

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MIRASSOL - SP.

358 FMS. 19.00001316-0 010219 1305 353

PROCESSO Nº 3002126-14.2013.8.26.0358

Exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A
Executado: IBRAÇO INDÚSTRIA BRASILEIRA DE ARTEFATOS DE MADEIRA E AÇO
LTDA e Outro
Classe- Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário

GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI, brasileira, casada, Engenheira Civil, CREA-SP nº. 0601688196, residente e domiciliada em São José do Rio Preto/SP, infra-assinada, **Perita nomeada por esse Egrégio Juízo**, nos autos supra epigrafado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, conforme Termo de Penhora nas folhas 279 e determinação do MM. Juízo as fls.286 dos autos.

Pede Deferimento,
São José do Rio Preto, 30 de Janeiro de 2019.

Gisele Patriani
GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI
CREA-SP 0601688196
Perita do Juízo

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselealfpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL - SP.

PROCESSO Nº 3002126-14.2013.8.26.0358

Exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A
Executado: IBRAÇO INDÚSTRIA BRASILEIRA DE ARTEFATOS DE MADEIRA E AÇO LTDA e Outro

CLASSE- ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

- 1.1. O presente feito trata-se de Autos de Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
- 1.2. Em sua Decisão de fls. 286 dos autos, o MM. Juiz nomeou esta Perita signatária para proceder a avaliação dos imóveis de fls.279.
- 1.3. De acordo com o Termo de Penhora e Depósito de fls. 279, os bens imóveis estão descritos a seguir:

PENHORA	IMÓVEL RURAL	CIDADE	ÁREA	MATRICULA
50%	Sítio São Pedro encravado na Fazenda Três Barras	Mirassol - SP	2,00,00 hectares	Matrícula 41.169 CRI Mirassol
50%	Imóvel encravado na Fazenda Três Barras	Mirassol - SP	2,79,9161 hectares	Matrícula 39.083 CRI Mirassol
50%	Imóvel encravado na Fazenda Três Barras	Mirassol - SP	9,68,00 hectares	Matrícula 11.220 CRI Mirassol
50%	Imóvel encravado na Fazenda Três Barras	Mirassol - SP	00,29,68 hectares	Matrícula 37.451 CRI Mirassol

- 1.4. Nomeado depositário o Sr. JOSÉ ANGELO RODRIGUES SALGUEIRO, CPF 763.079.487-87 e RG 9927880 – fls. 279 dos autos.
- 1.5. Por não se tratar de terrenos padronizados, e sim, **GLEBA RURAL** com potencial de urbanização confrontando com trechos de ruas existentes e infra-estrutura já instalada, utilizaremos o **MÉTODO INVOLUTIVO** para a definição do valor do metro quadrado de cada Gleba Bruta, levando em

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



- consideração seu máximo aproveitamento, ou seja, seu parcelamento em Lotes de terrenos compatíveis com a região em estudo.
- 1.6. Foi determinado valor de venda em R\$ 400,00/m² depois de SIMULADO parcelamento do solo. É o Princípio da proporcionalidade, em que dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Este cenário foi furto de pesquisa e é realidade conhecida no mercado imobiliário local.
- 1.7. O Método Involutivo é definido pela NBR 14.653-1 como o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

2. VISTORIA

2.1. DATA DA VISTORIA

Os imóveis avaliando foram vistoriados no dia 17 de julho de 2018, a partir das 10h00 sendo acompanhada pelo proprietário Sr. JOSÉ ANGELO RODRIGUES SALGUEIRO.

MATRÍCULA	IMÓVEL RURAL	CIDADE	ÁREA
Matrícula 41.169 CRI Mirassol	Sítio São Pedro encravado na Fazenda Três Barras	Mirassol - SP	2,00,00 hectares
Matrícula 39.083 CRI Mirassol	Imóvel encravado na Fazenda Três Barras	Mirassol - SP	2,79,9161 hectares
Matrícula 11.220 CRI Mirassol	Imóvel encravado na Fazenda Três Barras	Mirassol - SP	9,68,00 hectares
Matrícula 37.451 CRI Mirassol	Imóvel encravado na Fazenda Três Barras	Mirassol - SP	00,29,68hectares

2.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Por ocasião das vistorias, constatamos o seguinte com relação aos imóveis rurais em pauta a seguir descritos:

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



2.2.1 Tipo do Bem: IMÓVEL RESIDÊNCIAL – Residência dos executados



MATRÍCULA nº 41.169 do CRI da Comarca de MIRASSOL – SP:

IMÓVEL: Um imóvel rural, com área de 2,00,00 hectares de terras, sem benfeitorias, com a denominação especial de SÍTIO SÃO PEDRO, encravado no geral da Fazenda Três Barras, situada neste município e comarca de Mirassol-SP., dentro do seguinte roteiro:- "Começa no marco G, cravado na divisa com terras da área remanescente de ANTONIO FLÁVIO MANSO VIEIRA e em divisa com terras de BENITO CESAR DRUDI, daí segue confrontando-se com este, com rumo $43^{\circ}24'SE.$, na distancia de 102,82 metros, até o marco 14; daí vira à direita, com rumo $48^{\circ}28'SW.$, na distancia de 179,55 metros, confrontando com a FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MIRASSOLENSE e PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL, até o marco 11-A; daí vira à direita, com rumo $56^{\circ}09'NW.$, na distancia de 124,16 metros, confrontando com o RNOWILSON DE ANGELIS, até o marco 1; daí vira à direita e segue com os seguintes rumos e distancias: rumo $58^{\circ}37'12'' NE.$, na distancia de 145,75 metros até o marco H, rumo $41^{\circ}04'20'' NE$ na distancia de 64,60 metros confrontando com ÁREA REMANESCENTE DE ANTONIO FLÁVIO MANSO VIEIRA, até o marco G, marco inicial dessa descrição, imóvel este, cadastrado no INCRA sob nº610.070.003.840-4, área total 8,80 há; mod. Fiscal 16,0; nº mod. Fiscais 0,5500; fração mínima de parcelamento 2,0 há., localizado na Rodovia Washington Luiz Km 451 em nome de Antônio Flávio Manso Vieira e na Secretaria da Receita Federal sob nº6.785.747-7.

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

R.001/41.169 - PROPRIETÁRIOS: FLÁVIA MANSO VIEIRA RODRIGUES
SALGUEIRO, casada com JOSÉ ANGELO RODRIGUES SALGUEIRO pelo regime da
comunhão parcial de bens.
FRAÇÃO PENHORAVEL: 50% DO IMÓVEL, em respeito a meação

2.2.1.1 LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto da Matrícula nº 41.169 do 1º C.R.I. de Mirassol localiza-se em zona rural do município e comarca de Mirassol, possuindo denominação especial de "Sítio São Pedro". O acesso da referida propriedade é feito pela marginal da Rodovia Washington Luiz no perímetro Industrial da cidade de Mirassol em estrada de terra.

