C.E.B. ----------

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1a VARA CÍVEL DE TAQUARITINGA - S.P

PROCESSO Nº 0005785-70.2016.8.26.0619

Carlos Eduardo Basolli, brasileiro, casado, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos de **Ação de Cumprimento de Sentença** promovida por **Banco do Brasil S/A.** contra **Corpa Taquaritinga Comércio e Representações de Produtos Agopecuários Ltda. e outros** em curso por esse juízo e cartório do primeiro oficio de justiça cível desta comarca, vem mui respeitosamente apresentar o seu Laudo de Avaliação solicitado, colocando-se outrossim a inteira disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

TERMOS EM QUE ,
P. DEFERIMENTO

Araraquara, 16 de Agosto de 2018.

Carlos Eduardo Basolli
Engenheiro CREA – SP 0601337887
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B. ----------

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1 OBJETIVO.....3

2 DATA DA VISTORIA.....3

3 VISTORIA.....3

4 IMÓVEIS AVALIADOS.....3

5 ÁREAS DOS IMÓVEIS.....4

6 CALCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS.....4

6.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA 14.103 ...7

6.2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA 6.343 8

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA 4.101 10

7 CONCLUSÃO.....14

8 ENCERRAMENTO 15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B. ----------

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

1 – OBJETIVO:

Produção de prova pericial, em atendimento à decisão de fls. 149, considerando como objeto da avaliação, um imóvel rural localizado no município de Fernando Prestes (Matrícula Nº 4.101) e mais dois imóveis urbanos localizados no município de Taquaritinga (Matrícula Nº 14.103 e Matrícula Nº 6.343).

2 – DATA DA VISTORIA:

A vistoria foi realizada em duas etapas no dia 08 de Agosto de 2018 onde foi vistoriado o imóvel matricula 14.103, e no dia 09 de Agosto de 2018 onde foi vistoriado o imóvel matricula 6.343 e o imóvel matricula 4.101.

3 – VISTORIA:

Foram prestadas todas as informações necessárias e esclarecimentos de ordem prática, visando com isto caracterizar itens básicos relativos ao objetivo deste laudo (avaliação dos imóveis).

Este perito inspecionou pessoalmente os imóveis, o laudo foi elaborado por si e ninguem a não ser o próprio perito que preparou as analises e as respectivas conclusões.

4 – IMÓVEIS AVALIADOS:

Imóvel Matricula 14.103: Um barracão próprio para comércio, edificado com tijolos maciços do tipo comum, coberto com telhas galvanizada sob estrutura metálica, tendo na área da frente uma área assobradada onde tem 2 salas e 2 banheiros, na parte térrea possui 2 depósitos, 1 banheiro e 1 copa. O piso das dependencias é cerâmico, possui revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros e da copa. O barração possui forro de madeira, revestido e pintada externamente e internamente, com rede elétrica e hidraúlica. Acompanhou a vistoria deste imóvel o Senhor Maurilio Rulfino RG: 26.127.275-5.

Imóvel Matricula 6.343: Um imóvel residêncial edificado em tijolos maciços do tipo comum, com cobertura de telhas ceramicas do tipo romana sobre estrutura de madeira, com laje de forro, com piso ceramico e revestimento cerámico nas áreas molhadas, com revestido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

internamente e pintura externamente e internamente, com armário embutido na cozinha, nos dois quartos e na suite, afastamento de 1,50 metros nas duas laterais e 4,50 metros na frente.
O imóvel possui garagem para dois carros, corredor de entrada, 2 salas de tv, 1 sala de jantar, 1 copa, 1 cozinha, 1 lavabo, 1 bar, 1 corredor de acesso a dois quartos, 1 suite e 1 banheiro, 1 escritório, 1 quarto de dispença, 1 baneiro. No fundo do imóvel tem 1 piscina, 1 área de lazer com churrasqueira, 1 forno de alvenaria, 1 pia completa e 1 banheiro.

