

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO
DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE BARRA BONITA/SP.**

Processo Digital nº: 1001196-71.2015.8.26.0063
Classe Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Crédito Rural
Exequente: Coop. de Crédito dos Fornecedores de Cana de Barra Bonita e Região.
Executado: Jose Aparecido Perico.

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil, nomeado Perito Judicial nos autos supra referido da **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Crédito Rural** movido pela **Coop. de Crédito dos Fornecedores de Cana de Barra Bonita e Região** contra **Jose Aparecido Perico**, após ter procedido às diligências, vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente à presença de V. Exa., solicitar que se digne conhecer suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES ,36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – SP – TEL. (14) 36521400, CEP 17300000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

ÍNDICE

DO LAUDO

- 1- DO OBJETIVO
- 2- DA VISTORIA
- 3- DO IMÓVEL RURAL
- 4- DA CULTURA
- 5- DA TERRA NUA
- 6- DA PESQUISA DE MERCADO
- 7- DA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA
- 8- DO ENCERRAMENTO

DO ANEXO 1 - MAPA

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO

ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

1- DO OBJETIVO

Trata-se o presente Laudo Pericial da avaliação da parta ideal correspondente a 1/7 do objeto do Imóvel Rural de matrícula n° 6.904, ficha 01, livro 2 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Barra Bonita/SP.

2 – DA VISTORIA

Realizada por este expert no dia 31/10/2019 a partir das 10:00 horas, onde foram observadas as: dimensões, topografia, tipo de terra e cultura existente na Gleba de Terras, conhecida como Fazenda Vista Alegre – Gleba III, Zona Rural, Município de Igarapu do Tiete/SP.

3 – DO IMÓVEL RURAL

Uma gleba de terras, com área de 36.750,75 metros quadrados, ou 3,675 hectares ou 1,152 alqueires, conhecida como Fazenda Vista Alegre – Gleba III A, localizado no Município de Igarapu do Tiete/SP.

4 – DA CULTURA

Sobre a Gleba de terras supracitada existe uma cultura de plantação de cana de açúcar, a qual está arrendada para Raízen Energia S/A, de modo que para a avaliação da mesma não foi considerado o valor da mesma.

5 – DA TERRA NUA

Sobre a Gleba de terras supracitada não há benfeitorias, portanto, o valor avaliado será o da Terra Nua, sendo utilizado o Método Comparativo Direto, o qual o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÔRREGOS – S.P., TEL. (14) 36521400, CEP. 17300000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO

ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

6- DA PESQUISA DE MERCADO**Amostra nº 1**

Imobiliária Barra Bonita
CRECI 19.602
Código:52822
Telefone: (14) 99799-8744
Data: 26/01/2020
Sítio – Dois Córregos
5,232 alqueires = 126.614,39 m²
Terra roxa
Terreno pequeno declive
7 Km da usina
Valor do Alqueire = R\$ 120.000,00
Valor do m²
= R\$ 4,96

Amostra nº 2

Imobiliária Jaú
CRECI 21469 J
Código: 5616
Telefone: (14) 3624-4444
Data: 26/01/2020
Sítio – Jaú
2,0 alqueires = 48.400,0000 m²
Terra roxa
Bairro Iguatemi
Terreno pequeno declive
Valor do Alqueire = R\$ 125.000,00
Valor do m² = R\$ 5,17

Amostra nº 3

Imobiliária H Fernandez Empreendimentos Imobiliários
CRECI 21490 J
Código: 6119
Telefone: (14) 3621-5800
Data: 26/01/2020
Sítio – Jaú
7,23 alqueires = 174.966,00 m²
Terra Roxa
Terreno pequeno declive
Valor do Alqueire = R\$ 152.143,85
Valor do m² = R\$ 6,29

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P., TEL. (14) 36521400, CEP. 17300000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO

ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Amostra nº 4

Imobiliária H Fernandez Empreendimentos Imobiliários

CRECI 21490 J

Código: 5631

Telefone: (14) 3621-5800

Data: 26/01/2020

Sítio – Torrinha

2,12 alqueires = 51.304,00 m²

Terra Mista

Terreno pequeno declive

7 Km de Torrinha

Valor do Alqueire = R\$ 165.094,34

Valor do m² = R\$ 6,82**Amostra nº 5**

Imobiliária Gabriel

CRECI 17151 J

Código: 158217

Telefone: (14) 2104-0800

Data: 26/01/2020

Sítio – Bocaína

7,0 alqueires = 169.400 m²

Terra Mista

Terreno pequeno declive

Valor do Alqueire = R\$ 98.571,43

Valor do m² = R\$ 4,07

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P., TEL. (14) 36521400, CEP 17300000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

7 - DA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

| | |
|---|-----|
| Jameson Wagner Battóchio | 178 |
| <u>Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u> | |