2.2.1.2 ÁREA: 2,00,00 hectares = 20.000,00 m² (metros quadrados)

2.2.1.3 DAS BENFEITORIAS (construções):

No interior do bem objeto da vistoria há as seguintes benfeitorias:

Casa sede:

Hall de entrada de estrutura metálica fechada e coberta com vidros incolor

Sala da copa, cozinha, lavanderia

Sala de visita, sala de TV, sala de jogos

Sala de jantar

Dormitórios com terraço e banheiro

Forro de laje e de madeira

Cobertura de telha cerâmica

Pisos de cerâmica, porcelanato, madeira e granito

Portas de madeira interna

Portas e janelas metálicos externos

Armários embutidos

Quiosque de área de lazer com sauna, churrasqueira, piso cerâmico, cobertura em telhas cerâmica em estrutura de madeira; vestiário e banheiros

Área de Piscina

Jardim

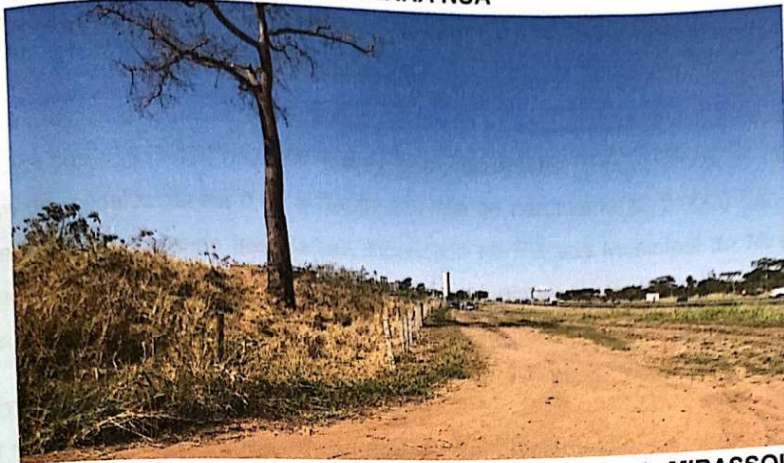
Pomar

Canil

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

§

2.2.2 Tipo do Bem: GLEBA DE TERRA NUA



Matrícula nº 39.083 do Cartório Registro Imóveis da Comarca de MIRASSOL – SP:
IMÓVEL: Um imóvel rural com a área de 2,79,9161 há ou 1,00 alqueire mais 3,791,61 metros quadrados de terras, sem benfeitorias, situado na Fazenda Três Barras, neste distrito, município e comarca de Mirassol-SP., compreendido dentro do seguinte roteiro: Tem início no marco G, cravado na divisa com terras de Valter Araújo e Rosimeire Araújo; daí segue confrontando-se com estes, com os seguintes rumos e distancias: rumo $69^{\circ}07'10''$ SW., na distancia de 135,65 metros, até o marco 10, cravado na divisa com terras de Sergio Marques dos Santos e outros; daí segue confrontando-se com este, nos seguintes rumos e distancias: rumo $36^{\circ}29'20''$ SW., na distancia de 4,43 metros, até o marco 11; rumo $73^{\circ}00'30''$ SW, na distancia de 24,73 metros, até o marco 12, cravado na divisa com terras de Nivaldo Rufino; daí segue com o rumo $29^{\circ}50'50''$ SW., na distancia de 98,38 metros, até o marco 13, cravado na divisa com a área de domínio da Rodovia Euclides da Cunha (SP-320), à 25,00 metros do eixo da mesma; daí reflete à esquerda e segue confrontando-se com esta, em uma reta paralela e equidistante 25,00 metros do eixo da referida Rodovia, com rumo $33^{\circ}45'10''$ SE., na distancia de 67,23 metros, até o marco A; cravado na divisa com a área de domínio da Rodovia Euclides da Cunha (SP-320), à 25,00 metros do eixo da mesma, e em divisa com a área de Bernardo José Moreira Flores (matrícula nº38.771 do CRI de Mirassol-SP); daí deflete à esquerda e segue confrontando-se com esta, rumo $69^{\circ}07'10''$ NW na distancia de 46,65 metros, até o marco B, cravado na divisa com terras de Mirassol Comercial Industrial Importadora e Exportadora Limita (matrícula nº.39.082 do CRI de Mirassol-SP); daí segue confrontando-se com esta, com o rumo

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
 E-mail – giselealfpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

§

69°07'10"NE, na distancia de 179,20 metros até o marco F, cravado na divisa com terras de Mundial Química do Brasil Limitada (matrícula nº39.084 do CRI de Mirassol); daí deflete à esquerda e segue com esta confrontação com o rumo de 20°52'50"NW, na distancia 128,67 metros até o marco G, marco inicial dessa descrição, cadastrado no INCRA sob nº.610.070.002.240-0, área total 15,7000 há., módulo fiscal 16,0000 há, número de módulos fiscais 0,98 e fração mínima de parcelamento 2,0000 há., com a denominação de Fazenda três Barras, localizado na Estrada Municipal de Mirassol e Flores, no município de Mirassol-SP., em nome de Bernardo José Moreira Flores, e na secretaria da receita Federal sob nº.5.306.302-3 (área total 15,7 há).

Av..007/39.083: Fica destacado do imóvel objeto desta matrícula, uma área de **2.291,75 metros quadrados**, destinada a complementação da duplicação da Rodovia Euclides da Cunha (SP-320), objeto da matrícula nº48.912, nos termos da adjudicação deita à favor do departamento de Estradas e Rodagem do Estado de São Paulo. (05/07/2013)

R.001/39.083 – **PROPRIETÁRIOS:** JOSÉ ANGELO RODRIGUES SALGUEIRO, casada com pelo regime da comunhão parcial de bens com FLÁVIA MANSO VIEIRA RODRIGUES SALGUEIRO.

FRAÇÃO PENHORAVEL: 50% DO IMÓVEL, em respeito a meação.

2.2.2.1 LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto da Matrícula nº 39.083 do 1º C.R.I. de Mirassol localiza-se em zona de expansão urbana no município e comarca de Mirassol, situado na Fazenda Três Barras. O acesso da referida propriedade é feito pela Rodovia Euclides da Cunha em estrada de terra. O imóvel fica de frente para a Rodovia Euclides da Cunha (SP-320).

