

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ/SP.

PROCESSO Nº: 1000272-89.2016.8.26.0624/01

CLASSE – ASSUNTO: Cumprimento de sentença - Contratos Bancários

EXEQUENTE: Banco Santander (Brasil) S/A

Executado: Metalurgica W. A. Indústria e Comércio Ltda. e outros

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA, engenheiro civil, perito judicial nomeado nesta ação, que **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** move em face de **METALURGICA W. A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. E OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

SINOPSE

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II- OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I- TIPO DO BEM

II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I- GLEBA RURAL

II.III.II- EDIFICAÇÃO

III- FINALIDADE

IV- VISTORIA AO IMÓVEL

V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V- ZONEAMENTO

VII- AVALIAÇÃO

VII.I- METODOLOGIA

VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

IX - CONCLUSÃO

X – ENCERRAMENTO

ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO II- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III- DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS BANCÁRIOS.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 311 dos autos.

O mandado de penhora do imóvel objeto da presente avaliação pertencente ao executado Aristides Barrinovo, referente a matrícula nº 60.864 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP (fls. 103/104).

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo gleba rural.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de uma gleba rural, situada no Bairro dos Souzas, imóvel denominado “Gleba C”, acesso pela estrada Tatuí – Iperó, com coordenadas geográficas: -23.374449, -47.767574, Município de Tatuí/SP.

Obs.: As fotografias de nºs 1 a 5, ilustram o acesso ao imóvel avaliando, de quem vem pela Estrada Tatuí – Iperó sentido Iperó e, nas coordenadas geográficas -23.367150, -47.769860 vira a direita em Estrada de terra e, nas coordenadas geográficas -23.371198, -47.765317, vira a direita em outra Estrada de terra, seguindo até o final desta chegando na Gleba C.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Localização das Fotos:



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 01– Vista do logradouro de acesso lateral ao avaliando – Estrada adjacente a Estrada Tatuí - Iperó

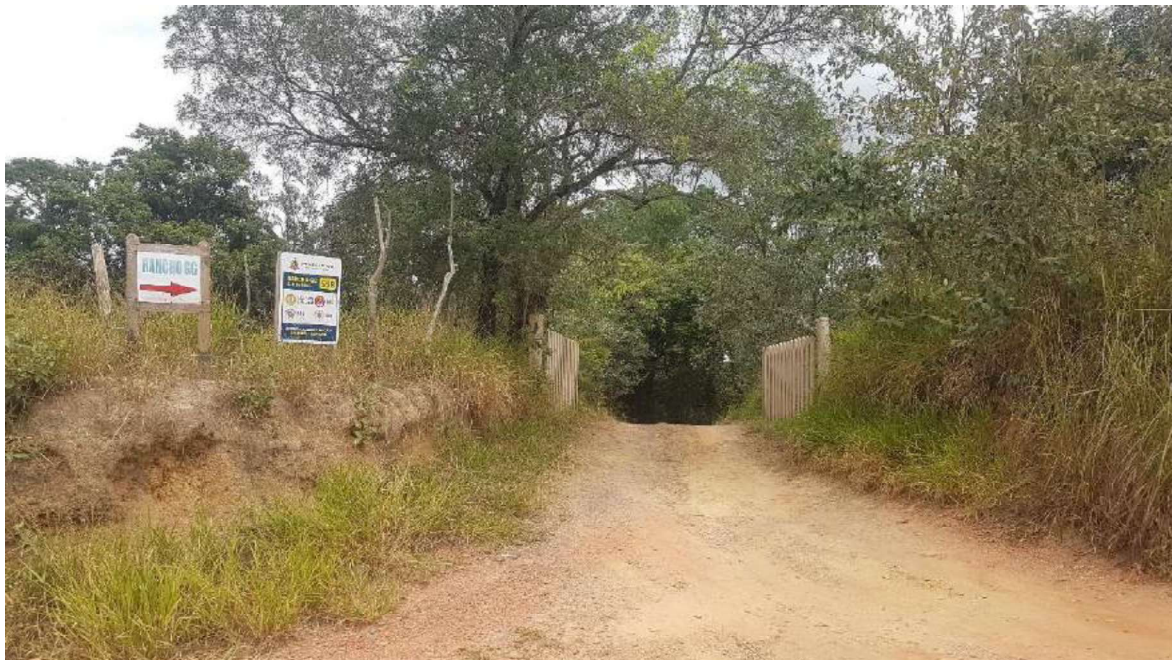


Foto 02 – Vista do logradouro de acesso lateral ao avaliando – Estrada adjacente a Estrada Tatuí - Iperó

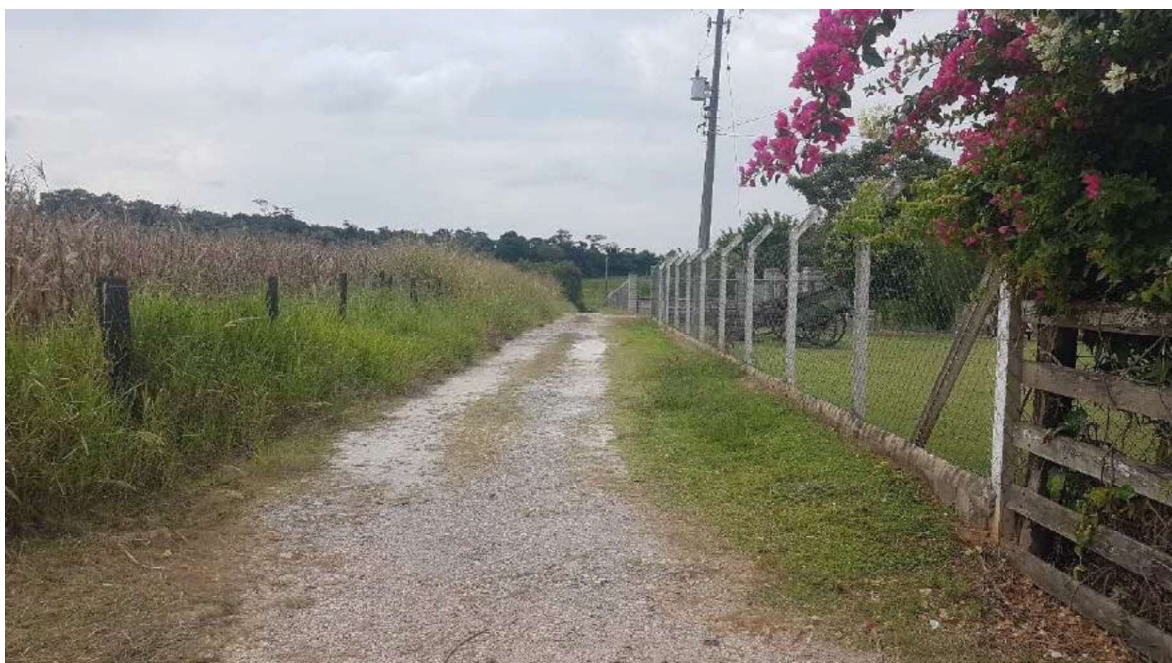


Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 03 – Vista do logradouro de acesso lateral ao avaliando – Estrada adjacente a Estrada Tatuí - Iperó

