 2.313,25/\sqrt{(7 - 1)} = 15.100,72$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 16.460,63 + 1.44 * 2.313,25/\sqrt{(7 - 1)} = 17.820,54$$

Cálculo do campo de arbítrio

A Norm Brasileira dá liberdade ao perito para a escolha e valor, desde que inserido no intervalo estabelecido, que no caso em pauta varia de R\$ 15.100,72 / ha à R\$17.820,54 / ha, assim, tendo em vista a facilidade de locomoção dentro do imóvel avaliando decorrente de suas estradas internas, este perito considerará para o imóvel avaliando o valor de R\$ 17.000,00 / ha.

Campo de arbítrio: R\$ 15.100,72 / ha à R\$17.820,54 / ha

Valor unitário adotado: R\$ 17.000,00 / ha.

Estabelecido o valor do hectare, temos que:

Imóvel	Área	Valor Unit.	Valor Final
Matricula 15.171	12,41 ha	R\$ 17.000,00	R\$ 210.970,00
Matricula 5.130	33,61 ha	R\$ 17.000,00	R\$ 571.370,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

- O valor das terras do imóvel objeto da Matrícula 15.171 corresponde à R\$ 210.970,00 (duzentos e dez mil e novecentos e setenta reais).
- O valor das terras do imóvel objeto da Matrícula 5.130 corresponde à R\$ 571.370,00 (quinhentos e setenta e um mil e trezentos e setenta reais).

8.5 – Cálculos: Avaliação das Benfeitorias

8.5.1 – Matrícula 15.171

Na Matrícula 15.171 constam dois imóveis cuja área totaliza 137,00 m².

$A = 137,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 121,96 / \text{m}^2$

$V_b = 137,00 \text{ m}^2 \times R\$ 121,96 / \text{m}^2$

$V_b = R\$ 16.708,52$

As benfeitorias existentes na Matrícula 15.171 totalizam R\$ 16.708,52 (dezesete mil e setecentos e oito reais e cinquenta e dois centavos).

8.5.2 – Matrícula 5.130

Na matrícula 5.130 constam diversos imóveis, cujas descrições e áreas já constam deste laudo:

8.5.2.1 - Casa Sede

$V_b = A \times R\$ 1.219,60/\text{m}^2 \times 1,212 \times 0,820$

$V_b = 365,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.219,60 \times 1,212 \times 0,820$

$V_b = R\$ 442.411,85.$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

482

8.6 – Valor dos Imóveis

O valor dos imóveis será a soma do valor de sua terra com as suas benfeitorias.

8.6.1 – Valor Imóvel Objeto da Matrícula 15.171

Valor da terra	R\$ 210.970,00
Valor Benfeitorias	R\$ 16.708,52
Valor total	R\$ 227.678,52
Valor total arredondado	R\$ 228.000,00

O valor do imóvel objeto da Matrícula 15.171 corresponde à R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais).

8.6.2 – Valor Imóvel Objeto da Matrícula 5.130

Valor da terra	R\$ 571.370,00
Valor Benfeitorias	R\$ 873.749,89
Valor total	R\$ 1.445.119,89
Valor total arredondado	R\$ 1.445.000,00

O valor do imóvel objeto da Matrícula 5.130 corresponde à R\$ 1.445.000,00 (um milhão e quatrocentos e quarenta e cinco mil reais).

9 – CONCLUSÕES

Este Laudo de Avaliação conclui que:

- O valor do imóvel objeto da Matrícula 15.171 corresponde à R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais).
- O valor do imóvel objeto da Matrícula 5.130 corresponde à R\$ 1.445.000,00 (um milhão e quatrocentos e quarenta e cinco mil reais).

483

10 – ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo que consta de 26 (vinte e seis) laudas digitadas, sendo que esta última segue datada e assinada pelo engenheiro Paulo Gabriel Freire, Perito.

Acompanha o laudo os seguintes anexos:

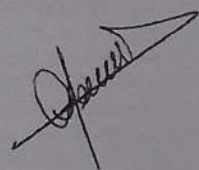
Anexo 01 – Cópia Parcial da matrícula 15.171.

Anexo 02 – Cópia Parcial da Matrícula 5.130.

Anexo 03 – Croqui de Implantação das Benfeitorias.

Anexo 04 - Planilha de “*Critério Chauvenet*” e “*Tabela de Distribuição de Student*”.