2.2.2.2 ÁREA: 2,79,9161 há ou 1,00 alqueire mais 3,791,61 metros quadrados de terras

Área = 27.991,61 m²
 Área desapropriada = 2.291,75 m²
 Área total = 25.699,86 m² (metros quadrados)

2.2.2.3. DAS BENFEITORIAS

Terra nua, plana, sem Benfeitorias.

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
 E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

§

2.2.2 Tipo do Bem: Chácara Drudi



Matrícula nº 11.220 do Cartório Registro Imóveis da Comarca de MIRASSOL – SP:

IMÓVEL: um imóvel rural com área de 9,68,00 há., ou sejam 4 alqueires de terras, situado na Fazenda Três Barras, neste distrito, município e comarca de Mirassol, localizado dentro do seguinte roteiro;- partindo de um marco cravado na margem esquerda do córrego Três Barras ou Fundão, na confrontação com terras de Ana Moreira, com quem passa a confrontar, com os rumos $38^{\circ}06'$ NO, 310,50 metros, vira à direita, com rumo $38^{\circ}39'$ NE, 149,40 metros; daí passa a confrontar com terras de Antônio Flávio Manso Vieira, com rumo $38^{\circ}39'$ NE, 104,60 metros, vira à direita com a mesma confrontação e rumo $40^{\circ}56'$ SE, 392,50 metros, vira à direita pelo veio do córrego Três Barras ou Fundão, acima, até o ponto de partida, cadastrada no Incra em área maior, sob nº610.070.003.840/4, fração mín. parc. 2,0, mod.fiscal 16,0 nº mod. Fiscais 2,63.-

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

§

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ ANGELO RODRIGUES SALGUEIRO, casada com pelo regime da comunhão parcial de bens com FLÁVIA MANSO VIEIRA RODRIGUES SALGUEIRO.

FRAÇÃO PENHORAVEL: 50% DO IMÓVEL, em respeito a meação

2.2.3.1 LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto da **Matrícula nº 11.220** do 1º C.R.I. de Mirassol localiza-se em zona de expansão urbana do município e comarca de Mirassol, situado na Fazenda Três Barras, margem esquerda do córrego Três Barras ou Fundão. O acesso da referida propriedade é feito pela marginal da Rodovia Washington Luiz em área industrial da cidade de Mirassol em estrada de terra.

2.2.3.2 ÁREA: de 9,68,00 há., ou sejam 4 alqueires de terras
Área = 96.800,00 m²

2.2.3.3 DAS BENFEITORIAS

SALÃO DE FESTAS com banheiros, cozinha, Área De Churrasqueira

CAPELA

PISCINA

JARDIM

POMAR

POÇO SEMI ARTESIANO

CASA AVARANDADA mal estado de conservação

Sala Ampla, tres quartos , banheiros, cozinha e copa/jantar
Piso cerâmico, sem forro, cobertura telha cerâmica

CASA DE CASEIRO

EDIFICAÇÃO DE DEPÓSITO MATERIAIS

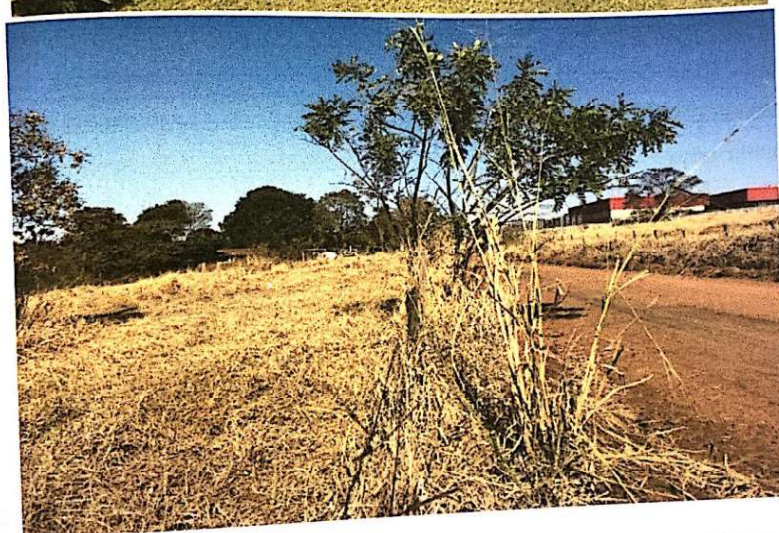
CAMPINHO DE FUTEBOL

NO FUNDO PASSA CÓRREGO

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselealfpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

§

2.2.4 Tipo do Bem:– GLEBA DE TERRA NUA



Matrícula nº 37.451 do Cartório Registro Imóveis da Comarca de MIRASSOL – SP:
IMÓVEL: Um imóvel rural, com a área de 00,29,68 há ou 0,123 alqueire de terras (GLEBA B), situado na Fazenda Tres Barras, deste distrito, município de comarca de Mirassol-SP., compreendido dentro do seguinte roteiro: "inicia no marco zero (0), cravado na cerca de arame à margem da rodovia estadual Euclides da Cunha, distante 25,00 metros do eixo da referida via, no ponto de divisa com uma estrada municipal e segue margeando esta estrada, em rumo 89°01'30" NE, na distancia de 91,68 metros

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

até o marco 1; daí deflete a direita, deixa a estrada e segue confrontando com Bernardo José Moreira Flores, em rumo $47^{\circ}51'27''$ SW, na distância de 98,37 metros, até o marco 2; deste ponto deflete novamente a direita e segue pela cerca de arame da já mencionada rodovia, paralela e distante 25,00 metros do eixo da mesma, em rumo $16^{\circ}12'03''$ NW na distância de 67,11 metros, até o marco zero (0), ponto inicial deste roteiro." Imóvel este cadastrado no INCRA sob nº 610.070.001.953-1 área total de 17,6 há; mod. Fiscal 16,0 Há; nº de mód. Fiscais 1,10 e fração mínima de parcelamento 2,0 Há; e na Secretaria da receita Federal sob nº.0.305.670-8.

R.002/37.451

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ ANGELO RODRIGUES SALGUEIRO, casada com pelo regime da comunhão parcial de bens com FLÁVIA MANSO VIEIRA RODRIGUES SALGUEIRO. **FRAÇÃO PENHORAVEL:** 50% DO IMÓVEL, em respeito a meação

Av.005/37.451: Nos termos do artigo 167 item II, da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado no INCRA sob nº350.130.798.894-3, **área total 3,0959** há, modulo fiscal 16,0 há, número de módulos fiscais 0,1934 e fração mínima de parcelamento 2,0 há, com a denominação de Alto da bela Cintra, situado na Estrada Municipal de Mirassol à Mirassolândia, neste município de Mirassol-SP.,

2.2.4.1 LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto da **Matrícula nº 37.451** do 1º C.R.I. de Mirassol localiza-se na zona rural do município e comarca de Mirassol, situado na Fazenda Três Barras. O acesso da referida propriedade é feito pela marginal da Rodovia Washington Luiz no perímetro industrial da cidade de Mirassol em estrada de terra. O imóvel fica de próximo a referida Rodovia.