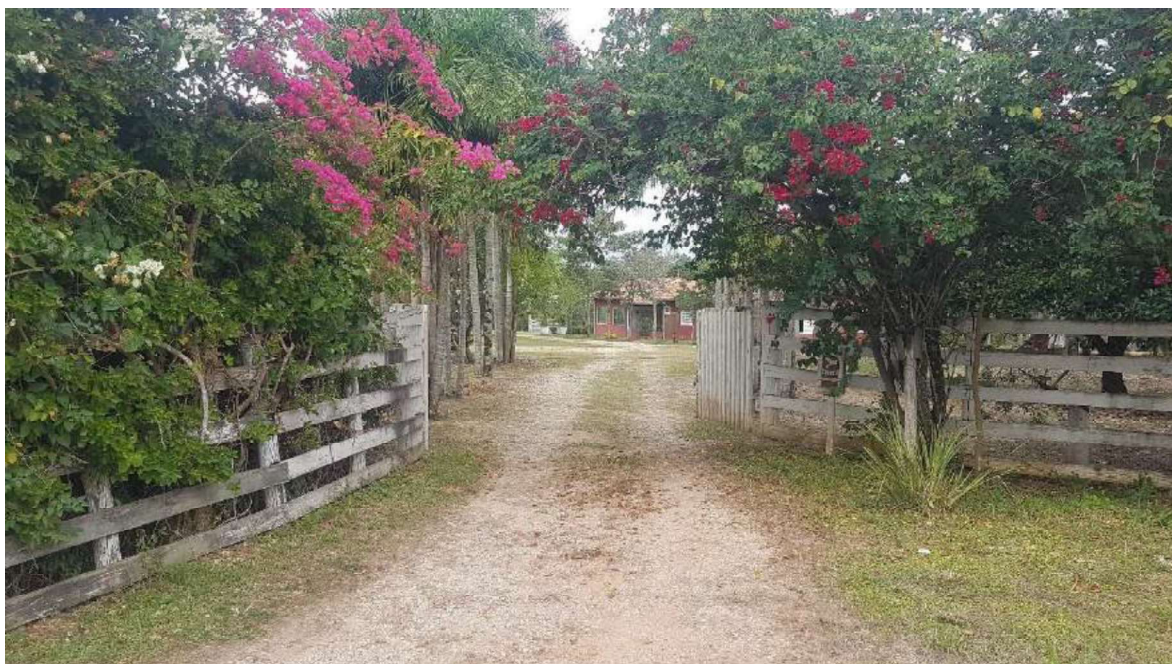


Foto 04 – Vista do acesso ao avaliando



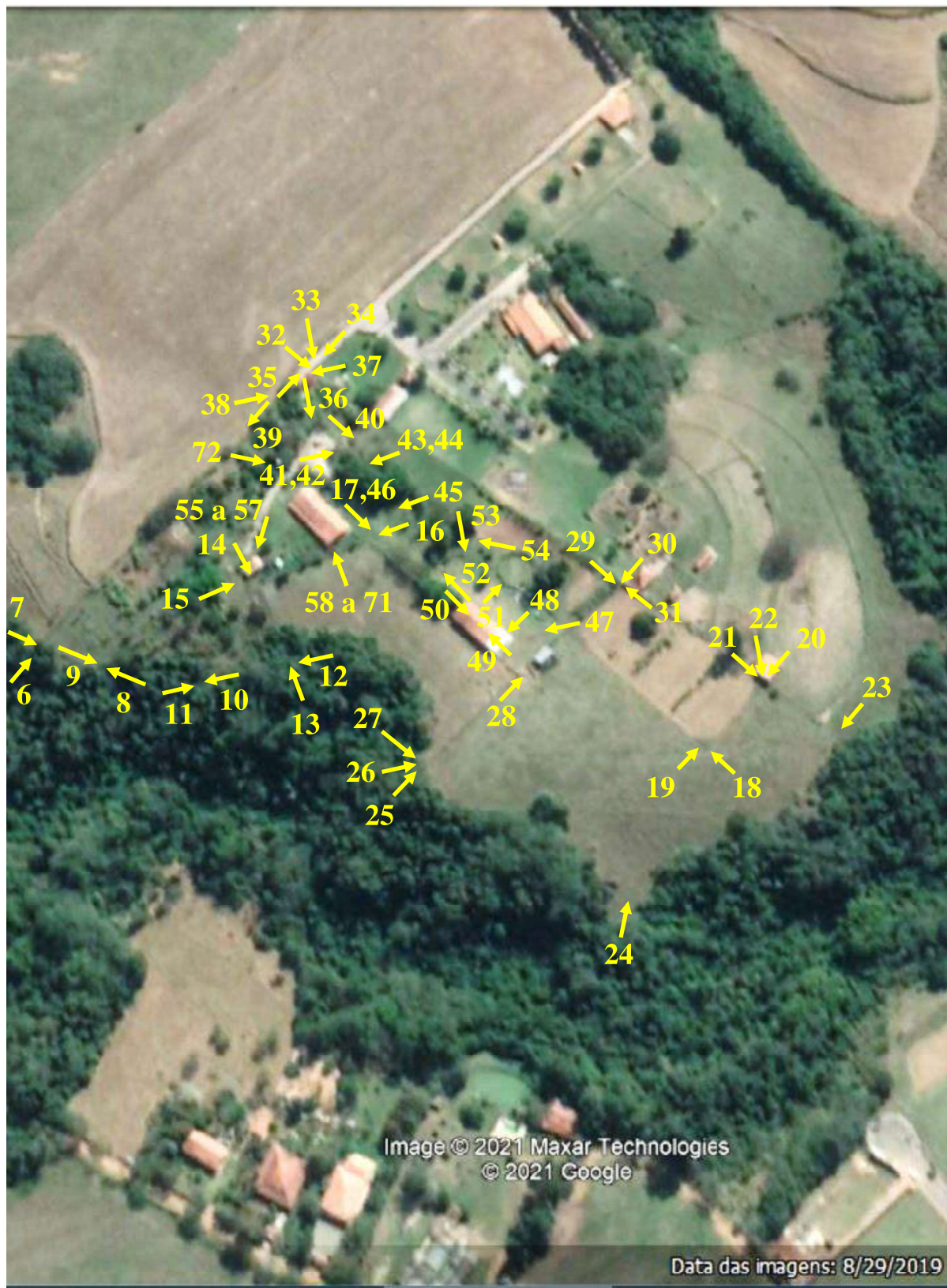
Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 05 – Vista do acesso ao avaliando



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Localização das Fotos:



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 06 – Vista geral da gleba “C”



Foto 07 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 08 – Vista geral da gleba “C”



Foto 09 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 10 – Vista geral da gleba “C”



Foto 11 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 12 – Vista geral da gleba “C”



Foto 13 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 14 – Vista geral da gleba “C”

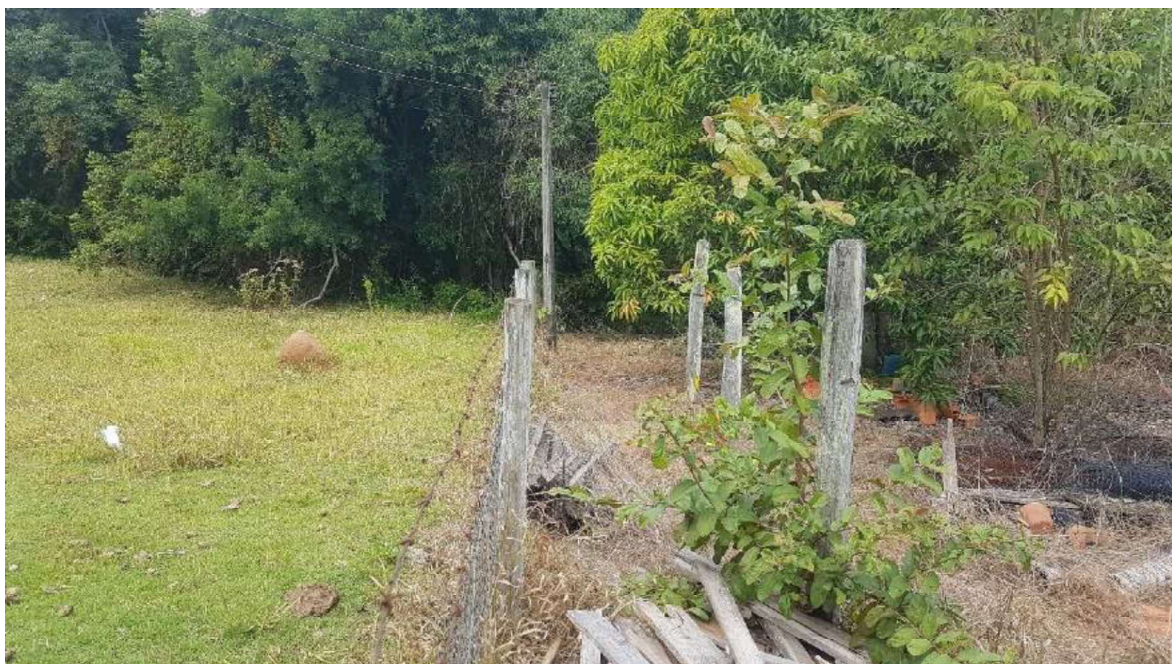


Foto 15 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 16 – Vista geral da gleba “C”

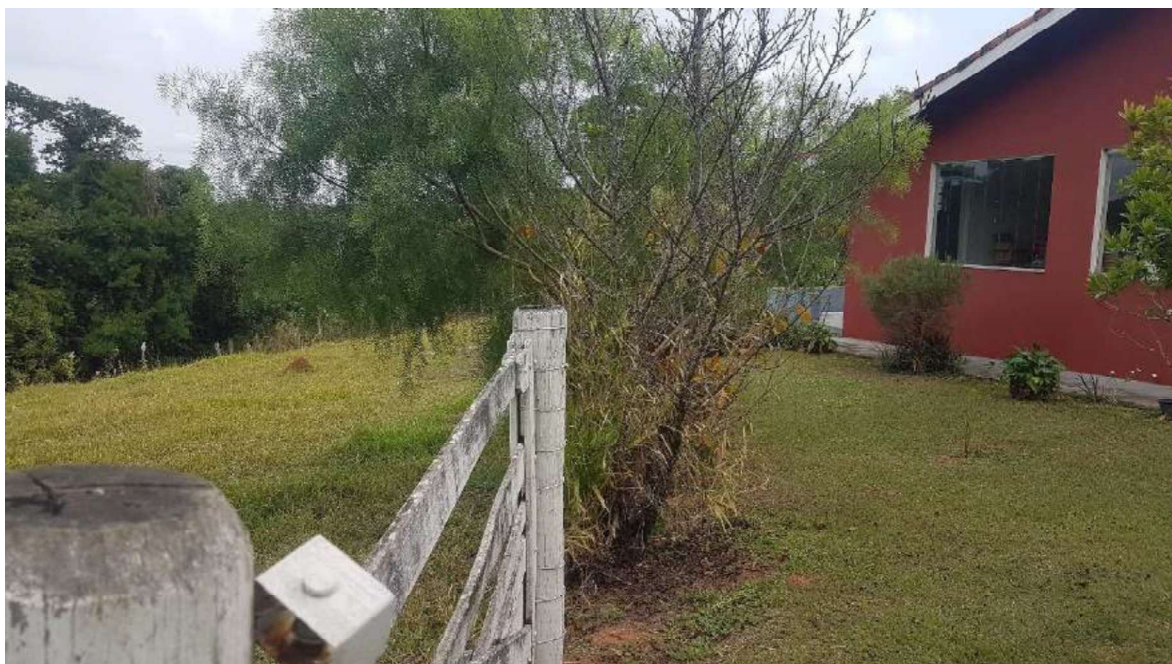


Foto 17 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 18 – Vista geral da gleba “C”