Imóvel Matricula 4.101: 1 quinhão de terra com dois mil e quinhentos pés de laranja e cinco mil pés de limão duas casas de tijolos sendo 1 a sede da fazenda e a outra a moradia do caseiro, 1 galpão construido em bloco de concreto coberto com telha zincada sobre estrutura metálica, 1 área coberta para guarda de implementos agricolas. A casa da sede possui 3 quartos, 1 banheiro, 2 salas, 1 cozinha, 1 banheiro; no fundo da sede tem dois banheiros, 1 pia, 1 churrasqueira e 1 forno de alvenaria. A casa do caseiro tem 3 quartos, 1 sala, 1 cozinha e 1 banheiro. Tem rede de energia elétrica e dois poços semi arteziano.

Acompanhou a vistoria dos imóveis acima o Senhor Vladecir Braciali RG: 5.200.616-6

5 – ÁREAS DOS IMÓVEIS:

Imóvel Matricula 14.103: área do terreno é de 600,00m² e área construida de 625,50m².
Imóvel Matricula 6.343: área do terreno é de 564,00m² e área construida de 434,55m².
Imóvel Matricula 4.101: área do quinhão é de 10,75 alqueires de terra ou seja 260,15 hectares.

.

6 – CALCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS:

Para a avaliações das benfeitorias será utilizado os Princípios de Engenharia de Avaliações da PINI e os preços de acordo com o Indice de Preço da Construção Civil e tudo dentro de acordo com as normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Pericia).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação possui grau III de Fundamentação e grau III de Precisão e as Tabelas 8.1 e 8.2, a seguir, demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT.

Grau de Fundamentação: apesar da pontuação atingida (16), como não foi adotado na avaliação o valor da estimativa de tendência central, a presente avaliação fica classificada no Grau II.

Grau de Precisão: III

Tabela Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel

Item		Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando		X		2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	X			3
3	Identificação dos dados de Mercado		X		2
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
Total – Pontuação Atingida		16			

Tabela Grau de Precisão

Item	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 11,00%.

DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Foram pesquisados 24 dados amostrais na mesma região do imóvel avaliando, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo não foi observado pontos influenciantes, portanto todos os 24 dados foram considerados no tratamento estatístico.

Inicialmente levantou-se a hipótese de que as variáveis explicativas (independentes) do valor de mercado de venda imóvel avaliando fossem: Área privativa, Número de cômodos, Número de vagas de garagem, Equipamentos de lazer, Padrão de Qualidade, Estado de Conservação,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Distância do pólo valorizante. Depois do tratamento dos dados pesquisados por regressão linear múltipla com o sistema Action, foi observado que as variáveis explicativas mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel avaliando foram: Área privativa, Equipamentos de lazer, Padrão de Qualidade, Estado de Conservação, Distância do pólo valorizante. As demais variáveis apresentaram significâncias altas ou alta correlação com outra variável independente; portanto, foram descartadas do modelo.

As variáveis independentes (explicativas) adotadas no modelo são descritas a seguir.

Variável *Padrão de Qualidade* (*Padrão de Qualidade*)

Variável escala de códigos alocados, correspondente a media simples entre o Padrão de Qualidade do imóvel, sendo; mínimo(0); baixo(1); Normal/baixo(2); Normal(3); Normal/alto(4); Alto(5); Luxo (6). Variação (espectro) amostral quanto à esta variável é de 5.

Variável *Estado de Conservação* (*Estado de Conservação*)

Variável escala de códigos alocados correspondente a media simples entre o estado de conservação do imóvel, sendo: Ruim(0); Reparos importantes(1); Reparos simples(2); Regular(3); Boa(4); Imovel Novo(5). Variação (espectro) amostral quanto à esta variável é 4.

Variável *Distância do polo valorizante* (*Distância do polo valorizante*)

Variável quantitativa correspondente a distancia do polo valorizante.

Variação (espectro) amostral quanto à esta variável é de 0 a 600m.

Observadas as características do mercado imobiliário analisado, a presente avaliação pode ser válida até no máximo doze meses depois data deste laudo.