2.2.4.2 ÁREA: área de 00,29,68 há ou 0,123 alqueire de terras

Área = 27.991,61 m²

2.2.4.3 DAS BENFEITORIAS

Sem Benfeitorias, área de preservação permanente, córrego, estrada de terra corta área.

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

§

3. CONCLUSÃO

3.1 Valores totais, SEM a Fração Ideal de 50% (Valor de Mercado do Imóvel)

IMÓVEL RURAL	ÁREAS	VALOR DE MERCADO
CASA RESIDENCIAL Matrícula nº 41.169 - CRI MIRASSOL - SP Sítio São Pedro encravado na Fazenda Três Barras, Zona Rural Cidade de Mirassol - SP Vide ANEXO A	Área Terreno = 2,00,00 hectares Área Total Terreno = 20.000,00 m ² Benfeitoria de alto padrão, em bom estado de conservação casa residencial dos executados, área de laser, churrasqueira sauna, vestiários, piscina, canil, jardim pomar	R\$ 2.980.000,00 DOIS MILHÕES, NOVECENTOS E OITENTA MIL REAIS
AREA SEM BENFEITORIA Matrícula nº 39.083 - CRI MIRASSOL - SP Sítio São Pedro encravado na Fazenda Três Barras, Zona Rural Cidade de Mirassol - SP Vide ANEXO B	Frente Rodovia Euclides Da Cunha Área Atual = 25.699,86 M ²	R\$ 1.400.000,00 UM MILHÃO E QUATROCENTOS MIL REAIS
AREA COM BENFEITORIA Matrícula nº 11.220 - CRI MIRASSOL - SP Sítio São Pedro encravado na Fazenda Três Barras, Zona Rural Cidade de Mirassol - SP Vide ANEXO C	4 Alqueires Córrego, Casa sede, capela, salão festa, casa caseiro, área depósito, piscina, jardim, pomar	R\$ 1.380.000,00 UM MILHÃO, TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS
GLEBA DE TERRA NUA Matrícula nº 37.451 - CRI MIRASSOL - SP Sítio São Pedro encravado na Fazenda Três Barras, Zona Rural Cidade de Mirassol - SP Vide ANEXO D	Gleba de 00,29,68 há ou 0,123 alqueire de terras Ou 2.976,6 m ² Área de terra nua, sem benfeitorias	R\$ 150.000,00 CENTO E CINQUENTA MIL REAIS

3.2. Valores COM a Fração Ideal de 50%

MATRÍCULA	IMÓVEL	VALOR
Matrícula 41.169 CRI Mirassol	Sítio São Pedro encravado na Fazenda Três Barras - Área de 1,0 Hectares (50%) CASA RESIDENCIAL DOS EXECUTADOS - TERRENO E BENFEITORIA	R\$1.490.000,00 HUM MILHÃO E QUATROCENTOS E NOVENTA MIL REAIS
Matrícula 39.083 CRI Mirassol	Imóvel encravado na Fazenda Três Barras Área atual de 12.849,93 m ² (50%) Sem benfeitorias, de frente para Rodovia Euclides da Cunha (SP 320)	R\$ 700.000,00 SETECENTOS MIL REAIS
Matrícula 11.220 CRI Mirassol	Imóvel encravado na Fazenda Três Barras 2 Alqueires (50%) com benfeitorias, córrego, área de Reserva	R\$ 690.000,00 SEISCENTOS E NOVENTA MIL REAIS
Matrícula 37.451 CRI Mirassol	Imóvel encravado na Fazenda Três Barras Área de terra nua, sem benfeitorias Área de 1.488,30 metros quadrados (50%)	R\$ 75.000,00 SETENTA E CINCO MIL REAIS

Gisele Alves Ferreira Patriani - Engenheira Civil - CREA-SP 0601688196
E-mail - giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

ANEXO A

Avaliação de um imóvel residencial
localizado em área rural/de expansão urbana
no Município e Comarca de Mirassol – SP,
com Matrícula nº41.169 CRI MIRASSOL – SP,
anexada nos autos.

IMÓVEL RESIDENCIAL – Residência dos Executados

ÁREA DE 2,00,00 HECTARES DE TERRAS COM
BENFEITORIAS DE ALTO PADRÃO CONSTRUTIVO

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



430

MATRÍCULA Nº 41.169 CRI MIRASSOL

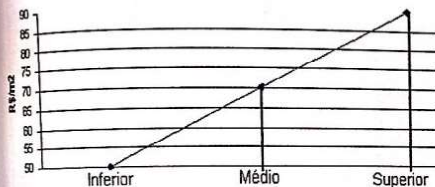
CLASSE	TIPO	PADRÃO
residencial	TERRENO	Rústico
		Proletário
		Econômico
		Simplex
		Médio
		Superior
		Luxo

Tabela 1 - Padrão Construtivo

Estado	Condições Físicas do Imóvel
Estado 1	Novo
Estado 1,6	Entre novo e regular
Estado 2	Regular
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples (8,9%)
Estado 3*	Reparo simples
Estado 3,5	Entre reparo simples e importantes
Estado 4	Reparos importantes (52,60%)
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor
Estado 5	Sem valor (100%)

Tabela 2 - Ross-Heidecke

Por não se tratar de terrenos padronizados, e sim, GLEBA RURAL com potencial de urbanização confrontando com trechos de ruas existentes e infra-estrutura já instalada, utilizaremos o MÉTODO INVOLUTIVO para a definição do valor do metro quadrado de cada Gleba Bruta, levando em consideração seu máximo aproveitamento, ou seja, seu parcelamento em Lotes de terrenos compatíveis com a região em estudo. Foi determinado valor de venda em R\$ 400,00/m² após parcelamento do solo em hipotético loteamento. O Método Involutivo é definido pela NBR 14.653-1 como o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.



Hipoteticamente, realizando-se dez avaliações por diferentes profissionais o valor do imóvel encontrado não será o mesmo, mas existirá uma faixa de confiança representada graficamente ao lado. O valor do m²/terreno, é homogêneo quando comparado com outros imóveis recentemente transacionados nas proximidades. O Valor de mercado identificado para o local é de R\$ 50,00/m².