Foto 19 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 20 – Vista geral da gleba “C”



Foto 21 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 22 – Vista geral da gleba “C”



Foto 23 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 24 – Vista geral da gleba “C”



Foto 25 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 26 – Vista geral da gleba “C”



Foto 27 – Vista geral da gleba “C”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 28– Vista geral da gleba “C”, detalhe de um curral



Foto 29 – Vista geral da gleba “C”, divisa com a gleba a esquerda



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 30 – Vista geral da gleba “C”



Foto 31 – Vista geral da gleba “C”, divisa com a gleba a esquerda



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 32 – Vista geral da gleba “C”, divisa com a gleba a esquerda



Foto 33 – Vista geral da gleba “C”, pela entrada



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 34 – Vista geral da gleba “C”, portão de entrada

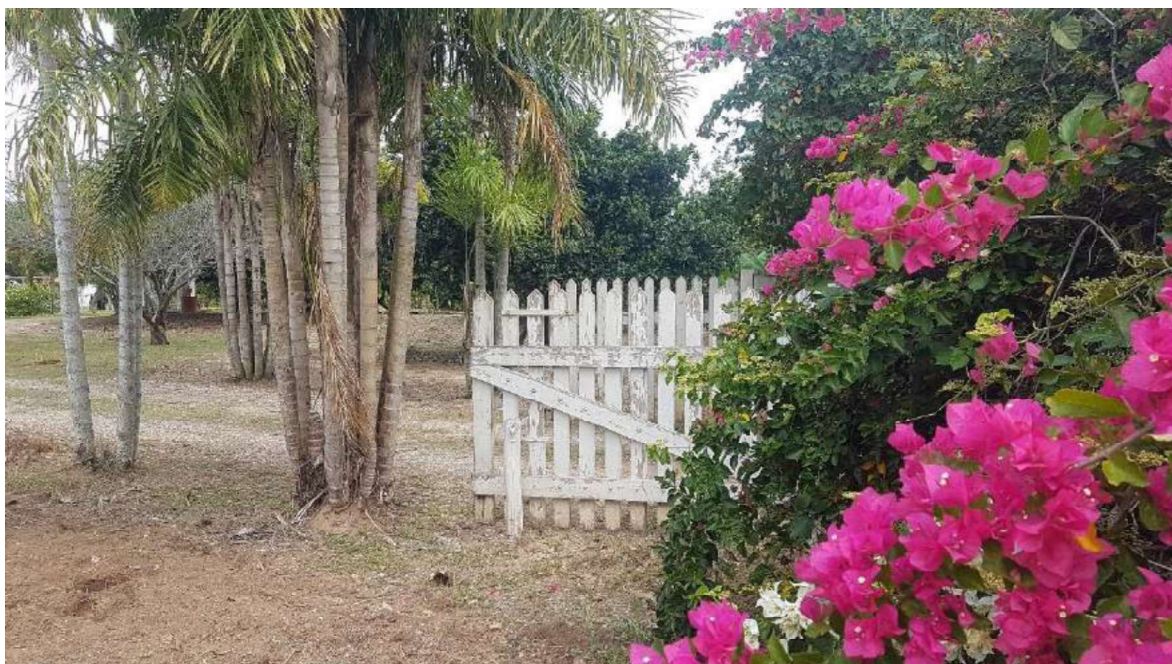


Foto 35 – Vista geral da gleba “C”, portão de entrada



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 36 – Vista geral da gleba “C”, pela entrada



Foto 37 – Vista geral da gleba “C”, pela entrada



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 38 – Vista geral da gleba “C”, pela entrada

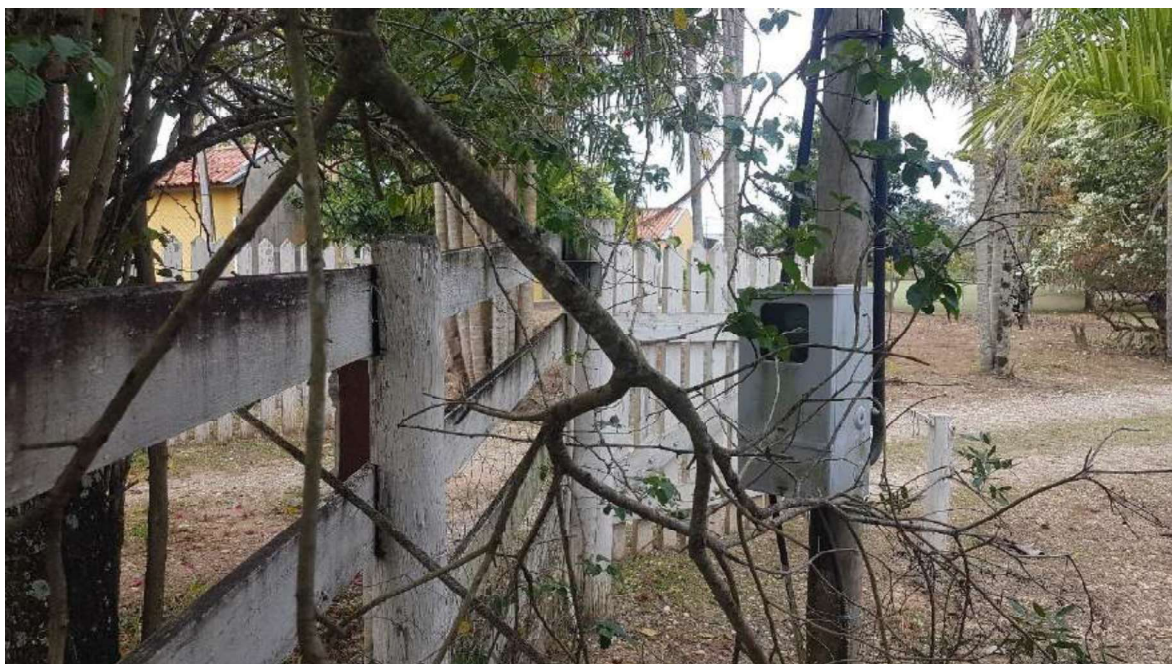
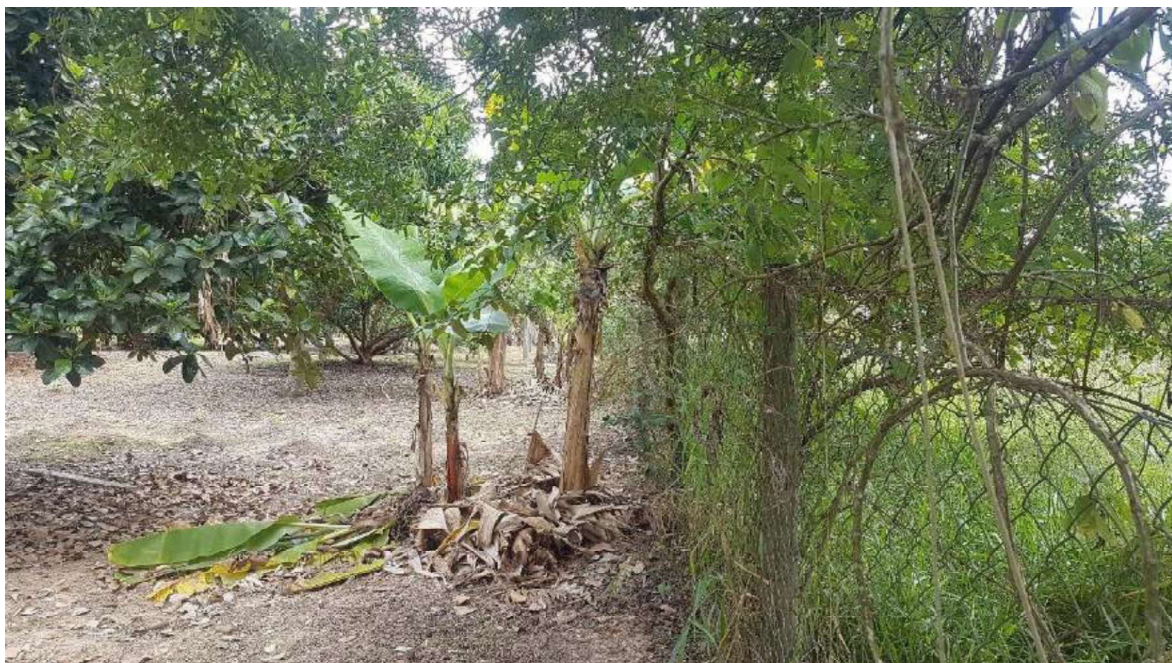


Foto 39 – Vista geral da gleba “C”, pela entrada



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 40 – Vista geral da gleba “C”, campo de futebol



Foto 41 – Vista geral da gleba “C”, casa de bonecas



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 42 – Vista geral da gleba “C”, casa de bonecas