Guaratinguetá, 17 de julho de 2.017



Eng^o Paulo Gabriel Freire
CREA 0600 55.679 0 - PERITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

484

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600556790

Anexo 01 - Laudo



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARATINGUETA - ESTADO DE SÃO PAULO
Humberto Andrade Cossi
OFICIAL

MATRÍCULA 15.171 FOLHA 15.071

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: - Um imóvel rural, situado neste município, no Bairro da Rocinha, desmembrada da parte da Gleba 08 da Fazenda Pinheirinho, constituída da área 01, com a seguinte descrição: - Consta de área de 12,41 ha., limitando-se a Este com Ademar Salgado, sucessor de João Machado, pela cerca, com os seguintes rumos e distâncias: 15º00'SE - 94,00 metros, 6º28'SE - 83,00 metros, 52º37'SE - 29,70 metros, 5º47'SE - 80,69 metros, extremadas pelas estacas 8a, 9a, 18, 19 e 20; a Sudeste, ainda com Ademar Salgado, sucessor de João Machado, pela cerca, com os seguintes rumos e distâncias: 67º00'SO - 64,10 metros, 64º10'SO - 63,00 metros, 52º52'SO - 75,10 metros, - 63º23'SO - 54,10 metros, 64º19'SO - 22,80 metros, 63º41'SO - 65,00 metros e 58º50'SO - 35,00 metros, extremadas pelas estacas 20, 21, 22, 23, 24, - 25, 26 e 8b, criada para efeito do desmembramento; daí prossegue dividida do com a área 02, de propriedade de Neusa Maria Ribeiro, até a Estaca 04, também criada para efeito do desmembramento; pelos seguintes rumos e distâncias: 9º00'NO - 55,00 metros e 08º15'NO - 340,00 metros; subindo por um córrego que fica à esquerda do ribeirão do Pinheirinho, segue até a Estaca 8a, que é ponto de partida, perfazendo uma área de 224.146,00 m² ou 12,41 ha. ou ainda 5,13 alqueires do tipo paulista; Imóvel cadastrado no INCRA em maior área sob nº 635 065 021-711 8; área total: 46,0 ha.; fração mínima de parcelamento: 2,0 ha.; módulo fiscal: 24,0 e número de módulos fiscais: 1,91. **TÍTULO ANTERIOR:** R. 2/5.136-fls. 2.560 do Livro 2.º PROPRIEDADES: - Neusa Maria Ribeiro Leite, professora, RG nº 5.114.751/SSP/SP, CPF nº 019.248.896-89, e seu marido Antônio Oscar Brundão Leite, pequiário, portador da Carteira Profissional sob nº 081243-Série 530a, CPF nº 726.512.498-87, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrado sob nº R. 912-fls. 454 do Livro 3 do Cartório de Registro de Imóveis de Lorena-SP, residentes e domiciliados nesta cidade, na Fazenda de Azeira, no Bairro do Cordeiro, Guaratá, em 10/08. Oficial Substituído: H.L. Nos termos da escritura pública de venda e compra lavrada aos vinte e quatro dias do mês de junho de mil novecentos e oitenta e cinco, no Livro 132-fls. 198/201, 2º Cartório de Notas de Lorena, e escritura de ratificação lavrada aos dez dias do mês de outubro de mil novecentos e oitenta e cinco, no Livro 133-fls. 118/119, nas mesmas notas; o imóvel obje-

Oficial de Registro de Imóveis e Assessor
Comarca de Guaratinguetá - SP

0111 - AA 011631

Página: 0001/0004

Rua Dr. Castro Santos, 287 - Campo do Galvão - Guaratinguetá/SP - CEP: 12505-010
Fone: (12) 3132-2731 - Fax: (12) 3132-2500 - e-mail: hcossi@iconet.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10005599-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARATINGUETÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