A edificação flutua entre "FINO-LUXO" (Tabela 1 - Padrão Construtivo). Sobre a Tabela 3 - Custo/m², aplicamos a depreciação em relação ao novo e encontramos o valor da benfeitoria:

	Dezembro de 2018 Custo / m ² (R\$)			Índice base fev/00 = 100		
	Global	Mão-de-obra	Materiais	Global	Mão-de-obra	Materiais
Residencial/ALTO	2.000,04	471,73	1.582,31	168,06	168,67	167,79

Tabela 3 - Custo por m²

$$V_c = A \times \text{Valor}/m^2 = 780 \times 2.000 \approx R\$ 1.560.031,2$$

$$V_c = \text{Custo da construção} \quad || \quad A = \text{Área Construída.}$$

$$\text{Edificação com a Depreciação (5\%)} \\ V_c = A \times \text{Valor}/m^2 = 780 \times 1.900 \approx R\$ 1.482.000$$

VALOR FINAL DO IMÓVEL (TERRENO, BENFEITORIAS E VALOR COMERCIAL) MÉTODO EVOLUTIVO

$$V_E = (V_{\text{Benfeitoria}} + V_{\text{Terreno}}) \times F.C. = (1.482.000 + 1.000.000) \times 1,20 \approx 2.978.400$$

VALOR FINAL ADOTADO → R\$ 2.980.000,00

- DOIS MILHÕES, NOVECENTOS E OITENTA MIL REAIS - 30/01/2019

Gisele Alves Ferreira Patriani - Engenheira Civil - CREA-SP 0601688196
E-mail - giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

REGISTRO FOTOGRÁFICO

2ª VARA CÍVEL DE MIRASSOL - SP.

PROCESSO Nº 3002126-14.2013.8.26.0358

Exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A

Executado: IBRAÇO INDÚSTRIA BRASILEIRA DE ARTEFATOS DE MADEIRA E AÇO LTDA e Outro

Classe- Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário

Tipo do Bem: Imóvel RURAL/EXPANSÃO URBANA – Residência dos Executados

Matrícula nº 41.169 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de MIRASSOL – SP:

IMÓVEL: Um imóvel rural, com **ÁREA DE 2,00,00 HECTARES DE TERRAS**, com benfeitorias, com a denominação especial de **SÍTIO SÃO PEDRO**, encravado no geral da Fazenda Três Barras, situada neste município e comarca de Mirassol-SP.,



Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



ANEXO B

Avaliação de um imóvel DE GLEBA DE TERRA NUA
localizado em área rural/de expansão urbana
no Município e Comarca de Mirassol – SP,
com Matrícula nº 39.083 CRI MIRASSOL – SP,
anexada nos autos.

GLEBA DE TERRA NUA sem benfeitorias
FRENTE para Rodovia Euclides da Cunha (SP-320)
ÁREA DE 2,79,9161 HECTARES DE TERRAS
Área desapropriada = 2.291,75 m²
ÁREA ATUAL de 25.699,86 m²

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



Matrícula nº 39.083 CRI MIRASSOL – SP
GLEBA TERRA NUA SEM BENFEITORIA FRENTE RODOVIA EUCLIDES CUNHA SP-320

CLASSE	TIPO	PADRÃO
Comercial	TERRENO	Rústico
		Proletário
		Econômico
		Simples
		Médio
		Superior
		Luxo

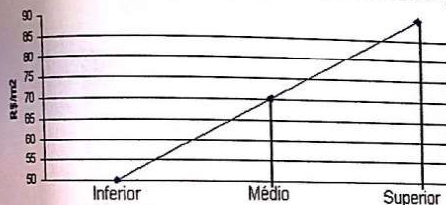
Tabela 1 – Padrão Construtivo

Estado	Condições Físicas do Imóvel
Estado 1	Novo
Estado 1,5	Entre novo e regular
Estado 2	Regular
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples (8,9%)
Estado 3*	Reparo simples
Estado 3,5	Entre reparo simples e importantes
Estado 4	Reparos importantes (52,60%)
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor
Estado 5	Sem valor (100%)

Tabela 2 - Ross-Heidecke

NÃO HÁ EDIFICAÇÃO – APENAS TERRENO

Por não se tratar de terrenos padronizados, e sim, GLEBA RURAL infra-estrutura já instalada, confrontando com trechos de ruas existentes e definição do valor do metro quadrado de cada Gleba Bruta, levando em consideração seu máximo aproveitamento, ou seja, seu parcelamento em Lotes de terrenos compatíveis com a região em estudo. Foi determinado loteamento. O Método Involutivo é definido pela NBR 14.653-1 como o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.



Hipoteticamente, realizando-se dez avaliações por diferentes profissionais o valor do imóvel encontrado não será o mesmo, mas existirá uma faixa de confiança representada graficamente ao lado. O valor do m²/terreno, é homogêneo quando comparado com outros imóveis recentemente transacionados nas proximidades. O Valor de mercado identificado para o local é de R\$ 50,00/m².

NÃO HÁ EDIFICAÇÃO – APENAS TERRENO

	Julho de 2014 Custo / m ² (R\$)			Índice base fev/00 = 100		
	Global	Mão-de-obra	Materiais	Global	Mão-de-obra	Materiais
Comercial/Médio	--	--	--	--	--	--

Tabela 3 – Custo por m²

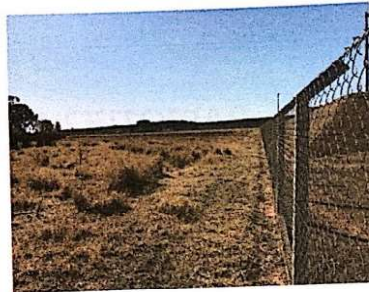
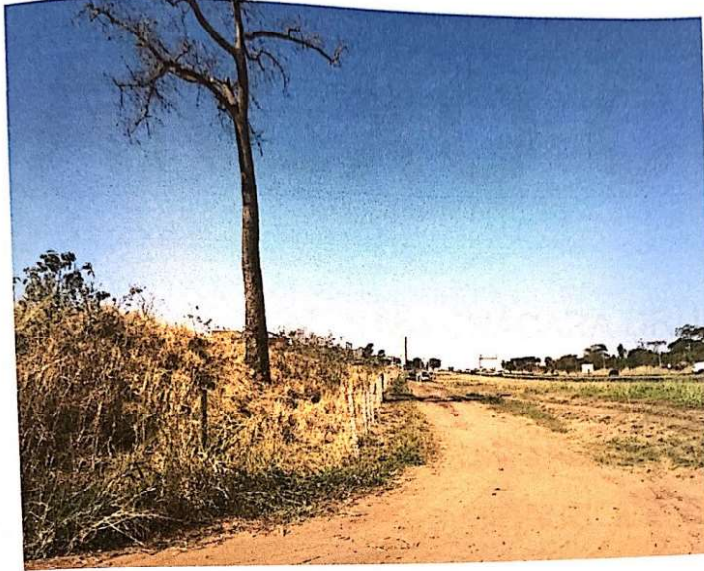
VALOR FINAL DO IMÓVEL (TERRENO)
MÉTODO INVOLUTIVO

$$V_{\text{Terreno}} 27.992 \times 50 \approx 1.399.600$$

VALOR FINAL ADOTADO → R\$ 1.400.000,00

- UM MILHÃO E QUATROCENTOS MIL REAIS – 30/01/2019

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
 E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