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 43 – Vista geral da gleba “C”, casa na árvore



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 44 – Vista geral da gleba “C”, casa na árvore



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 45 – Vista geral da gleba “C”, playground



Foto 46 – Vista geral da gleba “C”, campo de bocha desativado



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 47 – Vista geral da gleba “C”, oficina de vidros



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 48 – Vista geral da gleba “C”, oficina de vidros



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 49 – Vista geral da gleba “C”, oficina de vidros



Foto 50 – Vista geral da gleba “C”, oficina de vidros



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 51 – Vista geral da gleba “C”, redondel para cavalos desativado



Foto 52 – Vista geral da gleba “C”, oficina de vidros



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 53 – Vista geral da gleba “C”, oficina de vidros



Foto 54 – Vista geral da gleba “C”



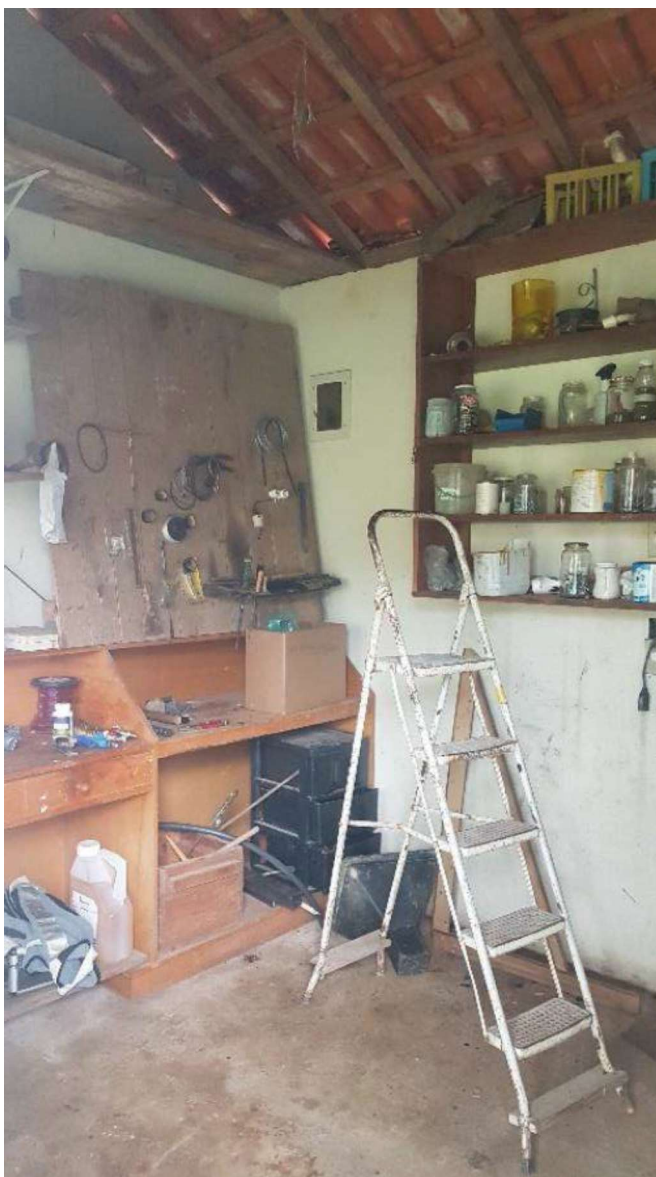
Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 55 – Vista geral da gleba “C”, depósito de ferramentas



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 56 – Vista geral da gleba “C”, depósito de ferramentas



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 57 – Vista geral da gleba “C”, depósito de ferramentas



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 58 – Vista geral da gleba “C”, casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 59 – Vista geral da gleba “C”, terraço casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 60 – Vista geral da gleba “C”, terraço casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 61 – Vista geral da gleba “C”, forno de pizza casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 62 – Vista geral da gleba “C”, salão de festas casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 63 – Vista geral da gleba “C”, banheiro do terraço da casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 64 – Vista geral da gleba “C”, área de serviço da casa sede



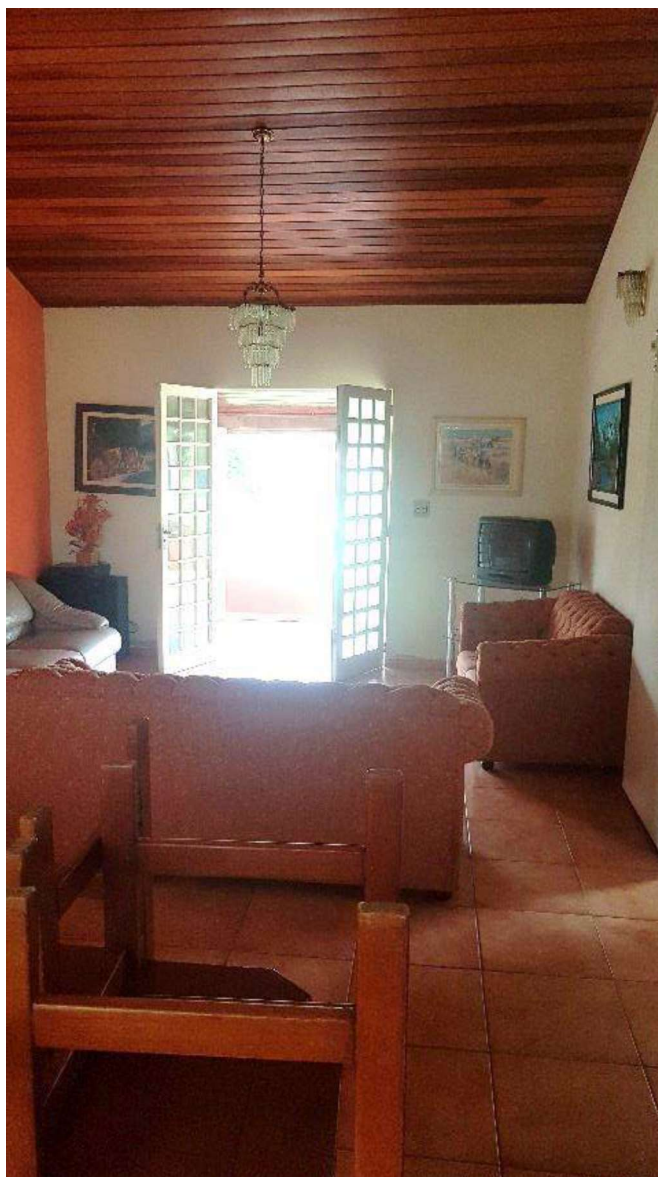
Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 65 – Vista geral da gleba “C”, cozinha casa sede



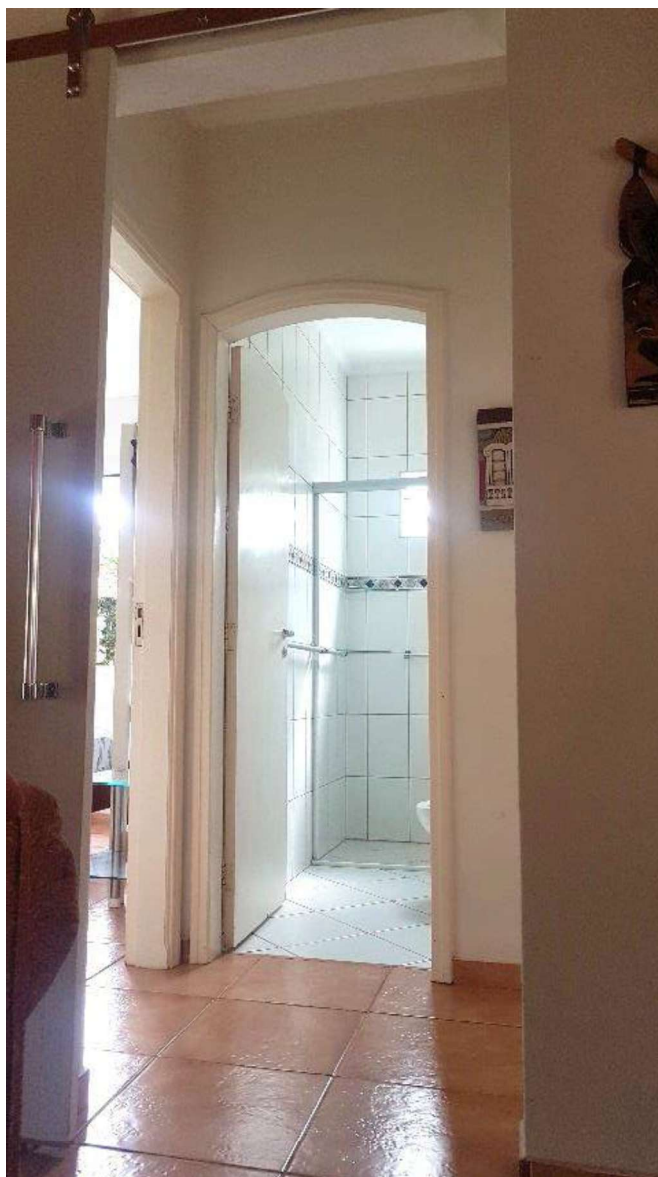
Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 66 – Vista geral da gleba “C”, sala de estar da casa sede