Humberto Andrade Cossi
OFICIAL

MATRICULA 5.130
FOLHA 2 de 60

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Guaratinguetá
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL :- Uma propriedade rural situada, no BAIRRO DA HOCINHA, localizada na FAZENDA PINHEIRINHO, constituída por parte da gleba número oito com a área de 46,025 ha., assim descrita: Consta da área de 46,025 ha., limitando-se a Este com Ademar Salgado, sucessor de João Machado, pela cerca, com os seguintes rumos e distâncias: -15º00' SE-94,00 metros; 6º28' SE-83,00 metros; 5º37' SE-29,70 metros; 5º47' SE-80,69 metros, extremadas pelas estacas 8a, 9a, 18a, 19a e 20a; a Sudeste, ainda com Ademar Salgado, sucessor de João Machado, pela cerca, com os seguintes rumos e distâncias: 67º00' SO-64,10 metros; 64º19' SO-22,80 metros; 63º41' SO-65,00 metros; 58º50' SO-221,97 metros; 60º52' SO-36,80 metros; 65º27' SO-86,00 metros; 70º03' SO-49,75 metros; 74º25' SO-80,40 metros; 73º28' SO-88,02 metros; 64º33' SO-36,68 metros; 73º16' SO-79,65 metros; 71º39' SO-45,45 metros; 73º16' SO-29,58 metros; 65º50' SO-56,07 metros, extremadas pelas estacas 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; a Oeste, com Euzébio José Tavares Ribeiro, pelo Ribeirão do Pinheirinho acima, desde a estaca 37 até a estaca "A", pela cerca de duas retas, com os seguintes rumos e distâncias: 8º30' NO-100,00 e 0º30' NO-74,00 metros, extremadas pelas estacas "A", "I" e "I"; com Jorge Benedito Tavares Ribeiro, pelo Ribeirão do Pinheirinho abaixo, desde a estaca "I" até a estaca 15a, na estaca 15a sobe por um córrego que fica a esquerda do Ribeirão do Pinheirinho até a estaca 8a, que é ponto de partida. TÍTULO AQUISITIVO: R-1-393 do Livro 2. PROPRIETÁRIOS: Jorge Benedito Tavares Ribeiro e sua mulher, Guilhermina Alves Ribeiro, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele pecuarista; e ela de lar, inscritos no CPF, sob os números 340 643.118-68, residentes e domiciliados no Bairro do Faxinal, Legião, desta Estado, Guaratinguetá, vinte e tres de fevereiro de mil novecentos e setenta e nove. O Escrevente Habilitado *[assinatura]* O Oficial Substituto *[assinatura]*

AV-1-5130 :- Conforme consta do Registro 2.970, fls. 51, Livro 4, D, o usufruto sobre o imóvel constante da presente matrícula foi feito a favor de Messia Cândida de Souza que também se assina Messia Cândida Tavares, sendo que a compradora constante do R-2-5130, tem conhecimento do mesmo. Guaratinguetá, vinte e tres de fevereiro de mil novecentos e setenta e nove. O Escrevente Habilitado *[assinatura]* O Oficial Substituto *[assinatura]* 067,50-r737.

R-2-5130 :- Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada aos quatorze dias do mês de fevereiro de mil novecentos e setenta e nove, no livro 338, fls. 232, 1º Tabelionato, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por NEUSA MARIA RIBEIRO, brasileira, solteira, maior, do lar,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000559-82.2016.8.26.0220 e código 2BAAD7A.