REGISTRO FOTOGRÁFICO**Tipo do Bem: Imóvel RURAL – ÁREA SEM BENFEITORIAS****Matrícula nº 39.083 do Cartório Registro Imóveis da Comarca de MIRASSOL – SP:**
IMÓVEL: Um imóvel rural com a área de 2,79,9161 há ou 1,00 alqueire mais 3,791,61 metros quadrados de terras, sem benfeitorias, situado na Fazenda Três Barras, neste distrito, município e comarca de Mirassol-SP, de frente para Rodovia Euclides da Cunha (SP-320). Área atual = 25.699,86 m²

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

ANEXO C

Avaliação de um imóvel tipo CHÁCARA DRUDI
localizado em área rural/de expansão urbana
no Município e Comarca de Mirassol – SP,
com Matrícula nº 11.220 CRI MIRASSOL – SP,
anexada nos autos.

TERRENO COM BENFEITORIAS
ÁREA DE 4,00 ALQUEIRES DE TERRA

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



438

MATRÍCULA Nº 11.220 CRI MIRASSOL - SP CHÁCARA DRUDI

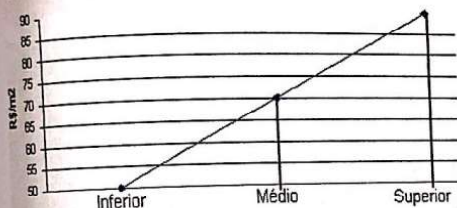
CLASSE	TIPO	PADRÃO
residencial	TERRENO	Rústico
		Proletário
		Econômico
		Simple
		Médio
		Superior
		Fino
Luxo		

Tabela 1 - Padrão Construtivo

Estado	Condições Físicas do Imóvel
Estado 1	Novo
Estado 1,5	Entre novo e regular
Estado 2	Regular
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples (8,9%)
Estado 3	Reparo simples
Estado 3,5	Entre reparo simples e importantes
Estado 4	Reparos importantes (52,60%)
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor
Estado 5	Sem valor (100%)

Tabela 2 - Ross-Heidecke

Por não se tratar de terrenos padronizados, e sim, GLEBA RURAL com potencial de urbanização confrontando com trechos de ruas existentes e infra-estrutura já instalada, utilizaremos o MÉTODO INVOLUTIVO para a definição do valor do metro quadrado de cada Gleba Bruta, levando em consideração seu máximo aproveitamento, ou seja, seu parcelamento em Lotes de terrenos compatíveis com a região em estudo. Foi determinado valor de venda em R\$ 400,00/m² após parcelamento do solo em hipotético loteamento. O Método Involutivo é definido pela NBR 14.653-1 como o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.



Hipoteticamente, realizando-se dez avaliações por diferentes profissionais o valor do imóvel encontrado não será o mesmo, mas existirá uma faixa de confiança representada graficamente ao lado. O valor do m²/terreno, é homogêneo quando comparado com outros imóveis recentemente transacionados nas proximidades. O Valor de mercado identificado para o local é de R\$ 50,00/m².

A edificação flutua entre "FINO-LUXO" (Tabela 1 - Padrão Construtivo). Sobre a Tabela 3 - Custo/m², aplicamos a depreciação em relação ao novo e encontramos o valor da benfeitoria:

	Dezembro de 2018 Custo / m ² (R\$)			Índice base fev/00 = 100		
	Global	Mão-de-obra	Materiais	Global	Mão-de-obra	Materiais
Residencial/Médio	1.680,56	471,73	1.582,31	168,06	168,67	167,79

Tabela 3 - Custo por m²

$$V_c = A \times \text{Valor}/m^2 = 480 \times 1.680 \approx R\$ 806.400$$

$$V_c = \text{Custo da construção} \parallel A = \text{Área Construída.}$$

$$\text{Edificação com a Depreciação (30\%)} \\ V_c = A \times \text{Valor}/m^2 = 780 \times 1176 \approx R\$ 564.480$$

VALOR FINAL DO IMÓVEL (TERRENO, BENFEITORIAS E VALOR COMERCIAL) MÉTODO EVOLUTIVO

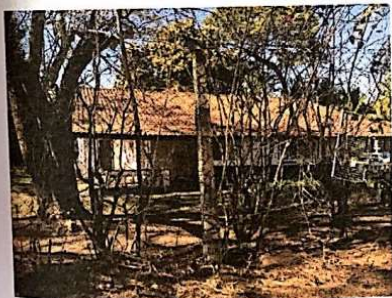
$$V_E = (V_{\text{Benfeitoria}} + V_{\text{Terreno}}) \times F.C. = (564.480 + 500.000) \times 1,30 \approx 1.383.824$$

VALOR FINAL ADOTADO → R\$ 1.380.000,00

- UM MILHÃO, TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS - 30/01/2019

Gisele Alves Ferreira Patriani - Engenheira Civil - CREA-SP 0601688196
E-mail - giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

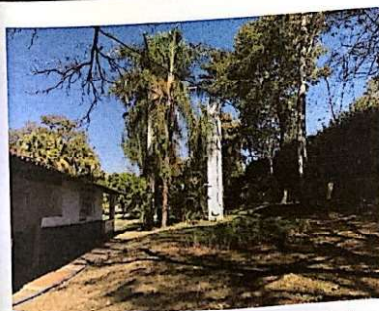


REGISTRO FOTOGRÁFICO**Bem: Imóvel RURAL – CHÁCARA DRUDI****TERRENO/RIO/RESERVA/PASTO/BENFEITORIAS – BENITO DRUDI****MATRÍCULA nº 11.220 - CRI da Comarca MIRASSOL – SP:****IMÓVEL:** um imóvel rural com área de 9,68,00 há., ou sejam 4 alqueires de terras, situado na Fazenda Três Barras, neste distrito, município e comarca de Mirassol. Próximo da marginal da Rodovia Washington Luiz.