1) Ident: Jameson Battóchio **Tipo:** Laudo simplificado **Solicitante:** 2ª Vara de Barra Bonita
Lograd.: Fazenda Vista Alegre **Nº:** **Complemento:**
Bairro: Zona Rural **Cidade:** Igarapu do Tietê **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1 | F2 | F3 | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|----------------|
| 1 | 627.840,00 | 126.614,39 | 4,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4,96 |
| 2 | 250.000,00 | 48.400,00 | 5,17 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 5,17 |
| 3 | 1.100.000,04 | 174.966,00 | 6,29 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 5,66 |
| 4 | 350.000,00 | 51.304,00 | 6,82 | 0,95 | 1,00 | 0,85 | 5,51 |
| 5 | 689.997,30 | 169.400,00 | 4,07 | 1,10 | 1,15 | 1,00 | 5,15 |

F1: Oferta **F2:** Solo **F3:** Localização

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

| | |
|--|----------|
| Número de amostras (Ud): | 5 |
| Grau de liberdade (Ud): | 4 |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2): | 4,96 |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2): | 5,66 |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 26,44 |
| Amplitude total (R\$/m2): | 0,70 |
| Número de intervalos de classe (Ud): | 4 |
| Amplitude de classe (R\$/m2): | 0,17 |
| Média aritmética (R\$/m2): | 5,29 |
| Mediana (R\$/m2): | 5,17 |
| Desvio médio (R\$/m2): | 0,235850 |
| Desvio padrão (R\$/m2): | 0,286222 |
| Variância (R\$/m2) ^ 2: | 0,081923 |

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P., TEL. (14) 36521400- CEP 17300000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

$$D/S \text{ Crítico (Tabela de "CHAUVENET")} = 1,65$$

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

$$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$$

$$D/S \text{ calc. para o MENOR valor} = 1,1531$$

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

$$D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$$

$$D/S \text{ calc. para o MAIOR valor} = 1,2910$$

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

$$\text{Coeficiente de Variação (\%)} = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média}) \times 100$$

$$CV = \text{Coeficiente de Variação (\%)} = 5,41$$

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m^2)} = 5,09$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m^2)} = 5,29$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m^2)} = 5,48$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,71$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,71$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P., TEL. (14) 36521400- CEP17300000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO

ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m²) = 4,50

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 5,29

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m²) = 6,08

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 36.750,75

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 5,29

VALOR TOTAL (R\$) = 194.411,47

cento e noventa e quatro mil, quatrocentos e onze reais e quarenta e sete centavos

No entanto a avaliação trata-se da parta ideal correspondente a 1/7 do objeto do Imóvel Rural de matrícula nº 6.904, ficha 01, livro 2 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Barra Bonita/SP, que é igual a

$$36.750,75 \text{ m}^2 \times \frac{1}{7} \times \frac{\text{R\$ } 5,29}{\text{m}^2} = \text{R\$ } 27.773,07$$

7 - ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão com clareza e abrangência, o infra-assinado agradecendo a deferência de sua nomeação, subscreve o presente laudo submetendo seu teor à apreciação do Mm. Juízo e permaneço à sua disposição para eventuais esclarecimentos.

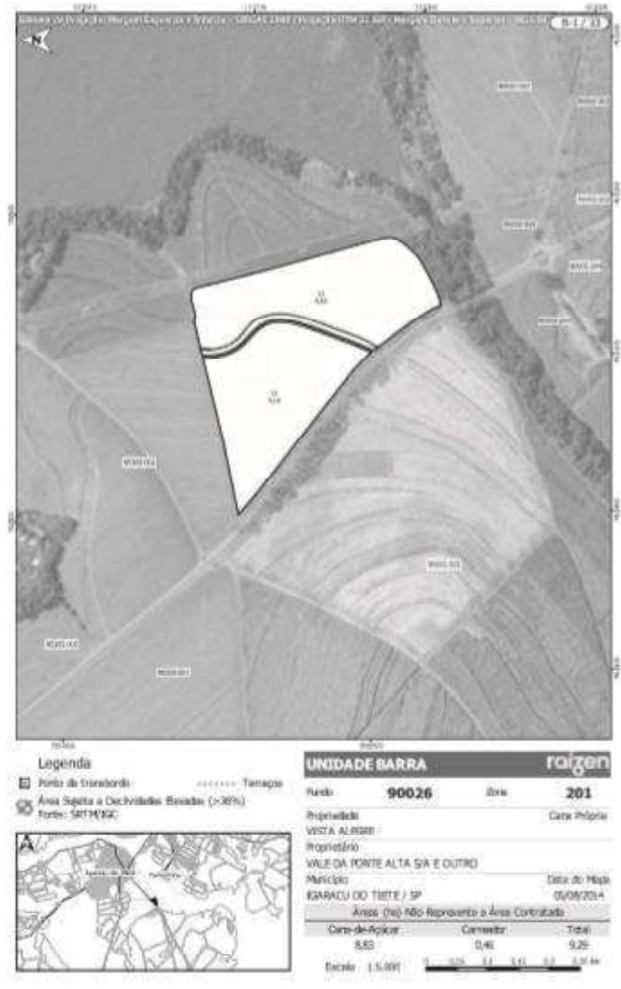

Jameson Wagner Battóchio
CREA – 0601781661

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÔRREGOS – SP. (14) 36521400, CEP 17300000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO

ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

DO ANEXO 1 - MAPA



RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÔRREGOS – SP. (14) 36521400, CEP 17300000