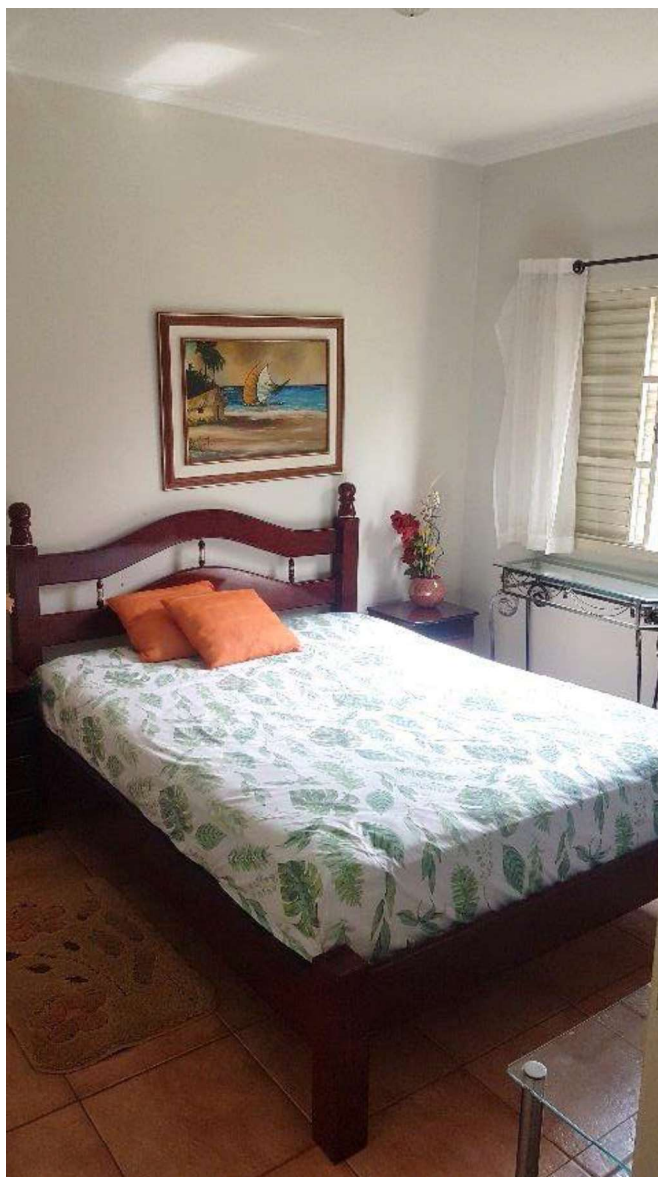
Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 67 – Vista geral da gleba “C”, circulação da casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 68 – Vista geral da gleba “C”, dormitório da casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 69 – Vista geral da gleba “C”, banheiro da casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 70 – Vista geral da gleba “C”, outro dormitório da casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 71 – Vista geral da gleba “C”, casa sede



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 72 – Vista geral da gleba “C”, caixa d’água



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Localização aproximada da gleba “C”:



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) GLEBA RURAL

Área de terreno: 2,4511 alqueires ou, 59.316,17 m².

A gleba possui topografia ondulada.

A gleba em questão possui fechamento em arame farpado fixado em mourões de eucalipto.

A área é formada por pastagem e em sua lateral esquerda e fundos regiões de vegetação fechada.

Cabe destacar, que a Gleba C possui uma parte com casa sede, oficina, casa de bonecas, campo de futebol, casa na árvore, playground, campo de bocha, oficina de vidros e redondel para cavalos e, em outra parte, curral e pastagem.

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área construída: 500,00 m², sendo:

- Casa sede com 244,00 m², em bom estado de conservação;
- Oficina com 53,00m², em bom estado de conservação;
- Casa de bonecas com 8,60m², em bom estado de conservação;

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

- Casa na árvore com 11,00m², em bom estado de conservação; e
- 1 oficina de vidros com 183,40m², em bom estado de conservação.

Obs.: Tais benfeitorias foram medidas *in loco*.

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para penhora do imóvel.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 12 de maio de 2.021, acompanhada pela preposta do Requerido, Sra. Maria do Carmo Duarte.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA nº 60.864 do REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP (FLS. 96/99);
- DECISÃO - TERMO DE PENHORA (FLS. 103/104).

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza rural, no entanto, seu entorno já possui alguns pequenos bairros formados por chácaras de padrão médio/simples. Trata-se o logradouro de acesso ao avaliando, de uma Estrada Municipal em terra, que apresenta boas condições de trafegabilidade.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda (glebas rurais), no entanto, poucos com as dimensões do avaliando.

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é levemente acidentada.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como rede elétrica e telefonia.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal e segurança pública. Outros serviços como instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e estabelecimentos comerciais podem ser encontrados na região central da Cidade de Tatuí, distante aproximadamente 12 km e, com relação a Cidade de Boituva, dista aproximadamente 18 km.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é pouco estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões e faixa de valor pouco superior a média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma restrito mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta **MÉDIA / BAIXA LIQUIDEZ**, sendo importante ressaltar que em virtude da conjuntura econômica recessiva, os valores de negociações tendem a ocorrer com razoável margem de negociação.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de zona rural (INCRA), cadastrado sob nº 950.025.063.517-1, com área total de 24,3 há; módulo Rural 40,5 há; número de módulos Rurais 0,60; módulo Fiscal 18,0 ha; número de módulos Fiscais 1,40; fração mínima de parcelamento 2,0 há.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDM) definimos o valor para o terreno e pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias (MCCRB) o valor das benfeitorias.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

No caso dos presentes autos, aplicamos o método residual, que é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitoras, onde assim estabelecemos o valor unitário de terreno (v); e o método do custo de reprodução de benfeitorias, para se calcular o valor total do imóvel (vt), que é a soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de **maio de 2.021**.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram coletados **10 (dez) imóveis** como comparativos para cálculo, todos foram efetivamente utilizados no cálculo.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-3 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**, para cálculo do valor de terreno e dos custos de reedição das benfeitorias.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 10 (dez) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se desta forma a sua superestimativa natural;

- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;

- **Fator localização (Floc):** para imóveis de localização privilegiada, será adotado o fator 1,50, para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para imóveis de localização regular, será adotado o fator 0,50.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **Fator acesso – Critério de Norton (Fac):** Relacionando as diversas categorias existentes, temos as seguintes condições:

ACESSIBILIDADE	FATOR
ÓTIMO (estrada asfaltada, tráfego permanente)	1,00
MUITO BOM (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	0,95
BOM (estrada não pavimentada)	0,90
DESFAVORÁVEL (estrada não pavimentada – traçado leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito à interrupções)	0,80
MAU (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	0,75
PÉSSIMO (fecho nas servidões, interrupções por córregos sem ponte)	0,70
NULO	0,60

- **Fator dimensão da gleba (Fdim):** São fatores de composição entre glebas rurais, mas que variam em função das dimensões, ou seja, as áreas menores possuem valor unitário quase sempre maior. Essa ocorrência é frequente no mercado imobiliário e relativamente compreensível, face à faixa de interessados em uma eventual transação, com uma seguinte relação empírica para os casos correntes, de acordo com a tabela usada com bastante frequência em casos de avaliações em avaliações rurais:

DIMENSÃO	FATOR
Até 1,00 alq	1,00
Mais de 1,00 até 2,00 alq	0,95
Mais de 2,00 até 5,00 alq	0,90
Mais de 5,00 até 10,00 alq	0,80
Mais de 10,00 até 50,00 alq	0,70
Mais de 50,00 até 200,00 alq	0,60
Mais de 200,00 até 500,00 alq	0,55
Mais de 500,00 alq	0,50

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: abril/2021, Fonte: Sinduscon/SP, Padrão R8N = R\$ 1.622,21/m²;
- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;
- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de ross heideck (K), que é dado pela fórmula: $Foc = R + K \times (1-R)$, sendo Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;
- **Fator topografia (Ft):** Para tratamento da topografia observada nos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando, serão considerados os seguintes parâmetros:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

TOPOGRAFIA	FATOR
plana	1,00
ondulada	0,90
montanhosa	0,70

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, localização regular ($F_{locr} = 0,50$); acesso bom ($F_{acr} = 0,90$); dimensão até de 2 até 5 alqueires ($F_{dimr} = 0,90$); e topografia ondulada ($F_{topr} = 0,90$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	CONSTRUÇÃO		
			FONTE	CONTATO	FONE		IDADE	PADRÃO	ÁREA (m ²)
Tatuí	1	Rua Silvino L. Miranda, ao lado da Com. São João Batista	Corretor	Miguel	(15) 99707-5196	400.000,00	--	--	0,00
Tatuí	2	Estrada Municipal, s/nº	Corretor	Miguel	(15) 99707-5196	1.430.000,00	30	1,497	600,00
Tatuí	3	od. Antônio Romano Schincariol, s/	Corretor	Jhohn Alan	(11) 99514-8782	890000	--	--	0,00
Tatuí	4	Rua José Antônio De Souza, s/nº	MRW Des. Imob.	Sérgio	(15) 99119-5565	1.500.000,00	--	--	0,00
Tatuí	5	Rod. Presidente Castelo Branco, Km 132	MRW Des. Imob.	Sérgio	(15) 99119-5565	3.200.000,00	--	--	0,00
Tatuí	6	Vicinal s/ denominação, s/nº - Bairro dos Mirandas	Megasucesso Imóveis	Roberto	(11) 99508-6909	700.000,00	30	1,251	200,00
Tatuí	7	Estrada Municipal dos Mirandas, s/nº	Vale Forte Imóveis	Sandro	(15) 3251-2000	4.800.000,00	30	1,743	750,00
Tatuí	8	Rua Adolfo Assunção, s/nº (Dist. Americana)	Corretor	Waldemar	(19) 97401-0390	10.500.000,00	--	--	0,00
Tatuí	9	Vicinal s/ denominação (Córrego Benfica)	Vale Forte Imóveis	Sandro	(15) 3251-2000	3.230.000,00	--	--	0,00
Tatuí	10	Vicinal (Travessa nº 02), s/nº	Corretor	Miguel	(15) 99707-5196	210.000,00	--	--	0,00