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

S

44



Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

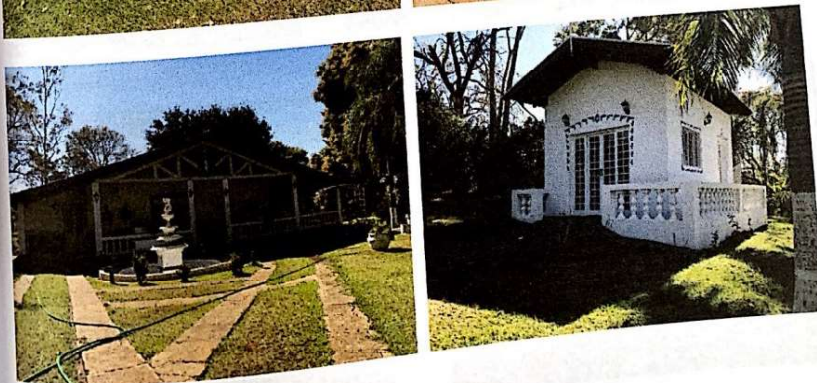
441



Gisele Alves Ferreira Patriani - Engenheira Civil - CREA-SP 0601688196
E-mail - giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



442



Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

443



Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



ANEXO D

Avaliação de um imóvel tipo GLEBA B
localizado em área rural/de expansão urbana
no Município e Comarca de Mirassol – SP,
com Matrícula nº 37.451 CRI MIRASSOL – SP,
anexada nos autos.

TERRENO SEM BENFEITORIAS
ÁREA DE 00,29,68 HECTARES DE TERRAS OU
0,123 ALQUEIRES DE TERRA
OU 2.976,60 M2
APROXIMADAMENTE 3 MIL M2 DE ÁREA NUA

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselealfpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

MATRÍCULA 37.451 CRI MIRASSOL - SP
Gleba "B" Terra Nua Sem Benfeitoria

446

CLASSE	TIPO	PADRÃO
Comercial	TERRENO	Rústico
		Proletário
		Econômico
		Simples
		Médio
		Superior
		Fino
Luxo		

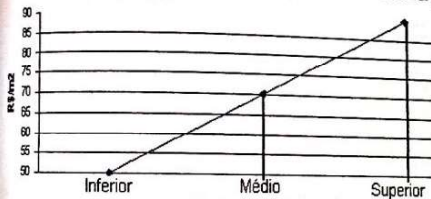
Tabela 1 - Padrão Construtivo

Estado	Condições Físicas do Imóvel
Estado 1	Novo
Estado 1,5	Entre novo e regular
Estado 2	Regular
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples (8,9%)
Estado 3*	Reparo simples
Estado 3,5	Entre reparo simples e importantes
Estado 4	Reparos importantes (52,60%)
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor
Estado 5	Sem valor (100%)

Tabela 2 - Ross-Heidecke

NÃO HÁ EDIFICAÇÃO - APENAS TERRENO

Por não se tratar de terrenos padronizados, e sim, GLEBA RURAL com potencial de urbanização confrontando com trechos de ruas existentes e infra-estrutura já instalada, utilizaremos o MÉTODO INVOLUTIVO para a definição do valor do metro quadrado de cada Gleba Bruta, levando em consideração seu máximo aproveitamento, ou seja, seu parcelamento em Lotes de terrenos compatíveis com a região em estudo. Foi determinado valor de venda em R\$ 400,00/m² após parcelamento do solo em hipotético loteamento. O Método Involutivo é definido pela NBR 14.653-1 como o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.



Hipoteticamente, realizando-se dez avaliações por diferentes profissionais o valor do imóvel encontrado não será o mesmo, mas existirá uma faixa de confiança representada graficamente ao lado. O valor do m²/terreno, é homogêneo quando comparado com outros imóveis recentemente transacionados nas proximidades. O Valor de mercado identificado para o local é de R\$ 50,00/m².

NÃO HÁ EDIFICAÇÃO - APENAS TERRENO

	Julho de 2014 Custo / m ² (R\$)			Índice base fev/00 = 100		
	Global	Mão-de-obra	Materiais	Global	Mão-de-obra	Materiais
Comercial/Médio	--	--	--	--	--	--

Tabela 3 - Custo por m²

VALOR FINAL DO IMÓVEL (TERRENO)
MÉTODO INVOLUTIVO

$V_{\text{Terreno}} 3000 \times 50 \approx 150.000,00$
VALOR FINAL ADOTADO → R\$ 150.000,00
- CENTO E CINQUENTA MIL REAIS - 30/01/2019

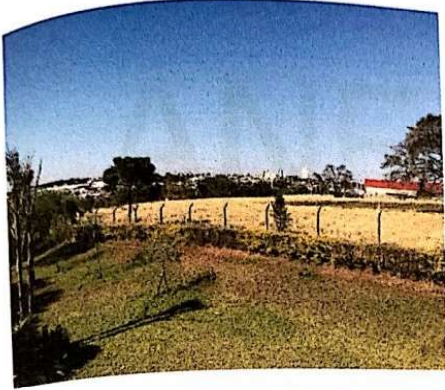
Gisele Alves Ferreira Patriani - Engenheira Civil - CREA-SP 0601688196
 E-mail - giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

447

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Tipo do Bem: Imóvel RURAL – GLEBA “B” - Terra nua sem benfeitorias
Matrícula nº 37.451 do Cartório Registro Imóveis da Comarca de MIRASSOL – SP:

IMÓVEL: Um imóvel rural, com a área de 00,29,68 há ou 0,123 alqueire de terras (GLEBA B)), situado na Fazenda Três Barras, deste distrito, município de comarca de Mirassol-SP., ao lado do Imóvel Residencial de Matrícula 41.169. Próximo da marginal da Rodovia Washington Luiz. Atrás indústria Facchini.



Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giseleafpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860

ANEXO E

Memorial de Cálculo Método Involutivo

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860



- RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS

Tipo: _____ **Solicitante:** _____
Nº: _____ **Complemento:** _____
Cidade: _____ **Estado:** São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS TAXAS:

Ra = Taxa mensal de juros do capital investido (%):	0,80
Rb = Taxa mensal de juros do capital realizado (%):	1,00
Ia = Alíquota anual de imposto territorial sobre a gleba bruta p/ pagamento a vista (%):	0,50
M = Taxa de desconto no imposto territ. pela transferência da gleba em lote (%):	0,00
V = Taxa média mensal de valorização dos lotes (%):	0,10

1.2) DOS PRAZOS:

Ta = (Prazo total do empreendimento = Urbanização + Venda) (meses):	60,00
Na = Prazo estimado para venda dos lotes (meses):	40,00

1.3) DAS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA:

Ag = Área total da gleba (m2):	484.000,00
Fu = Fator de aproveitamento da gleba (%):	55,00
Lu = Valor unitário médio dos lotes na região (R\$/m2):	300,00
Au = Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m2:	266.200,00
VI = Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu) R\$:	79.860.000,00