6.1 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA 14.103:

6.1.1 – HOMOGENEIZAÇÃO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

6.1.2 – CARACTERISTICA CONSTRUIVAS:

Custo da reprodução = R$ 1.361,56

O valor do imóvel compõe-se de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e a outra a benfeitoria realizada sobre o mesmo:

6.1.2.1 – TERRENO:

O calculo do valor do terreno é baseado na fórmula:
Vt = A x PUTP onde:
Vt = valor do terreno
A = área do terreno
PUTP = preço do terreno pesquisado
Vt = 600,00 m² x R$ 650,00
Vt = R$ 390.000,00

6.1.2.2 - CONSTRUÇÃO :

O calculo do valor da construção é baseado na formula:
Vc = Ac x Vu onde:
Vc = Valor da Construção
Ac = Área Construída
Vu = Valor de metro quadrado unitário adotado
Vc = 625,50 m² x R$ 1.361,56
Vc = R$ 851.655,78

6.1.2.3 – VALOR DA AVALIAÇÃO

Va = (Vt + Vc) x 1,6 onde:
Va = valor da avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Vt = valor do terreno
Vc = valor da construção
1,6 = Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central (imóvel comercial)
Va = (R$ 390.000,00 + R$ 851.655,78) x 1,6
Va = R$ 1.241.655,78 x 1,6
Va = R$ 1.986.649,25 – 5% (fator de oferta de venda de mercado).
Va = R$ 1.887.316,79.

6.2 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA 6.343:

6.2.1 – HOMOGENEIZAÇÃO:

6.2.2 – CARACTERISTICA CONSTRUIVAS:

Custo da reprodução = R$ 1.361,56

O valor do imóvel compõe-se de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e a outra a benfeitoria realizada sobre o mesmo:

6.2.2.1 – TERRENO:

O calculo do valor do terreno é baseado na fórmula:
Vt = A x PUTP onde:
Vt = valor do terreno
A = área do terreno
PUTP = preço do terreno pesquisado
Vt = 564,00m² x R$ 550,00
Vt = R$ 310.200,00

6.2.2.2 - CONSTRUÇÃO :

O calculo do valor da construção é baseado na formula:
Vc = Ac x Vu onde:
Vc = Valor da Construção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Ac = Área Construída
Vu = Valor de metro quadrado unitário adotado
Vc = 434,55 m² x R$ 1.361,56
Vc = R$ 591.655,90

6.2.2.3 – VALOR DA AVALIAÇÃO

Va = Vt + Vc onde:
Va = valor da avaliação
Vt = valor do terreno
Vc = valor da construção
Va = R$ 310.200,00 + R$ 591.655,90
Va = R$ 901.865,90 – 5% (fator de oferta de venda de mercado).
Va = R$ 856.772,61.

6.3 – <u>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA 4.101:</u>

Para a avaliação do quinhão será utilizado o método de livre comparação de ofertas de mercado.

6.3.1 – Áreas a venda na região de Taquaritinga:

6.3.2 – Valores de referência do metro quadrado

A) Preço: R$930.000,00

Sítio com 6,5 alqueires com contrato de arrendamento até 2018

valor R$930.000,00

Zona rural

<u>Detalhes do imóvel</u>

Tamanho: **157300 m²**

<u>Localização</u>

Município: **Jaboticabal**
CEP do imóvel: **14870-000**
Código do anúncio: **400032930**

Valor do metro quadrado = R$ 5,91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

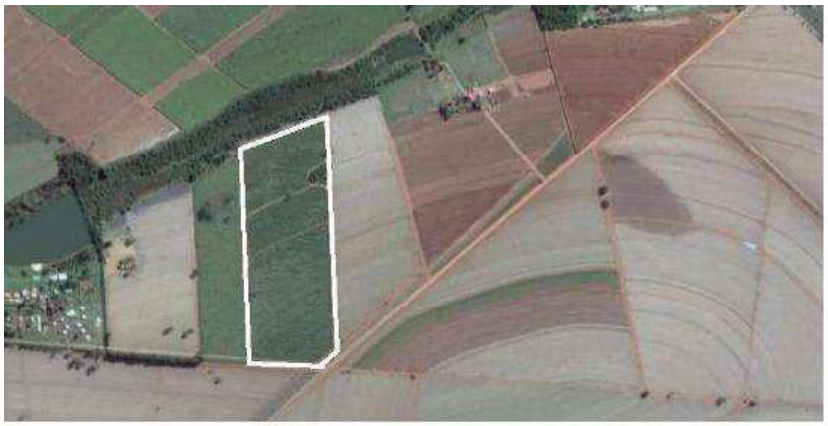
Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

FOTO DO IMÓVEL



B) Preço: R$1.600.000

Excelente oportunidade p investimento, terreno com 10 alqueires para transformar em loteamento.