N	GLEBA			Fdim	Localização	Floc	Acesso	Fac	SITUAÇÃO	DATA
	TOPOGRAFIA	Ftop	ÁREA (m ²)							
1	plana	1,00	12.500,00	1,00	boa	1,00	ótimo	1,00	oferta	mai/21
2	ondulada	0,90	20.000,00	1,00	regular	0,50	bom	0,90	oferta	mai/21
3	plana/ondulada	0,95	65.000,00	0,90	regular	0,50	ótimo	1,00	oferta	mai/21
4	plana/ondulada	0,95	43.000,00	0,95	privilegiada	1,50	bom	0,90	oferta	mai/21
5	ondulada	0,90	80.000,00	0,90	privilegiada	1,50	ótimo	1,00	oferta	mai/21
6	plana/ondulada	0,95	32.000,00	0,95	regular	0,50	bom	0,90	oferta	mai/21
7	plana/ondulada	0,95	145.200,00	0,80	boa	1,00	ótimo	1,00	oferta	mai/21
8	ondulada	0,90	947.400,00	0,70	regular	0,50	bom	0,90	oferta	mai/21
9	ondulada	0,90	459.800,00	0,70	regular	0,50	bom	0,90	oferta	mai/21
10	ondulada	0,90	20.000,00	1,00	regular	0,50	bom	0,90	oferta	mai/21

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
At (m²)	59.316,17	Fator dimensão	0,90
topografia		ondulada	0,90
localização		regular	0,50
acesso		ótimo	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Área	VU
	Oferta		Construção	Terreno	Terreno	Terreno
1	400.000,00	0,90	0,00	360.000,00	12.500,00	28,80
2	1.430.000,00	0,90	1.034.802,09	252.197,91	20.000,00	12,61
3	890.000,00	0,90	0,00	801.000,00	65.000,00	12,32
4	1.500.000,00	0,90	0,00	1.350.000,00	43.000,00	31,40
5	3.200.000,00	0,90	0,00	2.880.000,00	80.000,00	36,00
6	700.000,00	0,90	265.698,64	364.301,36	32.000,00	11,38
7	4.800.000,00	0,90	1.506.062,16	2.813.937,84	145.200,00	19,38
8	10.500.000,00	0,90	0,00	9.450.000,00	947.400,00	9,97
9	3.230.000,00	0,90	0,00	2.907.000,00	459.800,00	6,32
10	210.000,00	0,90	0,00	189.000,00	20.000,00	9,45
					Média	17,76
					L. Inf.	12,43
					L. Sup.	23,09
					Desvio	10,54
					CV	0,593

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator topografia				
N	Topo Amostra	Ftop	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	0,9000	-2,88	25,92
2	0,9000	1,0000	0,00	12,61
3	0,9500	0,9474	-0,65	11,67
4	0,9500	0,9474	-1,65	29,74
5	0,9000	1,0000	0,00	36,00
6	0,9500	0,9474	-0,60	10,79
7	0,9500	0,9474	-1,02	18,36
8	0,9000	1,0000	0,00	9,97
9	0,9000	1,0000	0,00	6,32
10	0,9000	1,0000	0,00	9,45
			Média	17,08
			L. Inf.	11,96
			L. Sup.	22,21
			Desvio	10,06
			CV	0,589

SIM

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator localização				
N	localização Amostra	Floc	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	0,5000	-14,40	14,40
2	0,5000	1,0000	0,00	12,61
3	0,5000	1,0000	0,00	12,32
4	1,5000	0,3333	-20,93	10,47
5	1,5000	0,3333	-24,00	12,00
6	0,5000	1,0000	0,00	11,38
7	1,0000	0,5000	-9,69	9,69
8	0,5000	1,0000	0,00	9,97
9	0,5000	1,0000	0,00	6,32
10	0,5000	1,0000	0,00	9,45
Média				10,86
L. Inf.				7,60
L. Sup.				14,12
Desvio				2,22
CV				0,204

SIM

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator dimensão				
N	dimensão Amostra	Fdim	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	0,9000	-2,88	25,92
2	1,0000	0,9000	-1,26	11,35
3	0,9000	1,0000	0,00	12,32
4	0,9500	0,9474	-1,65	29,74
5	0,9000	1,0000	0,00	36,00
6	0,9500	0,9474	-0,60	10,79
7	0,8000	1,1250	2,42	21,80
8	0,7000	1,2857	2,85	12,82
9	0,7000	1,2857	1,81	8,13
10	1,0000	0,9000	-0,95	8,51
			Média	17,74
			L. Inf.	12,42
			L. Sup.	23,06
			Desvio	9,90
			CV	0,558

SIM

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator acesso				
N	acesso Amostra	Fac	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	28,80
2	0,9000	1,1111	1,40	14,01
3	1,0000	1,0000	0,00	12,32
4	0,9000	1,1111	3,49	34,88
5	1,0000	1,0000	0,00	36,00
6	0,9000	1,1111	1,26	12,65
7	1,0000	1,0000	0,00	19,38
8	0,9000	1,1111	1,11	11,08
9	0,9000	1,1111	0,70	7,02
10	0,9000	1,1111	1,05	10,50
			Média	18,67
			L. Inf.	13,07
			L. Sup.	24,27
			Desvio	10,67
			CV	0,572

SIM

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

SANEAMENTO DA AMOSTRA				
N	Vu total	Saneamento		
		1	2	3
1	8,64	8,64	8,64	8,64
2	12,75	12,75	12,75	12,75
3	11,67	11,67	11,67	11,67
4	10,65	10,65	10,65	10,65
5	12,00	12,00	12,00	12,00
6	11,45	11,45	11,45	11,45
7	11,09	11,09	11,09	11,09
8	13,93	13,93	13,93	13,93
9	8,83	8,83	8,83	8,83
10	9,56	9,56	9,56	9,56
Média	11,06	11,06	11,06	11,06
L. Inf.	7,74	7,74	7,74	7,74
L. Sup.	14,37	14,37	14,37	14,37

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%		
T= (N-1) =	9	
t student	1,383	
DESV. PADRÃO	1,69	
FÓRMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$	
RESULTADO	0,78	
VALOR MÉDIO	11,06	
VALOR MÍNIMO	10,28	-7,06%
VALOR MÁXIMO	11,84	7,06%

Será adotado o valor médio.

Fabio Gabriel Silva Piscetta Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor de demolição (residual)				
											Est.	Coef.	Ref.		
											5	100,00%	R8N	1.622,21	ref.: abril/2.021
Elemento 1	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00					
Elemento 2	30	70	2,50	20%	600,00	1,497	2.428,45	1.457.069,02	71,0%	1.034.802,09					
Elemento 3	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00					
Elemento 4	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00					
Elemento 5	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00					
Elemento 6	30	70	3,00	20%	200,00	1,251	2.029,38	405.876,94	65,5%	265.698,64					
Elemento 7	30	70	2,50	20%	750,00	1,743	2.827,51	2.120.634,02	71,0%	1.506.062,16					
Elemento 8	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00					
Elemento 9	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00					
Elemento 10	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2021 às 17:19, sob o número WTT121700410547. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000272-89.2016.8.26.0624 e código 89FB086.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Valor de benfeitorias do imóvel avaliando:

Ross & Heideck										
Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.622,21	ref.: jan/2021		
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Casa sede	30	70	2,5	20%	244,00	1,070	1.735,76	423.526,59	71,0%	300.786,16
Oficina	30	70	2,5	20%	53,00	0,780	1.265,32	67.062,16	71,0%	47.627,16
Casa de boneca					8,60					5.160,00
Casa na árvore (em madeira)					11,00					4.950,00
Oficina de vidros	30	70	4,0	20%	183,40	0,600	973,33	178.507,99	46,3%	82.670,33
Infra estrutura	caixa d' água metálica e cerca de divisa									12.800,00
Total	500,00									453.993,65

Obs.: Para a casa de boneca e na árvore o valor unitário da construção foi estimado de acordo com sua tipologia e conservação.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

NOTA Observar subseção 9.1.