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guaratinguetá - SP

0111 - AA 011629

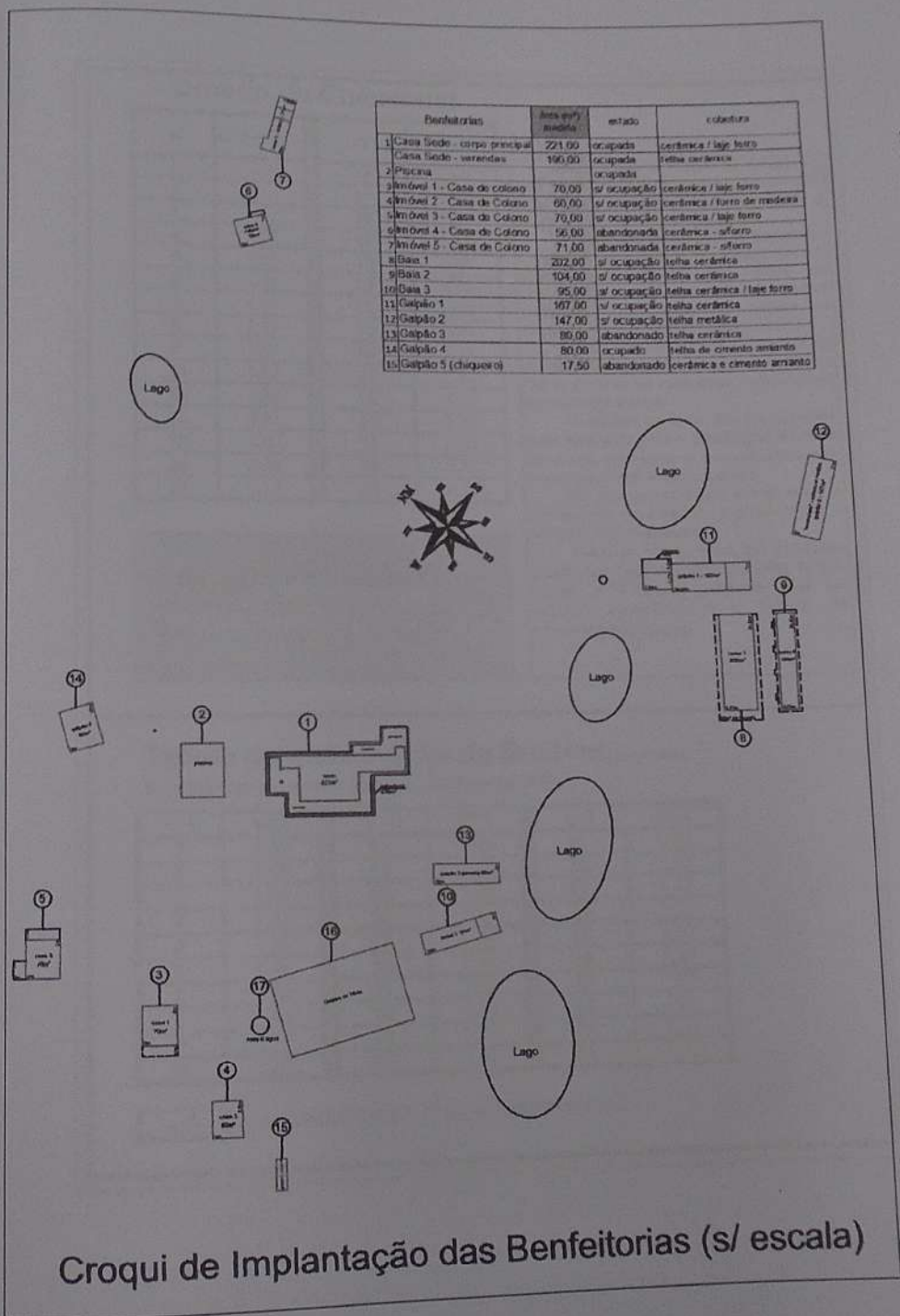


Página: 0001/0003

Rua Dr. Castro Santos, 287 - Campo do Galvão - Guaratinguetá/SP - CEP: 12505-010
Fone: (12) 3132-2731 - Fax: (12) 3132-2500 - e-mail: hcossi@iconet.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Anexo 03 - Laudo



Beneficiarias	Área em m²	estado	cobertura
1 Casa Sede - corpo principal	221,00	ocupada	cerâmica / laje betão
2 Casa Sede - varandas	190,00	ocupada	telha cerâmica
3 Piscina		ocupada	
4 Imóvel 1 - Casa de Colono	70,00	s/ ocupação	cerâmica / laje betão
5 Imóvel 2 - Casa de Colono	60,00	s/ ocupação	cerâmica / laje betão
6 Imóvel 3 - Casa de Colono	70,00	s/ ocupação	cerâmica / laje betão
7 Imóvel 4 - Casa de Colono	56,00	abandonada	cerâmica - alvenaria
8 Imóvel 5 - Casa de Colono	71,00	abandonada	cerâmica - alvenaria
9 Baia 1	202,00	s/ ocupação	telha cerâmica
10 Baia 2	104,00	s/ ocupação	telha cerâmica
11 Baia 3	95,00	s/ ocupação	telha cerâmica / laje betão
12 Galpão 1	107,00	s/ ocupação	telha cerâmica
13 Galpão 2	147,00	s/ ocupação	telha metálica
14 Galpão 3	80,00	abandonado	telha cerâmica
15 Galpão 4	80,00	ocupado	telha de cimento amianto
16 Galpão 5 (chiqueiros)	17,50	abandonado	cerâmica e cimento amianto

Croqui de Implantação das Beneficiarias (s/ escala)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO GOMES DE LIMA ANDRADE GOULART, liberado nos autos em 24/07/2017 às 10:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000599-82.2016.8.26.0220 e código 26AAD7A