Propriedade rural localizada em taquaritinga.

contato

16 992208767 claro e zap

Detalhes do imóvel

Tipo: **Sítios e chácaras**

Tamanho: **242000 m²**

Localização

Município: **Taquaritinga**

CEP do imóvel: **15900-000**

Código do anúncio: **400030948**

Valor do metro quadrado = R$ 6,61

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

FOTO DO IMÓVEL

C - Fazenda Para Venda Em Guariba / Sp Rural

Guariba, São Paulo - Venda - Fazenda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

R$ 55.000.000

Fazenda em guariba (sp) 445 alqueires (1078,88 hectares), excelente logística, próximo da rodovia brigadeiro faria lima (sp-326), localização privilegiada, topografia plana, ótima hidrografia, com 18.5 alqueires ou 44,87 hectares de corpos d'água (01 represa e nascentes), sendo 856,74 hectares em lavoura de cana-de-açúcar (valor: 66 toneladas/ alqueire com vencimento: 2029), possui apenas 05 hectares de floresta (silvicultura), 6,7 hectares de infraestrutura (estradas), 159,23 hectares de reserva legal (rl), 2,75 hectares de área de preservação permanente (app)
29 de abr de 2017 em ImoBR - 05/10/2017

Valor do metro quadrado = R$ 5,10

D - Fazenda Para Venda Em Guariba / Sp Zona Rural

Guariba, São Paulo - Venda - Fazenda

R$ 55.000.000

Fazenda de 450 alqueires paulisa em guariba/sp. excelente localização, ótima logistica. muito boa hidrografia (represa, córrego e nascentes); tipografia totalmente plana. sao 1.098 hectares de terra roxa de cultura; plana 100% salvo rl e app; arrendamento em contrato para plantio de cana de açucar (valor de 60 toneladas alq). infraestrutura completa para máquinas e implementos agricolas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

13 de mai de 2017 em ImoBR - 05/10/2017

Valor do metro quadrado = R$ 5,05

6.3.3 **– Calculo do valor do metro quadrado:**

Valor = (R$ 6,61 + R$ 5,91 + R$ 5,10 + R$ 5,05)/4

Valor = R$ 5,66 o m²

Valor = Área x valor do metro quadrado x fator de depreciação
Valor = 260.150,00 m² x R$ 5,66
Valor = R$ 1.472.449,00

7 – CONCLUSÃO:

"Após os cálculos acima efetuados, e pesquisa no mercado imobiliário avalio os imóveis em:
Imóvel Matricula 14.103: R$ 1.887.316,79.
Imóvel Matricula 6.343: R$ 856.772,61.
Imóvel Matricula 4.101: R$ 1.472.449,00
Passo agora a avaliar o valor da penhora que recaiu sob 50% dos imóveis penhorados:
Imóvel Matricula 14.103: R$ 943.658,39.
Imóvel Matricula 6.343: R$ 428.386,30.
Imóvel Matricula 4.101: R$ 736.224,50.
Total da Avaliação da penhora dos três imóveis é de R$ 2.108.269,19 (dois milhões cento e oito mil duzentos e sessenta e nove reais e dezenove centavos)" .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B. ----------

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

8 - <u>ENCERRAMENTO:</u>

Dado por terminado o seu trabalho, mandou imprimir o presente laudo que compõe-se de 14 folhas, impressos pôr computador, de um só lado, mais anexo fotográfico, vindo todas rubricadas e está datada e assinado pelo perito.

Atenciosamente

Carlos Eduardo Basolli
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
FOTOS DO IMÓVEL MATRICULA 14.103

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

FOTOS DO IMÓVEL MATRICULA 6.343

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

FOTOS DO IMÓVEL MATRICULA 4.101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 13:47 , sob o número WTQT18700282030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1A02C9E.