Total de pontos: 69

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Segundo valor obtido após tratamento dos dados e cálculo pelo Método Evolutivo, foi obtido o valor do imóvel avaliado:

O cálculo será conduzido pela seguinte expressão:

$VM = (VT + VB) \times Fc$, onde:

VM = Valor de do imóvel avaliando (R\$);

VT = Valor de terreno do imóvel avaliado (R\$);

VB = Custo de reedição das benfeitorias (R\$);

Fc = Fator de comercialização – neste caso, será adotado o coeficiente 1,00, em função do exposto no item VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO;

Assim,

$VM = (R\$ 655.892,07 + R\$ 453.993,65) \times 1,00$

$VM = R\$ 1.109.885,73$

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor do imóvel (ref.: maio/2021)

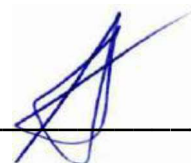
R\$ 1.110.000,00

(Um milhão, cento e dez mil reais).

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 76 (setenta e seis) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

São Paulo, 31 de maio de 2021.



ENGº FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA
CREA Nº 5060843747/D

ANEXOS

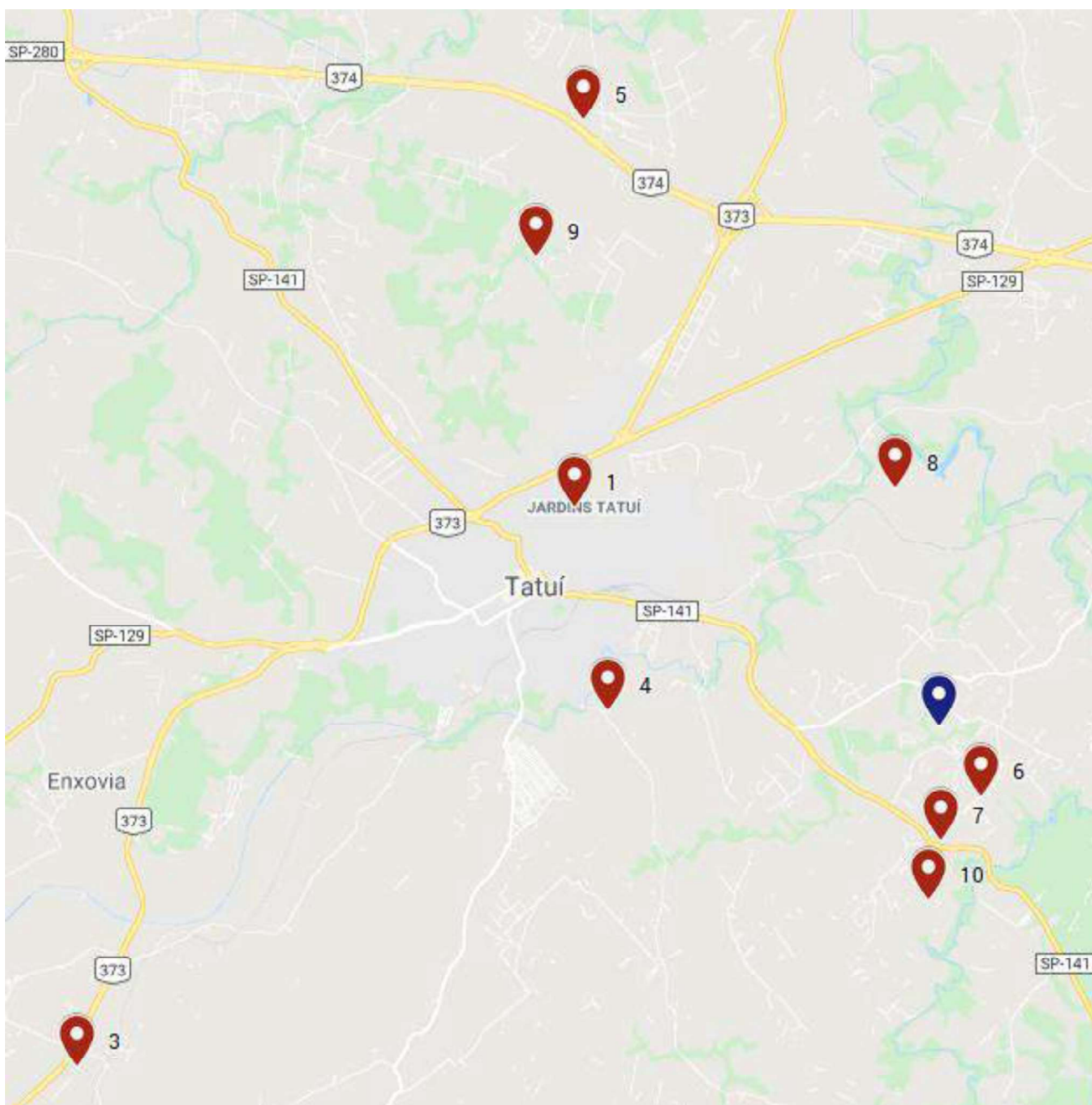
- Anexo I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS COMPARATIVOS.
- Anexo II – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- Anexo III – RESPOSTAS AOS QUESITOS.
- Anexo IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO I

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

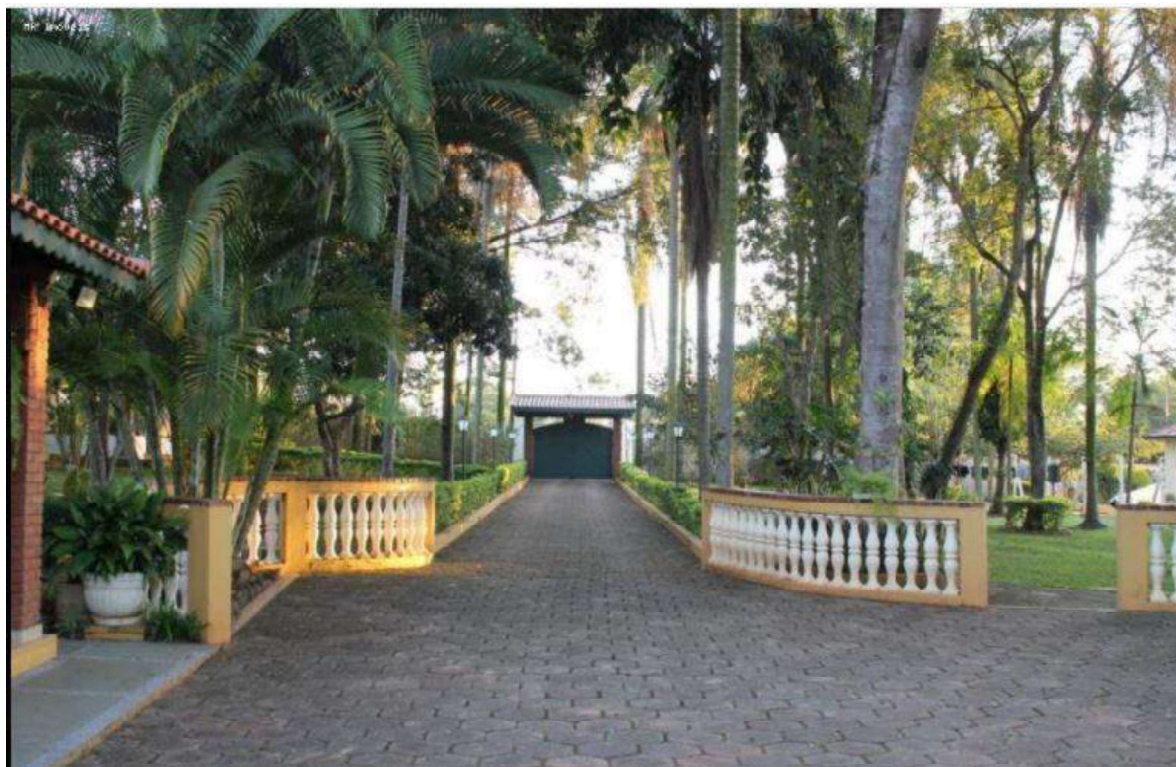
A N E X O II

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	1	Rua Silvino L. Miranda, ao lado da Com. São João Batista
-------	---	--

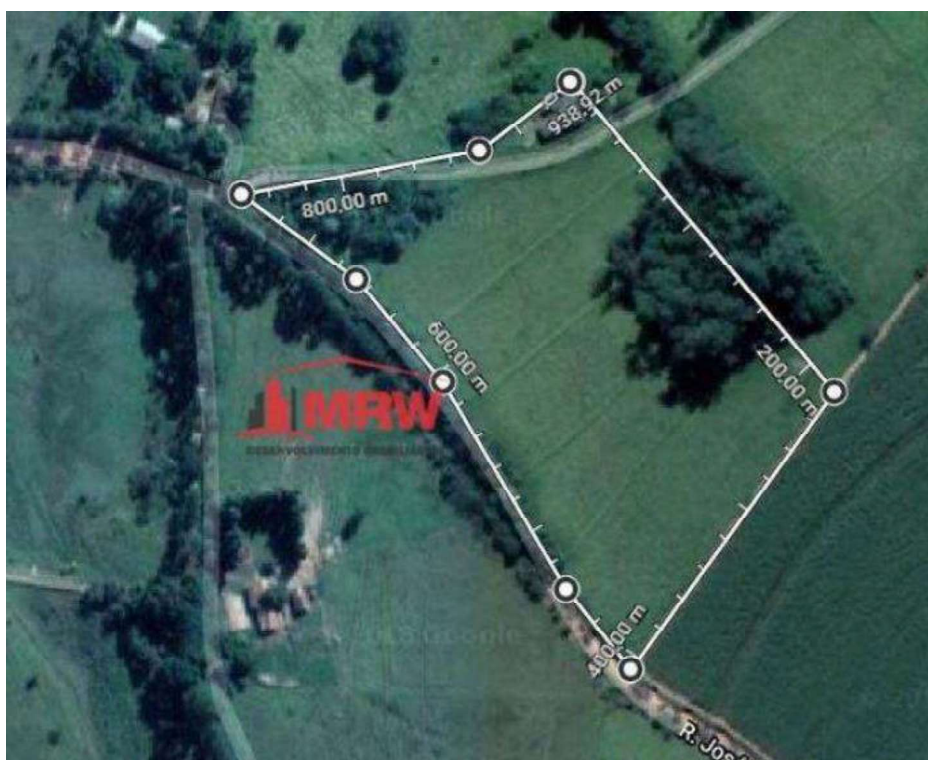


Elem.	2	Estrada Municipal, s/nº
-------	---	-------------------------

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	3	Rod. Antônio Romano Schincariol, s/nº - 23°26'07.5"S 47°56'10.9"W
-------	---	---