1.4) DAS DESPESAS:

1.4.1) PARA AQUISIÇÃO DA GLEBA:

Dc = Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%):	4,00
-------------------------------------------------------------	------

1.4.2) PARA URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Projetos, aprovações, etc. (R\$ por m2 de área útil):	6,25
Administração da obra (R\$ por m2 de área útil):	3,00
Serviços topográficos (R\$ por m2 de área útil):	1,70
Terraplanagem leve (R\$ por m2 de área útil):	1,20
Terraplanagem média (R\$ por m2 de área útil):	3,14
Terraplanagem pesada (R\$ por m2 de área útil):	8,10
Rede de água potável (R\$ por m2 de área útil):	6,71
Rede de esgoto (R\$ por m2 de área útil):	14,83
Drenagem de águas pluviais - galerias (R\$ por m2 de área útil):	6,19
Drenagem de águas pluviais - guias e sargetas (R\$ por m2 de área útil):	5,10
Pavimentação (R\$ por m2 de área útil):	13,65
Rede de iluminação pública (R\$ por m2 de área útil):	2,40
Obras complementares (R\$ por m2 de área útil):	0,00
Outros (R\$ por m2 de área útil):	0,00
DI = Despesas unitárias totais com a urbanização (R\$ por m2 de área útil):	72,27

33

RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS

2/3

450

Du = Despesa global para urbanização da gleba = (Di x Au) R\$:	19.238.274,00
1.4.3) PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO:	
Dv = Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%):	5,00
L = Taxa referente ao lucro do empreendimento (%):	25,00

2) METODOLOGIA APLICADA:

EQUAÇÃO FUNDAMENTAL: $Vg + DE + L = VI$, onde:

- Vg = Valor da gleba bruta;
- DE = Despesas totais necessárias para implementação do empreendimento;
- L = Lucro do empreendedor;
- VI = Valor realizável com a venda do empreendimento.

Considerando o custo financeiro para implementação do empreendimento e desmembrando a equação fundamental, temos que:

$$(Vg \times W1) + (Vg \times W2) + W3 + W4 + (Vg \times W5) + W6 + W7 = W8, \text{ onde:}$$

2.1) W1 = CÁLCULO DO CUSTO DA GLEBA BRUTA:

Custo investido no início do empreendimento e imobilizado durante todo o período.
 $W1 = (1 + Ra)^{Ta} = 1,61299$

2.2) W2 = DESPESA COM A COMPRA DA GLEBA BRUTA:

Despesa investida no início do empreendimento e imobilizada durante todo o período.
 $W2 = Dc \times (1 + Ra)^{Ta} = 0,06452$

2.3) W3 = DESPESAS COM A URBANIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizadas durante o período de vendas.
 Seja: Fator de Capitalização (Aj) = $\frac{((1 + Ra)^{Ta} - Na) - 1}{Ra}$
 $W3 = (Du / (Ta - Na)) \times ((1 + Ra)^{Na}) \times Aj = R\$ 28.570.692,54$

2.4) W4 = DESPESAS COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.
 Seja: Fator de Capitalização (Ap) = $\frac{((1 + Ra)^{Na} - 1)}{Ra}$
 $W4 = ((Dv \times VI) / (Na \wedge 2)) \times Ap \times (((1 + V)^{Ta}) - ((1 + V)^{(Ta - Na)})) / V = R\$ 4.872.930,57$

2.5) W5 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A URBANIZAÇÃO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizado durante o período de vendas.
 Valorização linear dos lotes no meio do período.
 Seja: Fator de Capitalização (Aj) = $\frac{((1 + Ra)^{Ta} - Na) - 1}{Ra}$
 $W5 = (((1 + Ia)^{1/2}) - 1) \times ((1 + V)^{(Ta - Na) / 2}) \times Aj \times ((1 + Ra)^{Na}) = 0,01247$

2.6) W6 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.
 Seja: Fator de Capitalização (Ap) = $\frac{((1 + Ra)^{Na} - 1)}{Ra}$
 $W6 = (((1 + Ia)^{1/2}) - 1) \times (1 - M) \times (VI / (2 \times Na)) \times (Na \times ((1 + V)^{Ta}) + ((1 + V)^{(Ta - Na)})) \times Ap = R\$ 815.261,72$

2.7) W7 = CÁLCULO DO LUCRO DO EMPREENDIMENTO:

Lucro distribuído uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.
 Seja: Fator de Capitalização (Ar) = $\frac{((1 + Rb)^{Na} - 1)}{Rb}$
 $W7 = (L \times VI / (Na \wedge 2)) \times (((1 + V)^{Ta}) - ((1 + V)^{(Ta - Na)})) / V \times Ar = R\$ 25.384.704,34$

2.8) W8 = CÁLCULO DO VALOR REALIZÁVEL COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Venda do empreendimento distribuída uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.
 Seja: Fator de Capitalização (Ar) = $\frac{((1 + Rb)^{Na} - 1)}{Rb}$
 $W8 = (VI / (Na \wedge 2)) \times (((1 + V)^{Ta}) - ((1 + V)^{(Ta - Na)})) / V \times Ar = R\$ 101.538.817,36$

34

4512

CONCLUSÃO:

Grau de fundamentação (NBR 14653): 2

Seja a equação fundamental desmembrada:

$$(Vg \times W1) + (Vg \times W2) + W3 + W4 + (Vg \times W5) + W6 + W7 = W8, \text{ temos que:}$$

$$Vg \times (W1 + W2 + W5) = W8 - (W3 + W4 + W6 + W7) \text{ ou:}$$

$$Vg = \text{Valor da gleba bruta} = (W8 - W3 - W4 - W6 - W7) / (W1 + W2 + W5), \text{ logo:}$$

$$Vu = \text{Valor unitário da gleba bruta} = Vg / Ag \text{ (R\$ / m}^2\text{)} = 51,22$$

[Empty box]

4) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VER RESSALVAS NO CORPO DO LAUDO

 35

4. ENCERRAMENTO

Segue o presente **Laudo de Avaliação do Bem Imóvel** impresso em (36) trinta e seis páginas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada, mais páginas com ANEXOS A, B, C, D, E com Memorial de Cálculos e Registro Fotográfico.

À disposição de Vossa Excelência para outras informações que julgar pertinentes.

Nestes Termos,

P. Deferimento,

São José do Rio Preto, 30 de Janeiro de 2019.

Gisele A. Patriani
GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI
Engenheira Civil - CREA-SP 0601688196
Perita do Juízo

Gisele Alves Ferreira Patriani – Engenheira Civil – CREA-SP 0601688196
E-mail – giselefpatriani@terra.com.br / Celular (17) 99149-1860