C.E.B. ----------

CARLOS EDUARDO BASOLLI

Avaliador Judicial

RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA

FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584

Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1a VARA CÍVEL DE TAQUARITINGA - S.P

PROCESSO Nº 0005785-70.2016.8.26.0619

Carlos Eduardo Basolli, brasileiro, casado, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos de **Ação de Cumprimento de Sentença** promovida por **Banco do Brasil S/A.** contra **Corpa Taquaritinga Comércio e Representações de Produtos Agopecuários Ltda**. e outros em curso por esse juízo e cartório do primeiro oficio de justiça cível desta comarca, vem mui respeitosamente prestar esclarecimentos necessários, pertinente à avaliação do imóvel rural (benfeitorias) solicitado na folha 300 dos autos, e dando por terminado os seus trabalhos com entrega dos esclarecimento solicitado, vem mui respeitosamente solicitar a liberação de 50% da verba depositada dos honorários periciais, colocando-se outrossim a inteira disposição de Vossa Excelência para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

TERMOS EM QUE ,
P. e. E DEFERIMENTO

Araraquara, 11 de Outubro de 2018.

Carlos Eduardo Basolli
Engenheiro CREA –SP 0601337887
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2018 às 14:07 , sob o número WTQT18700362280
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1B9B896.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

ESCLARECIMENTOS

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL MATRICULA 4.101

1- SEDE DO SÍTIO:

A sede do sitio possui 3 quartos, 1banheiro, 2 salas, 1 cozinha, 1 banheiro; no fundo da sede tem dois banheiros, 1 pia, 1churrasqueira e 1 forno de alvenaria.

A sede tem 210,00 m² de área construída.

1 – HOMOGENEIZAÇÃO:

1.1 – CARACTERISTICA CONSTRUIVAS:

Custo da reprodução = 0,796 x R$ 1.340,97 (imóvel rural)
Custo da reprodução = R$ 1.067,41

1.2 – FATOR DE DEPRECIAÇÃO:

Método combinado de Ross-heideck, este método combina os fatores de idade, e estado de conservação do imóvel, onde se obtém um fator R da tabela de Ross-heideck.

$$Fd = \frac{100 - 20,4}{100}$$

Fd = 0,796

1.3 - CONSTRUÇÃO :

O calculo do valor da construção é baseado na formula:

Vc = Ac x Vu onde:
Vc = Valor da Construção
Ac = Área Construída
Vu = Valor de metro quadrado unitário adotado
Vc = 210,00 m² x R$ 1.067,41
Vc = R$ 224.156,10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2018 às 14:07 , sob o número WTQT18700362280
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1B9B896.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

2- **CASA DO CASEIRO**:

A casa do caseiro do sitio possui 3 quartos, sala, cozinha e banheiro.

A casa do caseiro tem 80,00 m² de área construída.

HOMOGENEIZAÇÃO:

2.1 – CARACTERISTICA CONSTRUIVAS:

Custo da reprodução = 0,796 x R$ 1.340,97 (imóvel rural)
Custo da reprodução = R$ 1.067,41

2.2 – FATOR DE DEPRECIAÇÃO:

Método combinado de Ross-heideck, este método combina os fatores de idade, e estado de conservação do imóvel, onde se obtém um fator R da tabela de Ross-heideck.

$$Fd = \frac{100 - 20,4}{100}$$
Fd = 0,796

2.3 - CONSTRUÇÃO :

O calculo do valor da construção é baseado na formula:
Vc = Ac x Vu onde:
Vc = Valor da Construção
Ac = Área Construída
Vu = Valor de metro quadrado unitário adotado
Vc = 80,00 m² x R$ 1.067,41
Vc = R$ 85.392,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2018 às 14:07 , sob o número WTQT18700362280
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1B9B896.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

3 – GALPÃO PARA ESTOCAR FRUTAS:

Galpão edificado em bloco de concreto, coberto com telha zincada sob estrutura metálica, piso cimentado.
O galpão tem 450,00 metros quadrados de área construída.