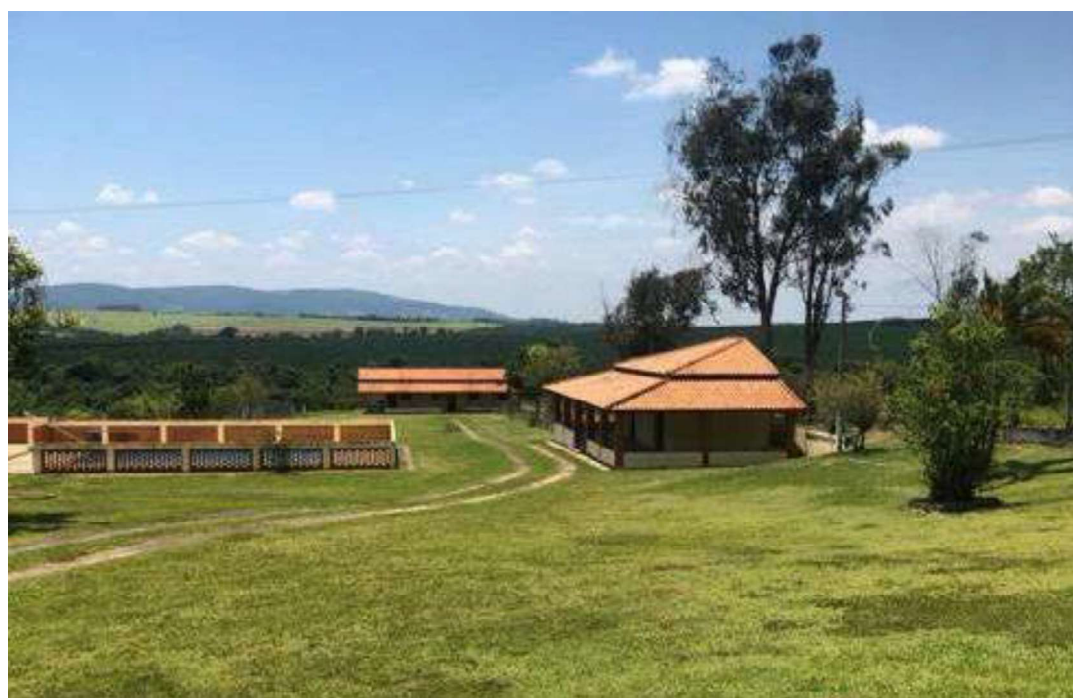


Elem.	4	Rua José Antônio De Souza, s/nº - 23°22'18.1"S 47°49'56.8"W
-------	---	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	5	Rod. Presidente Castelo Branco, Km 132
-------	---	--

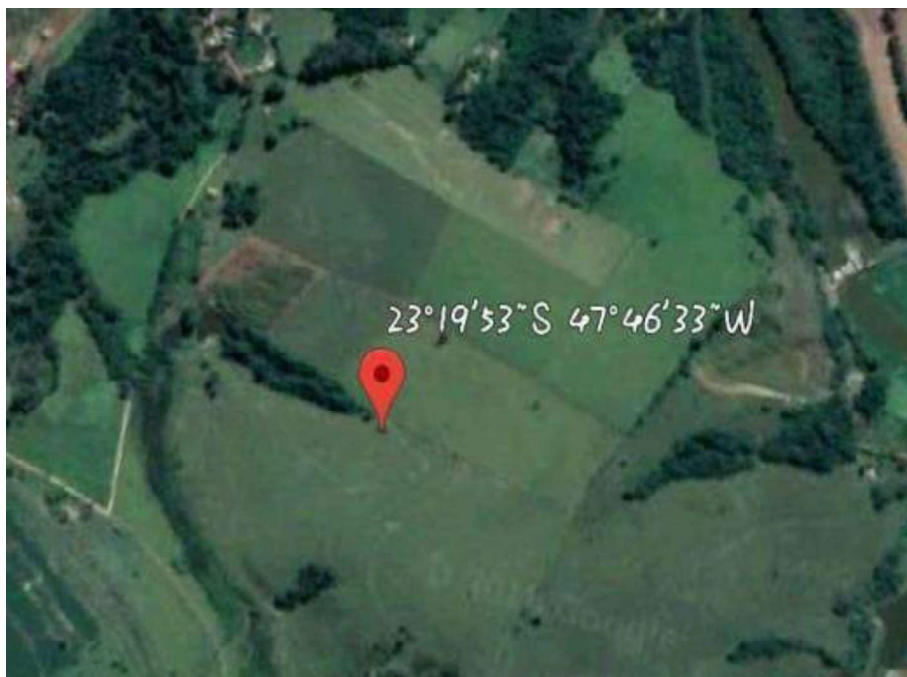


Elem.	6	Vicinal s/ denominação, s/nº - Bairro dos Mirandas
-------	---	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	7	Estrada Municipal dos Mirandas, s/nº - 23°23'28.1"S 47°45'57.7"W
-------	---	--

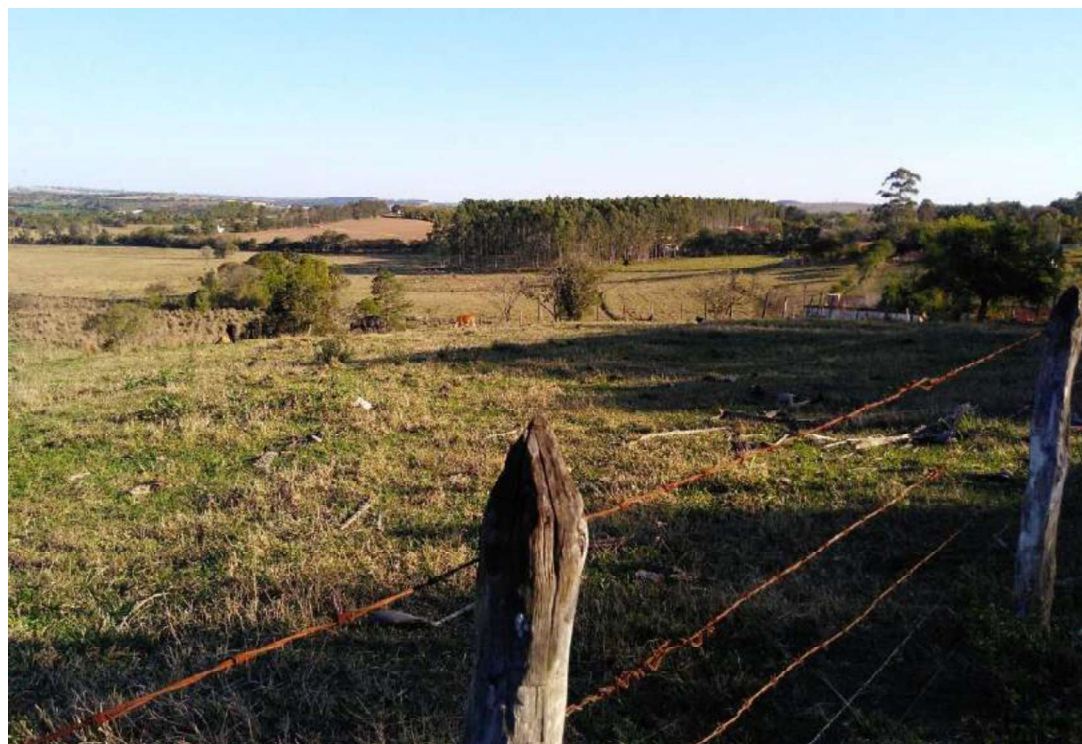


Elem.	8	Rua Adolfo Assunção, s/nº (Dist. Americana) - 23°19'53.6"S 47°46'33.6"W
-------	---	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	9	Vicinal s/ denominação (Córrego Benfica) - 23°17'23.8"S 47°50'47.1"W
-------	---	--



Elem.	10	Vicinal (Travessa nº 02), s/nº - 23°24'02.0"S 47°46'07.9"W
-------	----	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I I
RESPOSTA AOS QUESITOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

QUESITOS DO REQUERENTE E REQUERIDO:

Até a data da conclusão desta peça técnica, qual seja, 31/05/2.021, o requerente e requerido não formularam quesitos.