HOMOGENEIZAÇÃO:

3.1 – CARACTERISTICA CONSTRUIVAS:

Custo da reprodução = 0,796 x R$ 640,97 (galpão rural)
Custo da reprodução = R$ 510,21

3.2 – FATOR DE DEPRECIAÇÃO:

Método combinado de Ross-heideck, este método combina os fatores de idade, e estado de conservação do imóvel, onde se obtém um fator R da tabela de Ross-heideck.

$$Fd = \frac{100 - 20,4}{100}$$

Fd = 0,796

3.3 - CONSTRUÇÃO :

O calculo do valor da construção é baseado na formula:
Vc = Ac x Vu onde:
Vc = Valor da Construção
Ac = Área Construída
Vu = Valor de metro quadrado unitário adotado
Vc = 450,00 m² x R$ 510,21
Vc = R$ 229.594,50

4 ÁREA COBERTA PARA GUARDA DE IMPLEMENTOS AGRICOLAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2018 às 14:07 , sob o número WTQT18700362280
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1B9B896.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

Área construída em alvenarias de tijolo cerâmico, revestido e pintado com caiação, cobertura em telha de barro francesa sob estrutura de madeira, sem piso.

Área construida 60,00 m² de área construída.

– HOMOGENEIZAÇÃO:

4.1 – CARACTERISTICA CONSTRUIVAS:

Custo da reprodução = 0,796 x R$ 400,00 (área coberta)
Custo da reprodução = R$ 318,40

4.2 – FATOR DE DEPRECIAÇÃO:

Método combinado de Ross-heideck, este método combina os fatores de idade, e estado de conservação do imóvel, onde se obtém um fator R da tabela de Ross-heideck.

$$Fd = \frac{100 - 20,4}{100}$$

Fd = 0,796

4.3 - CONSTRUÇÃO :

O calculo do valor da construção é baseado na formula:

Vc = Ac x Vu onde:
Vc = Valor da Construção
Ac = Área Construída
Vu = Valor de metro quadrado unitário adotado
Vc = 60,00 m² x R$ 318,40
Vc = R$ 19.104,00

5 – RESEVATÓRIO DE ÁGUA TORRE:

2 reservatórios de água taça coluna = R$ 6.250,00 x 2 = R$ 12.500,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2018 às 14:07 , sob o número WTQT18700362280
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1B9B896.

C.E.B.

CARLOS EDUARDO BASOLLI
Avaliador Judicial
RUA JOSÉ MARQUES PINHEIRO FILHO, 857 - JD HARMONIA
FONE: (16) 33327332 E OU (16) 997643584
Email: engcarlosbasolli@hotmail.com

6 – PÉS DE LARANJA = 2.500,00 UNIDADES

Depois de diversas avaliações e pesquisa e fazendo o calculo para um hectare o portfólio das três variedades: 15% de precoces, 50% de meia-estação e 35% de tardias. A taxa de erradicação e replantio foi de 5% até o 5º ano. O CARP (Custo Anual de Recuperação do Patrimônio) refere-se à depreciação capitalizada do pomar de laranja por 12 anos.
O Valor Unitário para cada pé de laranja é de R$ 38,34
O valor do pomar de laranja é de 2.500 unidades x R$ 38,34

O VALOR DO PAMAR DE LARANJA É DE R$ 95.850,00

7 – PÉS DE LIMÃO = 5.000,00 UNIDADES

Depois de diversas avaliações e pesquisa e fazendo o calculo para um hectare o portfólio das três variedades: 15% de precoces, 50% de meia-estação e 35% de tardias. A taxa de erradicação e replantio foi de 5% até o 5º ano. O CARP (Custo Anual de Recuperação do Patrimônio) refere-se à depreciação capitalizada do pomar de limão por 13 anos.
O Valor Unitário para cada pé de limão é de R$ 53,92
O valor do pomar de laranja é de 5.000 unidades x R$ 53,92

O VALOR DO PAMAR DE LIMÃO É DE R$ 269.600,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS :

VB = R$ 224.156,10 + R$ 85.392,80 + R$ 229.594,50 + R$ 19.104,00 + R$ 12.500,00 + R$ 95.850,00 + R$ 269.600,00

Valor Total das Benfeitorias = R$ 936.197,40 (novecentos e trinta e seis mil cento e noventa e sete reais e quarenta centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL MATRICULA 4.101 = 2.408.646,40 (Dois milhões quatrocentos e oito mil seiscentos e quarenta e seis reais e quarenta centavos).

R$ 1.472.449,00 + R$ 936.197,40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BASOLLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2018 às 14:07 , sob o número WTQT18700362280
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005785-70.2016.8.26.0619 e código 1B9B896.